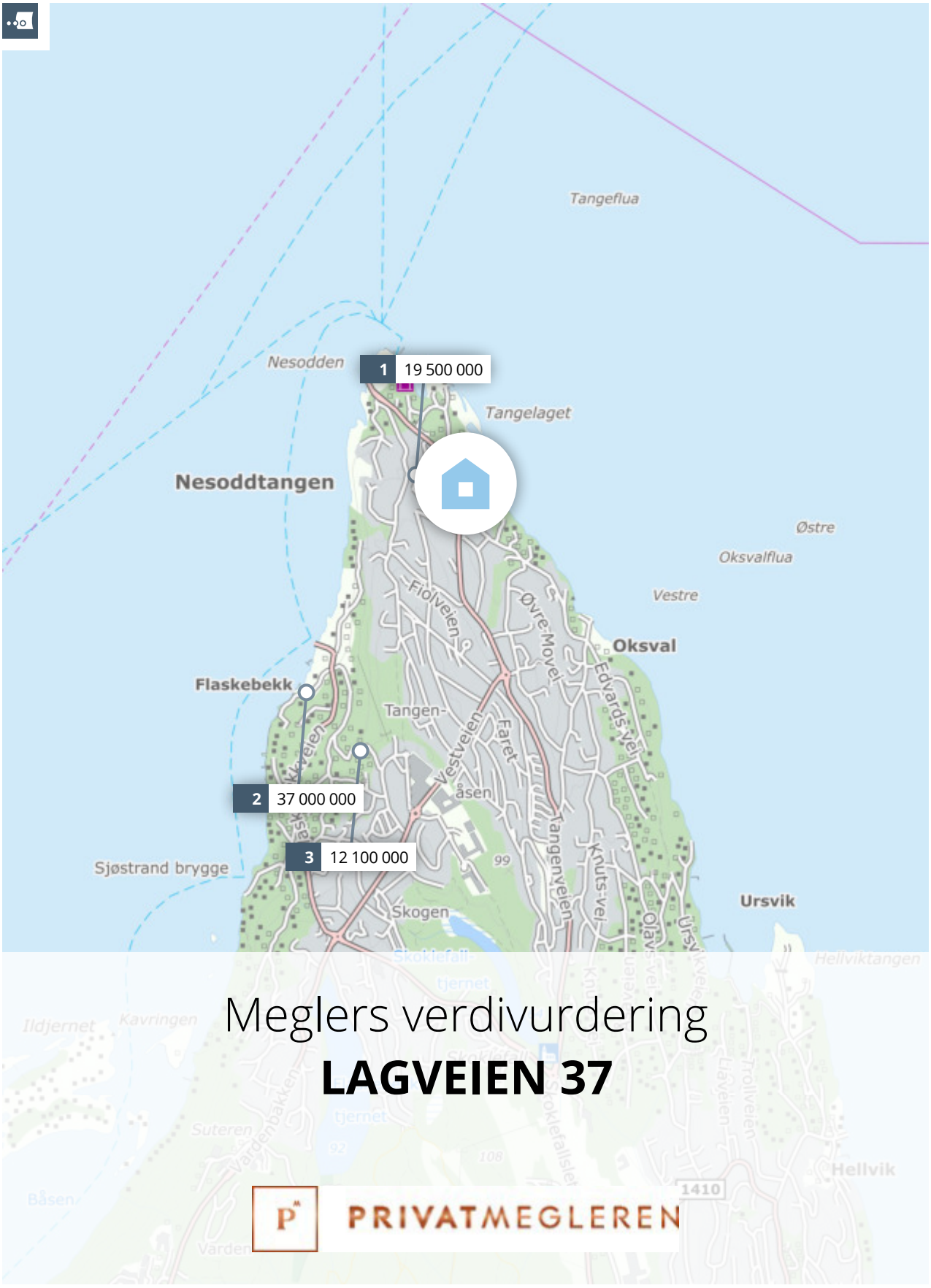
LAGVEIEN 37

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Energiattest
Kommunale gebyrer
Matrikkelrapport
Reguleringsplankart
Planopplysninger
Reguleringsplanforslag
Kommuneplankart
Eiendomsgrenser
Eiendomskart
Grunnkart
Ferdigattest
Tegninger
Situasjonskart
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LAGVEIEN 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 25.03.2025

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: Anne Naper.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lagveien 37, 1450 NESODDTANGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 4 BNR 846 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS TANGENLAGET

Verdivurdert til

24 000 000

-	24 000 000	69 767
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	344 m²	- m²	- m²	160 m²	- m²	- m²
Tomt					5 946 m²	
Byggeår					2020	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Furukollstubben 6 291 m² 1937 1 978 m² 6 sov	13.11.2024	19 500 000	**19 500 000**	0	19 500 000	**67 010**
2 Strandpromenaden 13 209 m² 1930 1 342 m² 3 sov	05.07.2024	36 000 000	**37 000 000**	0	37 000 000	**177 033**
3 Baes vei 19 139 m² 1981 1 085 m² 3 sov	30.04.2024	10 000 000	**12 100 000**	0	12 100 000	**87 050**

Nesoddtangen
Unik og eksklusiv enebolig med spektakulær utsikt mot Oslofjorden og hovedstaden!
*Egen strandparsell og brygge

Fantastiske takterrasser, generøs takhøyde og store vindusflater! Spektakulær utsikt mot fjorden og Oslo. Denne eiendommen må oppleves!

Påkostet og rålekker funkisvilla m/tiltalende farger og solide materialvalg.
Tiltalende kjøkken og spisestue, en halv etg over stuen. Her "svever" du over fjorden og har utgang til 72 kvm takterrasse og vid utsikt mot Oslo. Master bedroom m/walk in og delikat bad med utsikt til Holmenkollen. Gjesterom med eget bad. Hybel med egen inngang, bad og allrom med kjøkken. Egen barne- og ungdomsavdeling med to soverom, bad og stue. På taket er det også en stor takterrasse.

Stor garasje m/to elbil-ladere og direkte inngang til boligen. Bergvarme. Egen privat strandparsell med badebrygge og et skogsområde på eget bruksnummer medfølger.

Sentralt, nær tuppen av Nesodden.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.06.2023	06.09.2023	03.11.2023	20 900 000	20 000 000	0	20 000 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Omfattende arbeider er utført og ferdigattest foreligger

Eneboliger til salgs i 1450 NESODDTANGEN nå

5
eneboliger til salgs

14.9M
14.5M
13 998 000 Prisantydning i snitt
13.7M
13.3M
12.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Eneboliger solgt i 1450 NESODDTANGEN siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

13.1M
12.8M
12 370 000 Prisantydning i snitt
12.2M
12 115 000 Salgspris i snitt
11.9M
11.6M

Solgt i snitt i løpet av
61
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 767 Lagveien 37 Totalpris 24 000 000

60 826 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

53 155 NESODDEN kommune i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250161

Selger 1 navn
Siv Hege H. Stemshaug

Gateadresse
Lagveien 37

Poststed	Postnr
Nesoddtangen	1450

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank 1 SMN

Polise/avtalenr.: 31615836

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: 6250161

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er lagt membran på vaskerom og over terskel på bad
Arbeid utført av	Byggmester Anders Dahl AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er lagt membran på vaskerom og over terskel på bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent august 2024

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Det er montert vannbåren varme
Arbeid utført av	Wislan rør

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	Vår 2024 Godkjent

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	To ladere til Elbil i garasje

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

Document reference: 6250161

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er hybel i underetasje. Den ble ferdigstilt vår 2024 og har ikke vært utleid

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest august 2024

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: 6250161

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: 6250161

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Hege Stemshaug	5f91e856e0de8b75c57cafa bb056d329c4b1e30e	19.03.2025 17:13:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250161

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tyder

Tilstandsrapport | Lagveien 37

Oppdragsnr: 9151

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite tegn til slitasje. Det er likevel påvist flere avvik knyttet til feil ved montering/bygging. Det er behov for oppgraderinger knyttet til enkelte bygningsdeler i boligen, for å forbedre tilstanden.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Avvik i ytre tetting for skyvedør i 1.etasjen.
TG 2	Vinduer	Avvik i ytre tetting tilknyttet takvindu mot takplan.
TG 2	Gulv	Fuktskade i parketten ved balkongdør i stuen i 2.etasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Slitasje i terrassebord.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom.	Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad (hoveddel) 1.etasje	Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad (hybel) 1.etasje	Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 2.etasje (hovedsoverom)	Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	201	0	0	31
2. etasje	143	0	0	72
Takplan	0	0	0	57
Sum	**344**	**0**	**0**	**160**
Totalt bruksareal	**344**			

* Arealet tilknyttet hybeldelen i 1.etasjen er målt til ca. 28 kvm. Det bemerkes at arealet er beregnet ut fra målsatte byggetegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	To bad, vaskerom, wc, teknisk rom, hall, to soverom, stue m/gang, tre boder, sluse, garasjerom		
1.etasje (hybel)	Bad, entré, stue/kjøkken		
2. etasje	To bad, stue, kjøkken, tv-stue, to soverom, gang, omkledningsrom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	136	65	To bad, vaskerom, wc, teknisk rom, hall, to soverom, stue m/gang, entré (hybel), stue/kjøkken (hybel)	Teknisk rom, tre boder, garasjerom
2. etasje	143	0	To bad, stue, kjøkken, tv-stue, to soverom, gang, omkledningsrom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	2020 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje. Boligen er bestående av 4 ½- etasjer. Bolig Støpt betongdekke. Grunnmur og yttervegger under terreng i porebetong. Yttervegger i porebetongblokker og bindingsverk, pusset og kledd utvendig med malt trepanel og felter med fasadeplater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med papp/folie, hvor deler har sedummatter. Garasje Garasje som del av boligens 1.etasje. Konstruksjon oppført i porebetongblokker. Støpt betongdekke. Adkomst via elektrisk styrt leddport fra gårdsplassen, og via gangdør fra boligen.
Oppvarming	Vannbåren gulvvarme i følgende rom (iht. fremlagte tegninger): Alle rom, men unntak av garasjerom, to boder og i sluse. Varmekabler i følgende rom (med utgangspunkt i plassering av termostat på vegg): 1.etasje: Entré og stue/kjøkken (hybel) + to bad. 2.etasje: To bad + repos i toppen av trappen i tilknytning til takterrassen.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilhørende arealer	Parkering To biloppstillingsplasser i garasjerommet. For øvrig biloppstillingsplass på tomten. Ladeboks for to elbiler er montert i garasjerommet.
Om tomten	Pent opparbeidet tomt med asfaltert adkomst og gårdsplass. Plenarealer på én side av boligen. Tomten fremstår noe skrånende, en del av hagen har flate partier.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Legging av nye fliser og membran på gulvet i vaskerommet.	Håndverker	Fremvist
2023	Levering og montering av varmepumpe og tank til vannbåren gulvvarme.	Håndverker	Fremvist
2023	Montering av kjøkkeninnredning i hybel	Håndverker	Fremvist
2023	Montert garderober i to soverom i underetasjen, og to i hybel.	Håndverker	Irrelevant
2023	Montert ekstra hyllerekke tilknyttet kjøkken i hoveddel.	Håndverker	Irrelevant
2023	Montert to stykk nye stekeovner i kjøkkenet i hoveddel.	Ukjent	Irrelevant

Kommentar

VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Ja. Plantegninger er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Generelle opplysninger

Byggeår:
Iht. flyfoto ble grunnarbeider påbegynt i 2017. Deler av grunnmur med synlig konstruksjon fra 2018. Videre viser bilder fra 2021 et "ferdig bygg".

Iht. tidligere salgsoppgave fremkommer det av informasjon at byggeåret er satt til 2020. I tidligere tilstandsrapport fremkommer byggeår å være satt fra 2017-2023.

I denne rapporten er byggeåret satt med utgangspunkt i når boligen var klar til innflytting iht.tidligere salg, som er satt til 2020.

Ferdigattest for boligen er gitt 23.08.2024.
Midlertidig brukstillatelse er gitt 10.10.2023.
Uavhengig kontroll datert 05.07.2024.

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 1

Støpt betonggulv på grunn.
Det er utført stikkprøver og målt med krysslaser i entré, stue med gang, og stue/kjøkken i hybel.

Vurdering
Høydeforskjellen på to meters avstand er målt til mindre enn 10 mm. Det er ved stikkprøver ikke målt avvik i rommene.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 1

Vegger i rom under terreng har pussede overflater mot grunnmursvegger av porebetongblokker.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Nei. Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innsiden av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innsiden av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Vurdering
Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside og det er ikke påvist indikasjoner på fukt i vegger eller gulv.

TG 1 er gitt da boligen i dette tilfellet er av nyere dato, og drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er vurdert til å ha tilfredsstillende funksjon.

* Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering

TG 1

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår.
Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er ikke registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.

Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, fuktsikre plater på utsiden av muren og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det er observert fuktsikre plater på utsiden av grunnmur. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

* Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger

TG 1

Yttervegger i bindingsverk og i porebetongblokker.

Vurdering
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade

TG 1

Yttervegger har pussede overflater og er kledd med stående trepanel. Felter under enkelte vinduer og del av vegger tilknyttet trapp til takterrassen har fasadeplater.
Det er registrert museband/sperre ved stikkprøver. Det er registrert luftespalter bak panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.

Vurdering
Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå og fra takterrasser, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

- Det er observert noe oppsprekking i enkelte kledningsbord. Dette gjelder i hovedsak nedre del av panelet.
- Fasadeplater i forbindelse med vinduer på enkelte vegger har slitasje og misfarging.
- Det er observert en skade i en grunnmursplate på vegg i tilknytning til inngang til hybel.

- Det er observert mindre riss i murpuss på enkelte overflater, spesielt i hjørner. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen i nedre del av yttervegger. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget, som skyldes i enkelte tilfeller fuktoppsug fra terreng. Det gjelder i hovedsak på veggen ved inngangspartiet, samt vegger mot plenarealer.

- Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfellet er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Bygningsdelen er vurdert til å ha behov for vedlikehold og/eller tiltak med tiden. Det bemerkes at den utvendige fasaden fremstår med normal slitasje, men at påviste avvik bør overvåkes, spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Det er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

* Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG 1

2.etasje (To ½-etasjer)
Etasjeskiller i porebetong.

Er det ved bruk av laser på tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Målinger med stikkprøver over to meters avstand er målt i stue, kjøkken og i et soverom.

Vurdering
Høydeforskjellen på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Yttertak

Takkonstruksjon

TG 1

Yttertaket i flatt oppforet dekke.
Konstruksjonen er inspisert fra innvendige overflater og fra utvendig bakkenivå, samt fra takterrassen.

Er takkonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei. Konstruksjonen er kledd med plater/puss. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av bygningsdelen, noe som medfører begrensninger i vurderingsgrunnlaget.

Vurdering
Tilstandsgraden er satt med utgangspunkt i alder og byggemåte. Det ble under befaringen ikke observert eller avdekket avvik knyttet til fuktskader og/eller deformasjoner.

Taktekking

TG 1

Yttertaket er tekket med papp/folie. Deler av konstruksjonen har sedumplanter. For øvrig er takkonstruksjon dekket med terrassekonstruksjoner i treverk.

Taktekkingen er fra byggeåret.
Taktekkingen er besiktiget fra terrassekonstruksjoner. Det er ikke gjort undersøkelser ved å klatre over rekkverk og undersøke deler med sedumplanter grunnet risiko i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av yttertak tekket med sedum.

Vurdering

* Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp TG 1

Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør. Øvrige beslag i metall.

Vurdering
Normal slitasje på overflater. For øvrig mindre slitasje på enkelte beslag.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Trapper TG 1

Rettløps-trapp mellom etasjene. Trinn i heltre eik. Håndløper på to sider av trappen. Del av trappen på én side i tilknytning til 1.etasjen har glassfelt.

Rettløpstrapp i betongkonstruksjon, som del av garasjerommet. Rekkverk i metall, med glassfelter.

Vurdering
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Enkelte håndløpere er løse, og har behov for tilstramming.
Det er observert noe bruksmerker på overflater i trapper.

Fast inventar generelt TG 1

Garderobeskap med glatte fronter.
Garderobeløsning med hyller og skuffer.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Ytterdører

TG 1

1.etasje:
Ytterdør i tre med glassfelt, produsert i 2019, montert i hall. Døren har montert elektronisk dørlås.
Elektrisk styrt leddport, montert i garasjerommet.
Isolert ytterdør montert i en bod i tilknytning til garasjerommet.
Ytterdør i tre med glassfelt, produsert i 2019, montert i entré (hybel).Døren har montert elektronisk dørlås.

2.etasje:
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019, montert i stue.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2020, montert i forbindelse med trapp til takterrassen.

Vurdering
1.etasje:
Døren i boden tar i karmen og har behov for justering. Det ble under befaringen observert noe fuktighet/svelling i terskelen til døren.

2.etasje:
Balkongdøren i stuen tar i karmen og har behov for justering. Dørvrider er noe løs. Det er observert slitasje/bruksmerke på dørbladet i tilknytning til dørvrideren.

Balkongdøren tilknyttet takterrassen er plassert i en høyde på nivå med utvendige terrassebord, i tilfeller med mye nedbør eller ved store snømengder/snøsmelting, er døren utsatt for fuktpåkjenninger.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører

TG 2

1.etasje:
Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2017, montert i stue m/gang.

Vurdering
Det er registrert avvik ved ytre tetting knyttet til beslag under skyvedøren. Dette øker risikoen for fuktpåkjenninger.
Det er observert noe slitasje/hakk på dørbladet til skyvedøren.
I nedre del av det faste feltet til skyvedøren er det observert noe oppsprekking i skjøt mellom treverket.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet påviste avvik.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

1.etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018, montert i stue m/gang, to soverom, og stue/kjøkken i hybel.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019, montert i garasjerommet.
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020, montert som sidefelt til ytterdøren i hall.

2.etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Vurdering
Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.
Vinduer med sidehengsling mangler krok til feste i karm.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

2.etasje:
Takvindu/kuppel (fast glassfelt) med tolags isolerglass, produsert i 2020, montert i trappeløp tilknyttet takterrassen.

Vurdering
2.etasje:
Takvinduet har tegn til søl etter lim fra montering av vinduet. Videre er det observert at limet benyttet til montering av vinduet ikke er beregnet til å tåle sollys og de påkjenninger vinduet får med tanke på variasjoner knyttet til temperatur.

Vinduet fremstår å være i orden, og det er ikke påvist tegn til skader og/eller fukt under befaringen. Likevel bør vinduet holdes under oppsyn og det bør vurderes tiltak, da løsningen som er benyttet kan medføre kortere levetid på vinduet.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

1.etasje:
Entrédør med brannklasse B30 og 38 dB lydmotstand, montert mellom hoveddel og hybel.
To entrédører med brannklasse B30 og 38 dB lydmotstand, montert mellom hall og garasjerommet (del av rom beskrevet som sluse).

Glatte innvendige dører for øvrig i boligen.

2.etasje:
Glatte innvendige dører.

Vurdering

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Gulv

TG 1

1. etasje:
Innvendige gulv har fliser i hall, to boder, sluse og i garasjerommet.
Innvendige gulv er for øvrig belagt med enstavs parkett.

2. etasje:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Det er observert at enkelte skjøter på parketten er lagt tettere enn anbefalt iht. leggeanvisning. Forholdet er vurdert i dette tilfellet å ha mindre betydning.

Ved stikkprøver er det banket på fliser i de rommene dette gjelder. Det ble bemerket bom (hulrom) under enkelte fliser i en bod tilknyttet garasjerommet. Det er vurdert dithen at det ikke er aktuelt med tiltak.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Gulv

TG 2

2. etasje:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Vurdering
2.etasje:
I stuen er det i tilknytning til tofløyet balkongdør observert at enkelte parkettbord har tegn til fuktskader og svelling. Staver på parketten har løsnet noe. Forholdet bør vurderes utbedret. Fuktmåler ble benyttet på overflater, og det ble målt noe høye verdier ut over normale verdier.

Ifølge eier skyldes fuktighet og fuktmerker at det tidligere har stått plassert en blomsterpotte på gulvet. Det kan likevel ikke utelukkes at det kan skyldes avvik knyttet til balkongdør.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

1. etasje:
Sparklet/pussede og malte overflater.

2. etasje:
Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Enkelte overflater er det observert noe riss/oppsprekking. Mindre skrue-/spierhull i vegg etter tidligere innredning og/eller bilder.

Himling

TG 1

1. etasje:
Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyde er målt til ca. 2,40 meter målt i hall, ca. 2,62 meter målt i stue/kjøkken (hybel), og ca. 3,66 meter målt i garasjerommet.

2. etasje:
Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyde er målt til ca. 3,77 meter i stue, ca. 2,61 meter målt i kjøkken, og ca. 2,37 meter målt i et bad.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Enkelte plasser er det registrert noe riss/oppsprekking i overgang vegg/himling.
Videre er det observert noe avskalling av puss rundt downlights (stue m/gang i 1.etasje).

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
To fordelerskap er lokalisert i teknisk rom.
Synlig drensrør fra et fordelerskap ut i rommet.

Fordelerskap er lokalisert i omkledningsrom i 2.etasje.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet vegg-i-vegg.

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Hovedstoppekran i boligen er lokalisert i teknisk rom.
Automatisk vannstopper er montert på hovedstoppekran i teknisk rom. Fuktsensor er montert i tilknytning til kjøkkenet i hybel og hoveddel, samt i teknisk rom og wc-rom.

Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei. Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, fra byggeår. Berederen er montert i teknisk rom.
Fast tilkoblingspunkt for strøm. Egen kurs i sikringsskap.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra bergvarme, ifølge eier.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i teknisk rom og i bod under trappen.

Anlegget er først tatt i bruk og tilkoblet i 2023, iht. fremlagt dokumentasjon.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken, våtrom og tekniske rom. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Luftespalte under dører.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.
Filteret i ventilasjonsaggregatet er ifølge eier nylig skiftet i etterkant av befaringen.

Vurdering

Kjøkkeninnredning

TG 1

Hoveddel:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Kompositt/stein benkeplate med underlimt kum i kompositttmateriale.
Stekeovn, platetopp, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kullfilterventilator integrert i platetoppen.
Fuktsensor og komfyrvakt montert.
Kvik kjøkkeninnredning fra byggeår.
Ekstra hyllerekke og to nye stekeovner montert 2023, ifølge eier.

Hybel:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositttmateriale. Ventilator med avtrekk montert over koketoppen.
Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Fuktsensor og komfyrvakt er montert.
Kvik kjøkkeninnredning fra 2023.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse/balkong

TG 2

2.etasje:
Nordøstvendt altan i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 72 m².
Terrassebord på oppforet bjelkelag. Rekkverk med glassfelter, ramme og håndløper i metall.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 104 cm.

Takplan:
Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra gang fra boligens innvendige trapp, ca. 57 m².
Terrassebord på oppforet bjelkelag. Rekkverk med glassfelter, ramme og håndløper i metall.
Trapp i trekonstruksjon, med terrassebord i trinn. Håndløper på to sider i metall.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 104 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Rekkverkshøyden er funnet tilfredsstillende.

Det er likevel registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet. Dette gjelder i forbindelse med rekkverk/håndløper tilknyttet trappen til takterrassen, forhold slik det fremsto under befaringen kan medføre at barn kryper under rekkverket og opp på taket.

Ifølge eier er det bestilt et glassfelt som monteres som del av håndløper mot en del av taket som ikke inngår som del av takterrassen.

Vurdering
Det er påvist at terrassebord har løsnet noe fra underlag/bjelker enkelte plasser. Det er for øvrig observert noe oppsprekking i terrassebordene.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste avvik knyttet til noe slitasje på terrassebord.

Terrasse/balkong

TG 1

1.etasje:
Sydøstvendt terrasseplatting i trekonstruksjon ,tilknytning til inngangspartiet (hybel), ca. 10 m².
Terrassebord på bjelkelag. Levegg i trekonstruksjon på én side.

Trapp og terrasse i betongkonstruksjon, tilknytning til inngangspartiet, ca. 21 m².
Betongoverflater. Rekkverk i metall, med glassfelter.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Overflater fremstår med normal slitasje, alder tatt i betrakting.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Det foreligger ferdigattest og uavhengig kontroll av boligen.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon. Dette fører til at det utfordrende for den bygningssakkyndige å undersøke den underliggende konstruksjonen i forhold til produkter som er benyttet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor vurdert å ikke være aktuelt i samsvar med Tryggere Bolighandel. Det bemerkes at undersøkelser i forbindelse med våtrommet ikke er mulig i våtsonen til dette badet, grunnet plassering av dusjen mot vegger av porebetongblokker.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under flere fliser i dusjsonen. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er funnet tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Våtrommet tilfredsstiller likevel ikke krav til fall mot sluk sett i sammenheng med løsningen som er benyttet i dette våtrommet. Det skal ved nedsenket dusjsone og flatt gulv etableres en nedsenk på minimum 10 mm om øvrige deler av gulvet skal være flatt. I dette tilfellet er nedsenk målt til 5-7 mm.Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Dørblad og karm er registrert i deler av våtsonen til servanten. Organisk materiale har høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
- Det er påvist at en skrue benyttet i forbindelse med feste av klemring i sluket er festet skjevt og ute av sporet sitt, forholdet kan medføre noe begrenset klem av membran. Det bør påregnes at skruen monteres rett.

TG 2 er gitt på grunn av ikke tilfredsstillende nedsenk mot sluket i dusjsonen som nevnt over, og på grunnlag av bom (hulrom under flis) som nevnt over.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med fast felt på én side i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Det foreligger ferdigattest og uavhengig kontroll av boligen.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon. Dette fører til at det utfordrende for den bygningssakkyndige å undersøke den underliggende konstruksjonen i forhold til produkter som er benyttet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor vurdert å ikke være aktuelt i samsvar med Tryggere Bolighandel. Det bemerkes at undersøkelser i forbindelse med våtrommet ikke er mulig i våtsonen til dette badet, grunnet plassering av dusjen mot vegger av porebetongblokker.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

To sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under én flis. Hulrom under fliser kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene. I dette tilfellet er avviket av mindre betydning.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket ved badekaret og til sluket i dusjsonen. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Videre skal nedsenk i dusjsonen være minst 10 mm, i dette tilfellet er høyden mindre (6-7 mm).

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot to sluk som nevnt over.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med fast felt på én side i herdet glass.
Frittstående badekar med hånddusj.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Dobbel servant.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.
Det anbefales å legge en silikonfuge mellom innredningen og veggen, for å unngå unødvendig fuktpåkjenning bak innredningen.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Det foreligger ferdigattest og uavhengig kontroll av boligen.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon. Dette fører til at det utfordrende for den bygningssakkyndige å undersøke den underliggende konstruksjonen i forhold til produkter som er benyttet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor vurdert å ikke være aktuelt i samsvar med Tryggere Bolighandel.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket i dusjen. Videre er det registrert lite eller igjen fall mot sluket under badekaret. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen til badekaret. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass.
Frittstående badekar med hånddusj.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
To servanter.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servanter.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.
Lysstyrken på integrert lys i speilet over servanten fremstår noe svak, selv ved dimming av lyset.

Bad 2.etasje (lite soverom)

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Det foreligger ferdigattest og uavhengig kontroll av boligen.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon. Dette fører til at det utfordrende for den bygningssakkyndige å undersøke den underliggende konstruksjonen i forhold til produkter som er benyttet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor vurdert å ikke være aktuelt i samsvar med Tryggere Bolighandel.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er fra byggeåret.
Ifølge eier er det lagt membran og nye fliser i 2023.
Arbeider utført av Byggmester Anders Dahl AS.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Det foreligger ferdigattest og uavhengig kontroll av boligen.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon. Dette fører til at det utfordrende for den bygningssakkyndige å undersøke den underliggende konstruksjonen i forhold til produkter som er benyttet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon i forbindelse med legging av membran og flislegging i 2023. Det foreligger dokumentasjon ifølge eier.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, våtrommet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor vurdert å ikke være aktuelt i samsvar med Tryggere Bolighandel. Det bemerkes at undersøkelser i forbindelse med våtrommet er vurdert å ikke være nødvendig da rommet har liten eller ingen direkte fuktpåkjenning på gulv og vegger.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast. Gulvet er flislagt.
Vegger har sparklet/pussede og malte overflater.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ukjent om membran på gulvet er ført opp mot terskelen ved døren. Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i overkant flis ved døråpning og ved slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over. Det er gitt TG2 og ikke TG3 da rommet er regnet å ha liten/mindre risiko knyttet til fukt fra sanitærinstallasjoner.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Skyllekum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap og overskap med glatte fronter.
Laminat benkeplate.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Teknisk rom 1.etasje

Generelle opplysninger

TG 1

Sluk i plast. Gulvet er flislagt.
Vegger har sparklet/pussede og malte overflater.

Teknisk rom:
Rommet er byggesøkt som teknisk rom iht. fremlagte tegninger. Et teknisk rom er ikke definert som et våtrom. Rommet har derfor ingen krav til sluk i gulvet, og tilstrekkelig fall til sluket slik at bruksvann ledes bort.

Rommet har fliser på gulvet. Vegger har sparklet/pussede overflater. Det er montert sluk i gulvet. Det er ikke membran på gulvet. Det er ingen fall til sluket.

Ved en eventuell lekkasje fra for eksempel varmtvannsbereder og/eller fra fordelerskap til vannrør er det noe risiko for at vannet ikke vil renne til sluk. Det er likevel montert fuktsensor i rommet.

Overflater i rommet fremstår på gulvet med noe manglende gulvfliser som følge av gjennomføringer til vannrør for stoppekran, og til vannbåren gulvvarme.

Vurdering
Det er montert fuktsensor i rommet som begrenser risiko knyttet til eventuelle lekkasjer. Med utgangspunkt i at rommet ikke regnes som et våtrom, er det derfor ingen krav til membran på overflater.

Wc

Sanitær

TG 1

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med jordfeilautomater montert i teknisk rom og i bod i tilknytning til garasjerommet.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i følgende rom:
1.etasje: Entré og stue/kjøkken (hybel) + to bad.
2.etasje: To bad + repos i toppen av trappen i tilknytning til takterrassen.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja. Oppdatert kursoversikt ligger i Boligmappa. Det mangler kursoversikt i sikringsskapet i bod tilknyttet garasjerommet.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Komplett installasjon Lagveien 37. Arbeidet er utført av AVI Elektro AS. Signert og datert 06.08.2020.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Det er ingen vesentlige avvik knyttet til de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll.

Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte punktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	28. aug. 2024
Selger/eier til stede	Befaring med utlånt nøkkel
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, egenerklæringsskjemaet er signert og datert 04.09.2024.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Lagveien 37
Kommune	01450 NESODDTANGEN
Matrikkel	3212-4/846
Eiendomsbetegnelse	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 554 m²
Hjemmelshaver	Siv Hege Helgheim Stemshaug

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

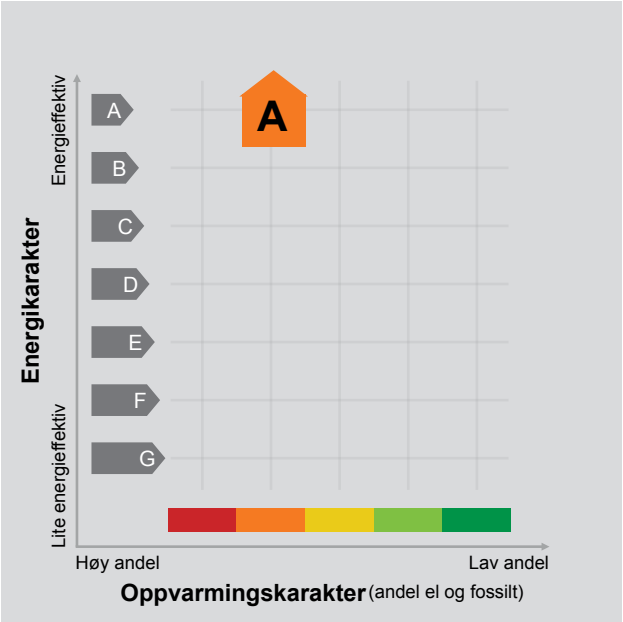
Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Lagveien 37
Postnummer	1450
Sted	NESODDTANGEN
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	846
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300620131
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-31208
Dato	27.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	344
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

KOMMUNALE GEBYRER

Utskriftsdato: 20.03.2025

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	846	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lagveien 37, 1450 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 442,31 kr
Renovasjon	4 953,00 kr
Vann	7 707,98 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MATRIKKELRAPPORT

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nesodden kommune: Grunneiendom 3212-4/63

Norkart
Utskriftsdato: 29.09.2024 08:29

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FJELDSTUEN	Beregnet areal	4392.4
Etablert dato	25.09.1917	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.1	Antall teiger	3
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	4/63
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	28.06.2023 06.07.2023	23/1638 020/23		4/1 (121,7), 4/63 (-121,6) 4/93, 4/121, 4/847
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	14.09.2021 14.09.2021	20/3508		4/1, 4/63
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 27.04.2021	15/963 027-17		4/63 (-650,9), 4/842 (650,9) 4/1, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 27.04.2021	15/963 027-17		4/63 (-1013,9), 4/843 (1013,9) 4/1, 4/844, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 27.04.2021	15/963 027-17		4/63 (-1179,3), 4/845 (1179,3) 4/1, 4/844, 4/846, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 27.04.2021	15/963 027-17		4/63 (-1553,7), 4/846 (1553,7) 4/1, 4/120, 4/845, 4/847, 32/16
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 29.04.2021	15/963 027-17		4/63 (-1566,1), 4/844 (1566,1) 4/1, 4/843, 4/845, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 30.03.2022	15/963 027-17		4/63 (-1192,5), 4/847 (1192,5) 4/842, 4/843, 4/844, 4/845, 4/846
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 14.05.2024	15/963 027-17		4/63 (-1553,6), 4/846 (1553,6) 4/1, 4/120, 4/845, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 14.05.2024	15/963 027-17		4/63 (-1179,3), 4/845 (1179,3) 4/1, 4/844, 4/846, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 14.05.2024	15/963 027-17		4/63 (-1014,1), 4/843 (1014,1) 4/1, 4/844, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 14.05.2024	15/963 027-17		4/63 (-650,9), 4/842 (650,9) 4/1, 4/847
Retting av forretning Feilretting	25.01.2021 25.01.2021	19/3283 027-20		4/63, 4/856 4/1, 4/141
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.11.2020 08.01.2021	19/3283 027-20		4/1, 4/63, 4/141

Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.11.2020 12.01.2021	19/3283 027-20	Tinglyst 12.01.2021	4/63 (-22,7), 4/856 (22,7) 4/1, 4/141
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	4/63
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	06.12.2018 06.12.2018	15/963 027-17		4/63 (-1014), 4/843 (1014) 0216-Mnrmangler, 4/844, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	06.12.2018 06.12.2018	15/963 027-17		4/63 (-1566,5), 4/844 (1566,5) 0216-Mnrmangler, 4/843, 4/845, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	06.12.2018 06.12.2018	15/963 027-17		4/63 (-1178,8), 4/845 (1178,8) 0216-Mnrmangler, 4/844, 4/846, 4/847
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.07.2017 18.07.2017	15/963 027-17		 0216-Mnrmangler, 4/63, 4/120
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.07.2017 18.07.2017	15/963 027-17	Tinglyst 27.07.2017	4/63 (-650,8), 4/842 (650,9) 0216-Mnrmangler
Endre egenskaper Annen forretningstype	18.07.2017 18.07.2017	 Sentralpunkt flyttet		4/63
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.07.2017 18.07.2017	15/963 027-17	Tinglyst 27.07.2017	4/63 (-1014,1), 4/843 (1014) 0216-Mnrmangler
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.07.2017 18.07.2017	15/963 027-17	Tinglyst 27.07.2017	4/63 (-1566,5), 4/844 (1566,5) 0216-Mnrmangler, 4/843
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.07.2017 18.07.2017	15/963 027-17	Tinglyst 27.07.2017	4/63 (-1178,8), 4/845 (1178,8) 0216-Mnrmangler, 4/844
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.07.2017 18.07.2017	15/963 027-17	Tinglyst 27.07.2017	4/63 (-1554,1), 4/846 (1554,1) 0216-Mnrmangler, 4/120, 4/845
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.07.2017 18.07.2017	15/963 027-17	Tinglyst 27.07.2017	4/63 (-1192,4), 4/847 (1192,4) 4/842, 4/843, 4/844, 4/845, 4/846
Sammenslåing Sammenslåing	18.02.2015 16.02.2015	15/9	Tinglyst 18.02.2015	0216-4/95 (-3371,1), 0216-4/105 (-2407,7), 0216-4/146 (-3090,2), 4/63 (8868,9)
Skylddeling Skylddeling	25.09.1917	M28/90		4/1, 4/63

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6637776.63	593066.16		Ja	2835	
Eiendomsteig	6637844.4	593064.14		Nei	1544.5	
Eiendomsteig	6637792.01	593180.23		Nei	12.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEMSHAUG SIV H HELGHEIM F240366*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lagveien 37 1450 1450 NESODDTANGEN	Bosatt (B)

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nesodden kommune: Grunneiendom 3212-4/847

Norkart
Utskriftsdato: 29.09.2024 08:29

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1192.5
Etablert dato	25.07.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	4/847
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	28.06.2023 06.07.2023	23/1638 020/23		4/1 (121,7), 4/63 (-121,6) 4/93, 4/121, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 27.04.2021	15/963 027-17		4/63 (-650,9), 4/842 (650,9) 4/1, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 27.04.2021	15/963 027-17		4/63 (-1013,9), 4/843 (1013,9) 4/1, 4/844, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 27.04.2021	15/963 027-17		4/63 (-1179,3), 4/845 (1179,3) 4/1, 4/844, 4/846, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 27.04.2021	15/963 027-17		4/63 (-1553,7), 4/846 (1553,7) 4/1, 4/120, 4/845, 4/847, 32/16
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 29.04.2021	15/963 027-17		4/63 (-1566,1), 4/844 (1566,1) 4/1, 4/843, 4/845, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 30.03.2022	15/963 027-17		4/63 (-1192,5), 4/847 (1192,5) 4/842, 4/843, 4/844, 4/845, 4/846
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 14.05.2024	15/963 027-17		4/63 (-1553,6), 4/846 (1553,6) 4/1, 4/120, 4/845, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 14.05.2024	15/963 027-17		4/63 (-1179,3), 4/845 (1179,3) 4/1, 4/844, 4/846, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 14.05.2024	15/963 027-17		4/63 (-1014,1), 4/843 (1014,1) 4/1, 4/844, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.03.2021 14.05.2024	15/963 027-17		4/63 (-650,9), 4/842 (650,9) 4/1, 4/847
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	06.12.2018 06.12.2018	15/963 027-17		4/63 (-1014), 4/843 (1014) 0216-Mnrmangler, 4/844, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	06.12.2018 06.12.2018	15/963 027-17		4/63 (-1566,5), 4/844 (1566,5) 0216-Mnrmangler, 4/843, 4/845, 4/847
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	06.12.2018 06.12.2018	15/963 027-17		4/63 (-1178,8), 4/845 (1178,8) 0216-Mnrmangler, 4/844, 4/846, 4/847
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.07.2017 18.07.2017	15/963 027-17	Tinglyst 27.07.2017	4/63 (-1192,4), 4/847 (1192,4) 4/842, 4/843, 4/844, 4/845, 4/846

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6637822.59	593051.35		Ja	1192.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEMSHAUG SIV H HELGHEIM F240366*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lagveien 37 1450 1450 NESODDTANGEN	Bosatt (B)

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300379158		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 300379158: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	18,8
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2008	27.06.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/847	-	-	-	-	-

REGULERINGSPLANK ART

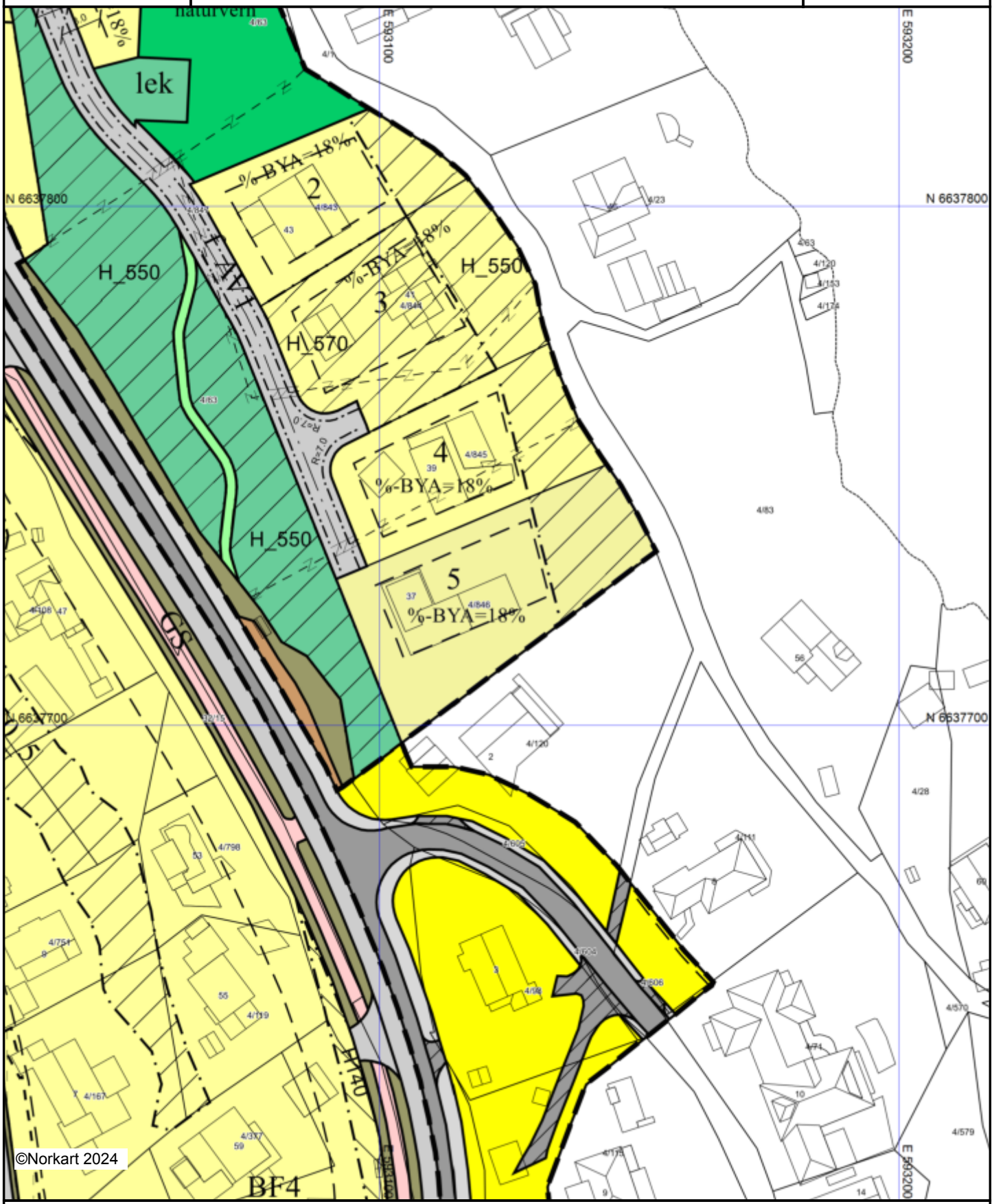
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/846
Adresse: Lagveien 37
Dato: 23.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Turveg
- Naturvern
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

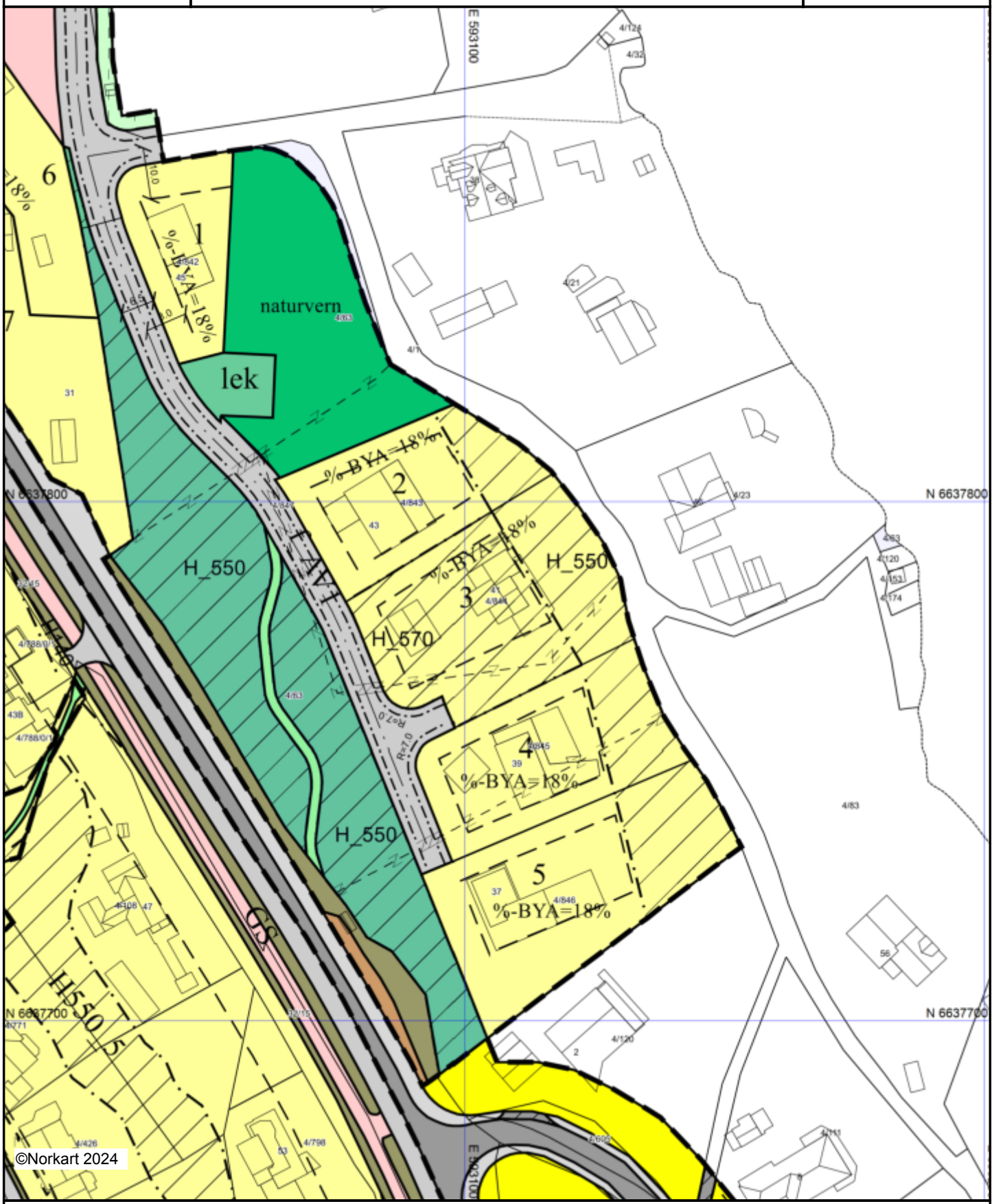
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/63
Adresse:
Dato: 02.10.2024
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
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Turveg
- LNFR-areal for spredt bolig-,fritids-, eller næringsbebygg
- Naturvern
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

PLANOPPLYSNINGER

Nesodden kommune
Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN
Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 23.08.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	846	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lagveien 37, 1450 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 1 554 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 1 554 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20100147
Navn	LAGVEIEN Gnr/Bnr 4/63, 95, 105,146
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1260/20100147_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 553 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 423 m^2 **RPHensynsonenavn** H_550 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn landskap

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Nesodden kommune
Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN
Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 02.10.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 2 834 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende **Områdenavn** UTE
	Delareal 2 937 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 12 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNF

Delareal	91 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B

Delareal	1 455 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2

Delareal	1 453 m^2
Arealbruk	Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
Områdenavn	GN

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20100147
Navn	LAGVEIEN Gnr/Bnr 4/63, 95, 105,146
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1260/20100147_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 703 m^2 **RPHensynsonenavn** H_550 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn landskap

Delareal	2 703 m^2
Formål	Annet uteoppholdsareal

Delareal	132 m^2
Formål	Turveg

Delareal	3 m^2
Formål	Kjøreveg

Delareal	1 455 m^2
Formål	Naturvern

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

REGULERINGSPLANF
ORSLAG

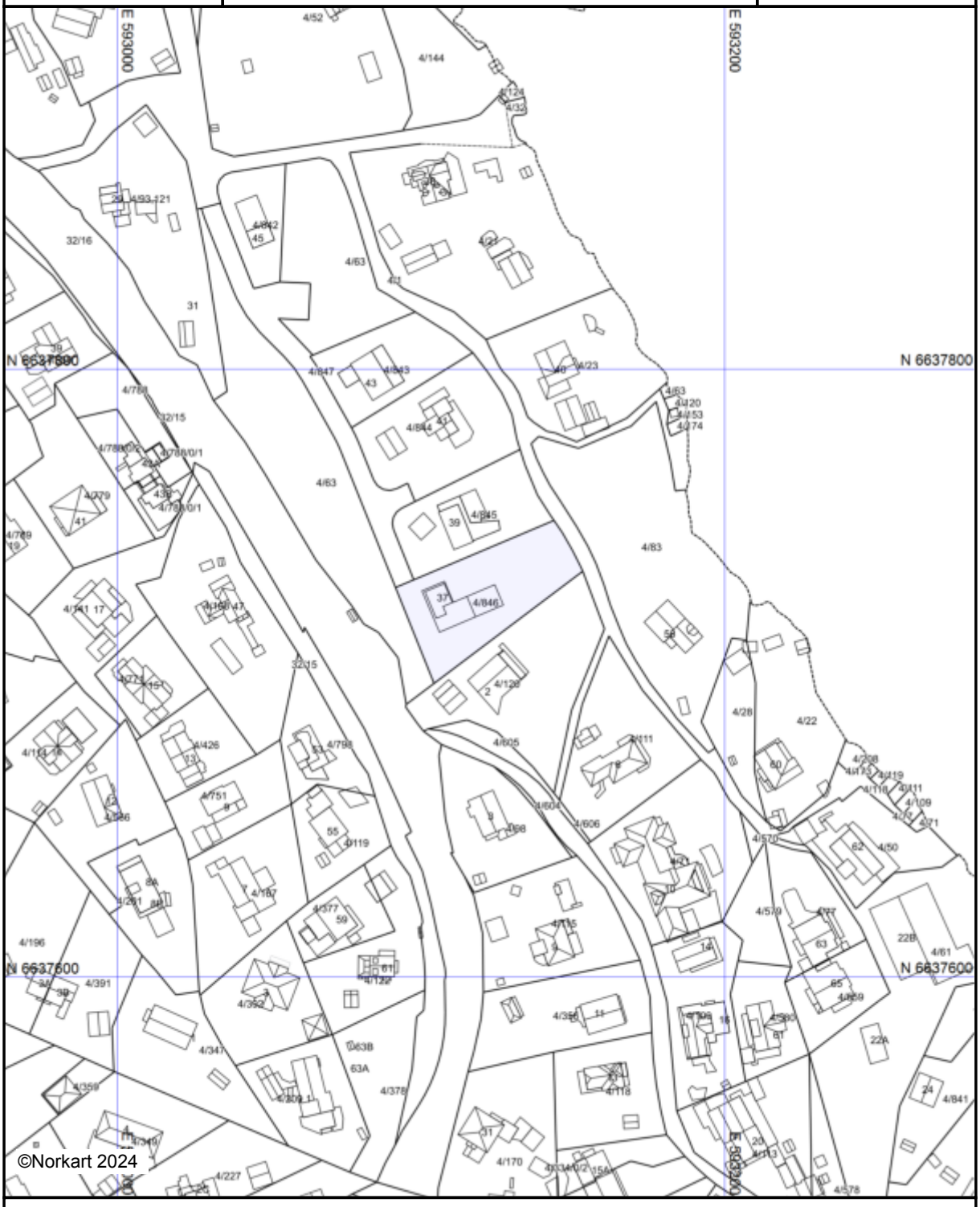
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4/846
Adresse: Lagveien 37
Utskriftsdato: 23.08.2024
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

KOMMUNEPLANKARTA

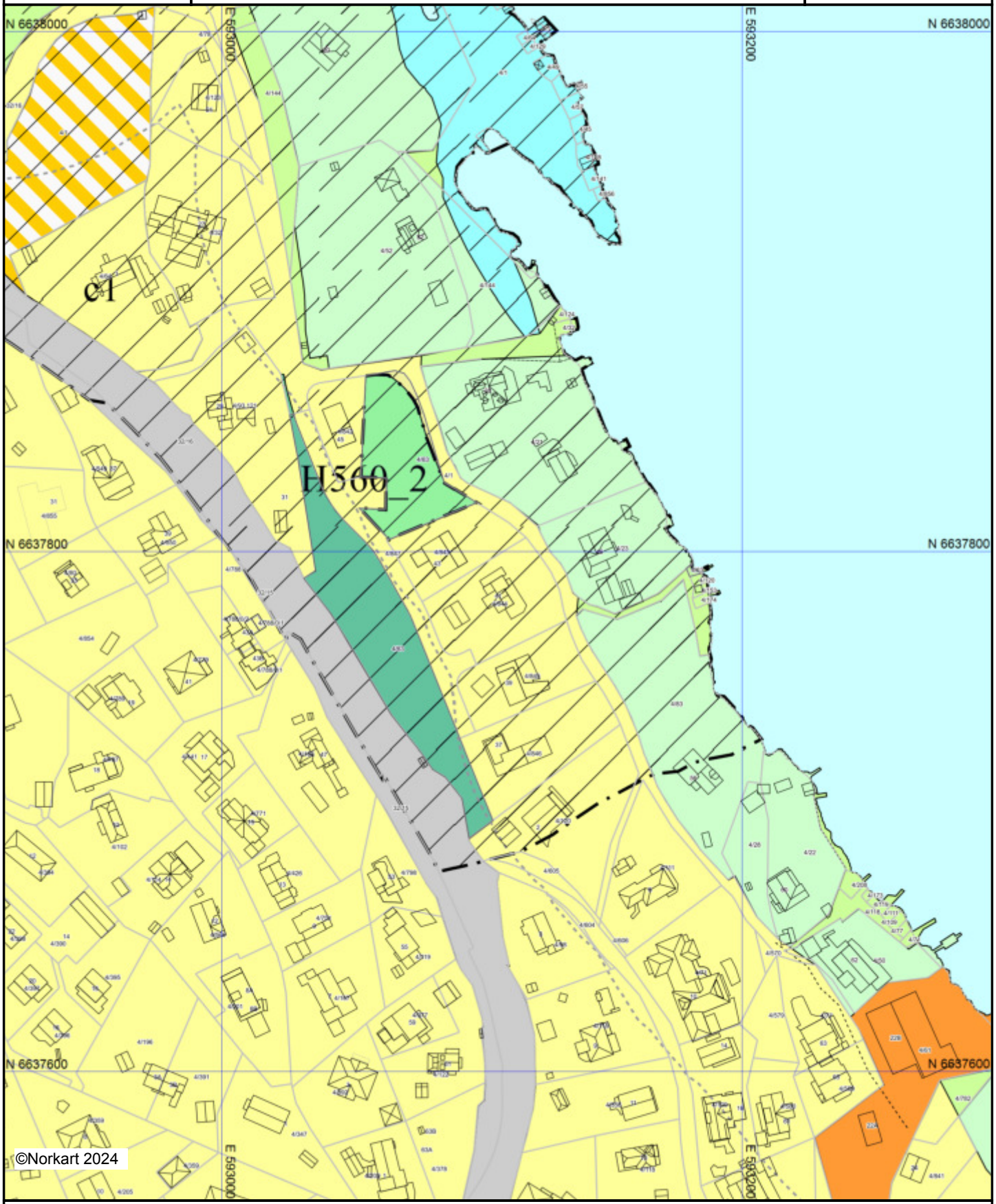
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/63
Adresse:
Dato: 02.10.2024
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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

EIENDOMSGRENSER

ambita

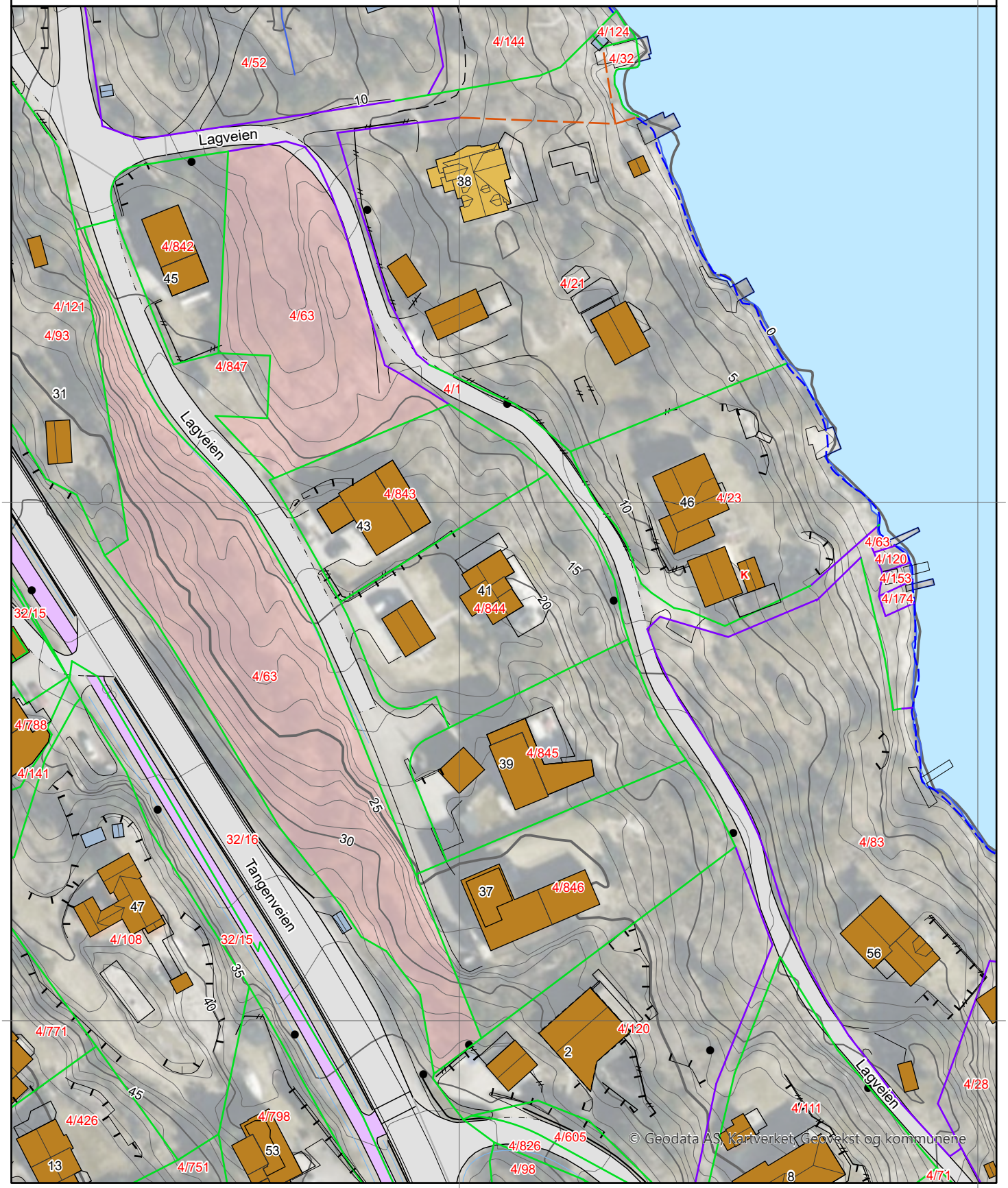
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/63/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.9.2024



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

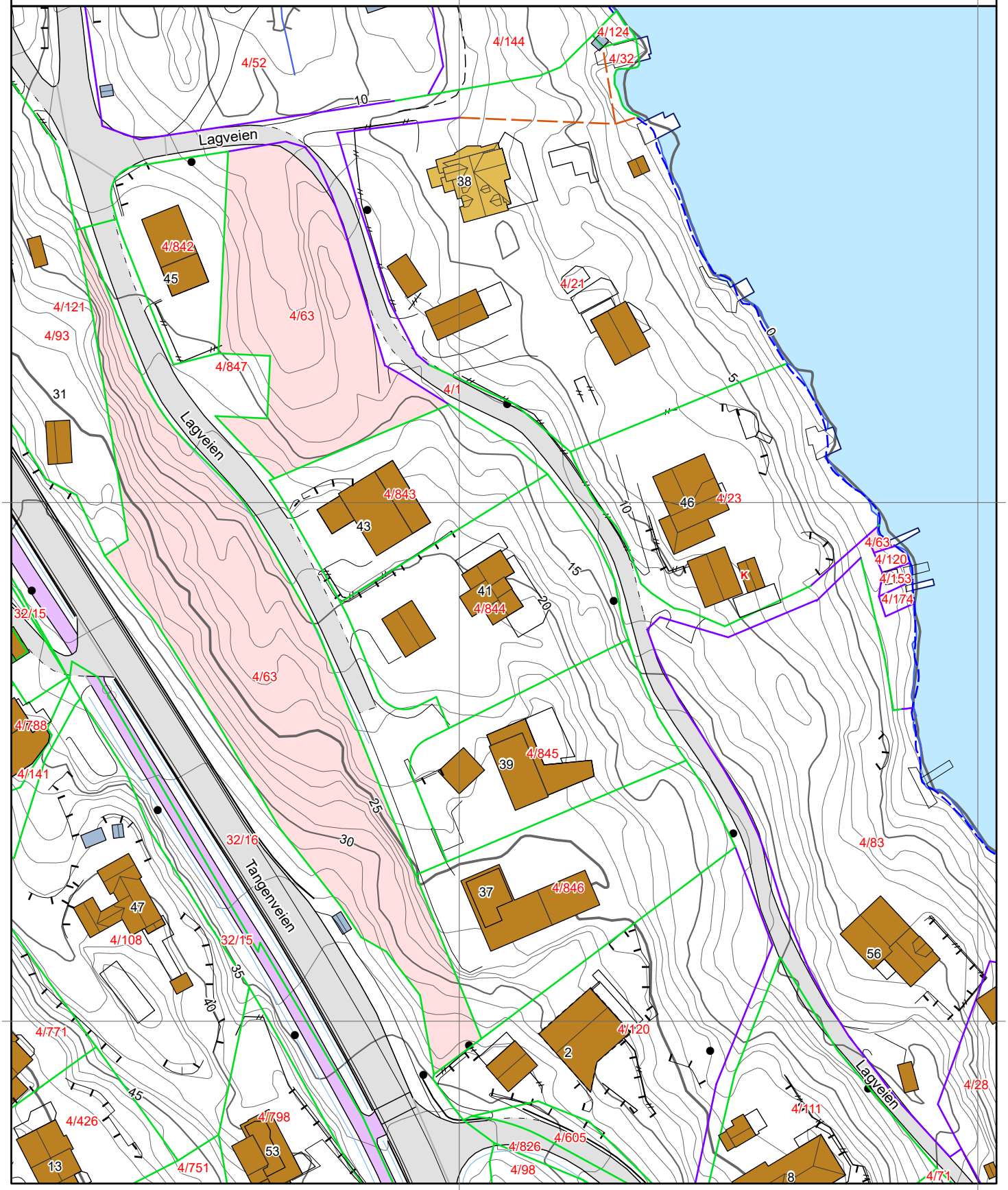
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/63/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.9.2024



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 23.08.2024

Eiendomskart for eiendom 3212 - 4/846//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 553,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6637739,55	**Øst**	593132,26	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6637750,279	593143,752	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,89	
2	6637730,73641	593097,569106	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,15	
3	6637728,21	593091,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,50	
4	6637696,643	593104,264	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,02	
5	6637733,561	593153,248	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	61,34	
6	6637735,46	593152,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,10	
7	6637740,4	593149,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,53	
8	6637746,25	593146,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,74	

GRUNNKART

Nesodden kommune

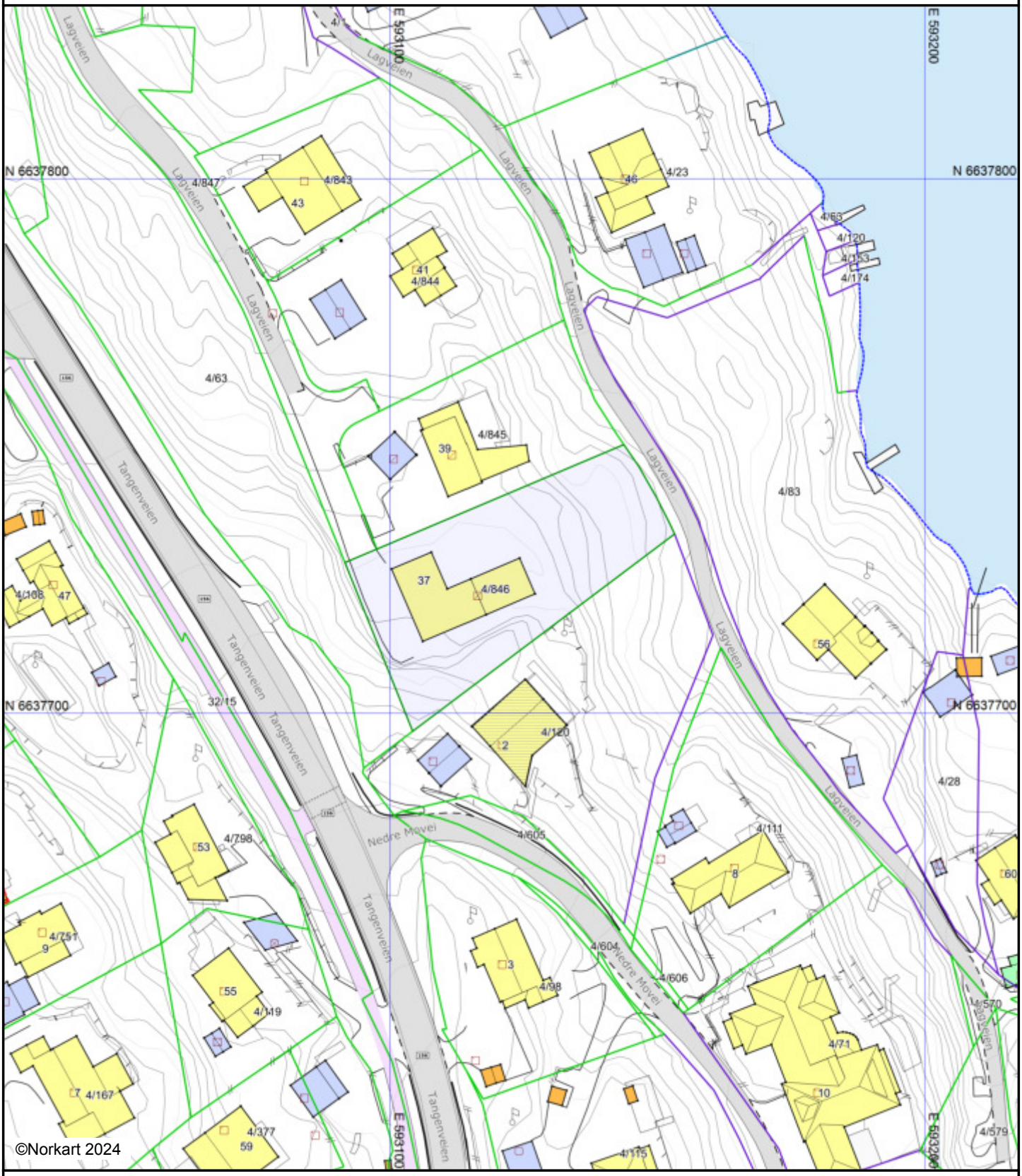
Grunnkart

Eiendom: 4/846
Adresse: Lagveien 37
Dato: 23.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2024

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

FERDIGATTEST

Nesodden kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 24/46429

Ansvarlig søker:
Norconsult Norge As v/ Marianne Molnes
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Tiltakshaver:
Siv Hege Helgheim Stemshaug
Lagveien 37
1450 NESODDTANGEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lagveien 37	4	846		

Tiltakets/byggets art

Nybygg bolig

Vedtaksdato	Saksnr
23.08.2024	15/1385

Dato for søknad om ferdigattest:	05.07.2024

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.
3. Kommunen viser til at sluttrapport for avfallsplan ikke er sendt inn ifm. søknad om ferdigattest, til tross for kravet i byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-9. Grunnet konkurs hos utførende foretak og manglende dokumentasjon fra tidligere ansvarlig søker, har det vært umulig for nåværende ansvarlig søker å utarbeide en slik rapport. Kommunen velger likevel å utstede ferdigattest for tiltaket.

Sted	Dato
NESODDEN	23.08.2024

Underskrift

Lars Otto Høgvard

fagansvarlig

Sten-Andre Mack
spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Gebyr
Gebyr er beregnet i henhold til forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Nesodden kommune, ikrafttredelse 01.01.2023. Fullstendig søknad ble sendt inn i 2024, og gebyret er derfor beregnet ut ifra satsene fra 01.01.2024. Gebyr er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28. Gebyret må betales og forfaller uansett om vedtaket i saken eller gebyrfastsettelsen er påklaget.

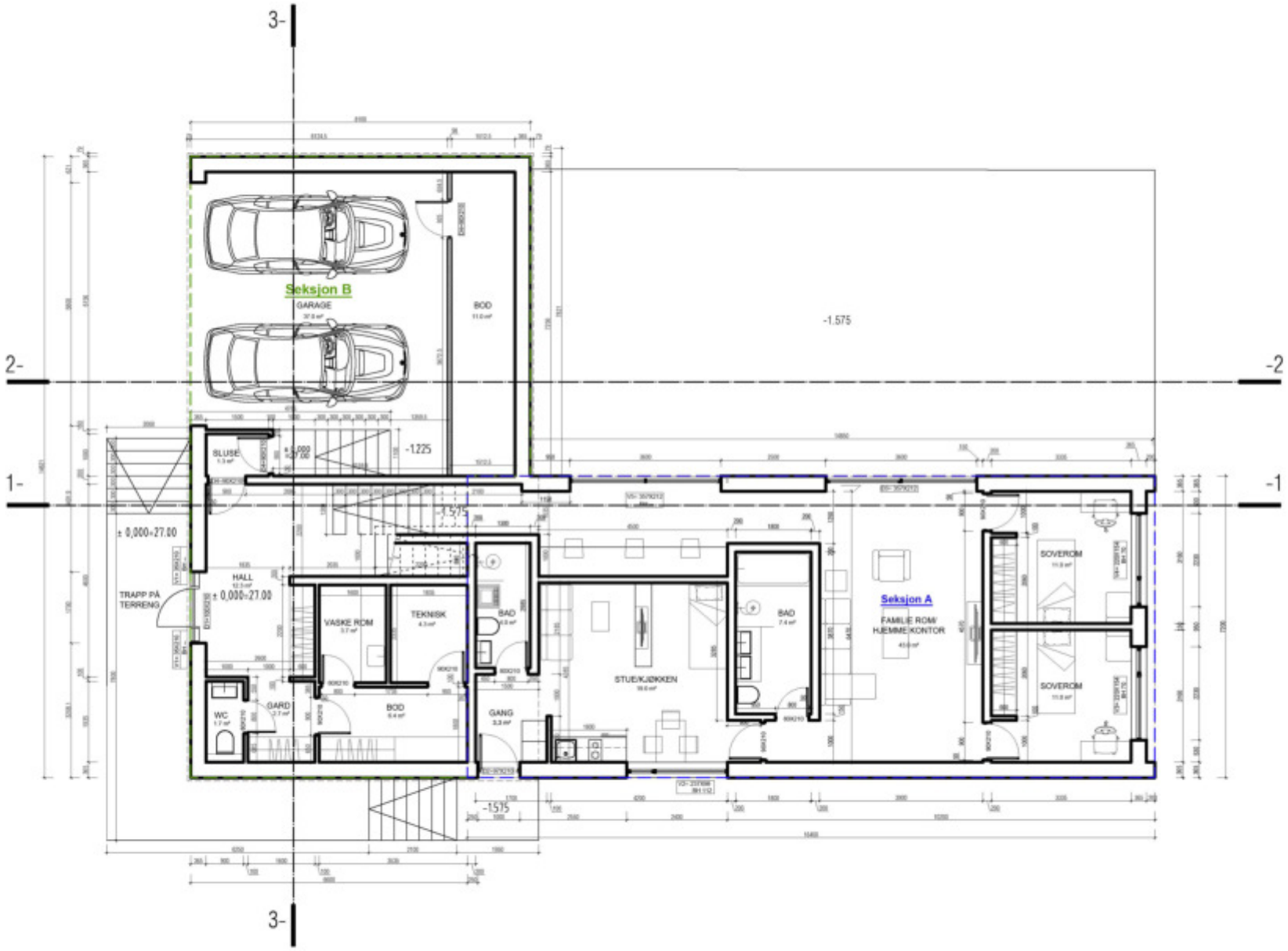
Gebyrberegning:

Punkt	**Artikkel**	**Tiltak**	**Beløp**
§ 3.9.3	70255	Ferdigattest der det har gått mer enn fem år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt	6 400,-
Sum			6 400,-

Fakturagrunnlag	6 400,-

Faktura ettersendes:
Siv Hege Helgheim Stemshaug
Lagveien 37
1450 NESODDTANGEN

TEGNINGER



Bebygd areal BYA= 227.3 m2

Bruksareal BRA= 199.0 m2

D	SØKNAD OM ENDRING	22.07.19	PHK
C	ENDRING 2 ETG.	26.06.19	PHK
B	UTGANG FRA SOVEROM FJERNET	18.01.17	PHK
A	ENDRET TITTELFELT	01.09.16	PHK
REV.		DATO:	SIGN.

Gbnr. 4/ 846
Lagveien, Nesodden kommune

Tomt 5 - BOLIG
Plan 1.etasje (+mellom etasje)

Søknad om endring

vedlegg **E1**

DATO: 21.08.2019

tegn. nr. A-1507

indeks **D**

MÅL: 1: 100(A3)

01

TILTAKSHAVER:

Lagveien 41 AS

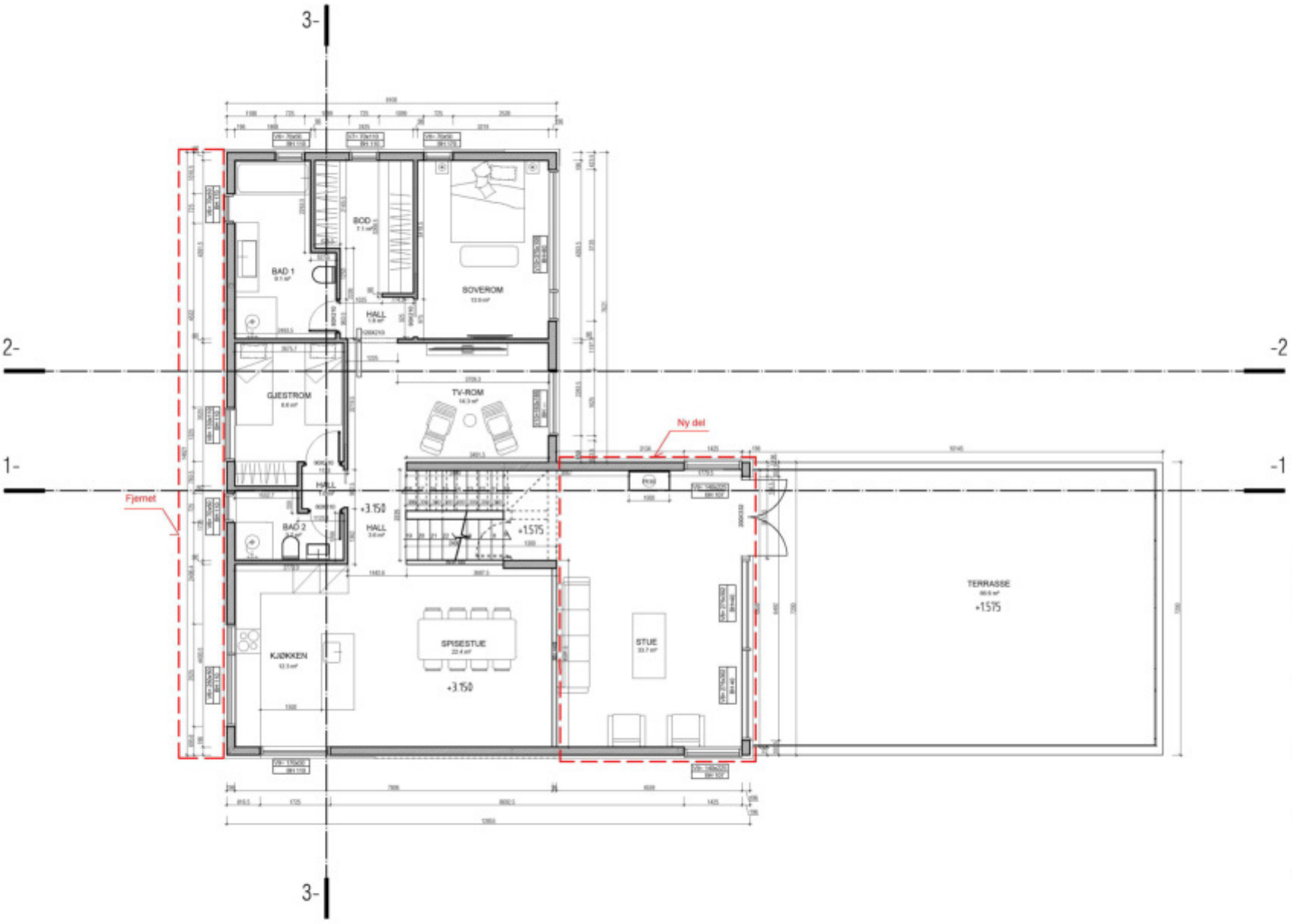
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:

Bygninger tilpasset miljø og økonomi!

ARKITEKT PH KRØGER

Enerveien 8, 1450 Nesoddtangen

mob.97048052 e-post: p-kroeger@online.no



Bebygd areal BYA= 158.7 m2

Bruksareal BRA= 142.7 m2

D	SØKNAD OM ENDRING	22.07.19	PHK
C	ENDRING 2.ETG.	26.06.19	PHK
B	UTGANG 1.ETASJE FJERNET	18.01.17	PHK
A	ENDRET TITTELFELT	01.09.16	PHK
REV.		DATO	SIGN.

Gbnr. 4/ 846
Lagveien, Nesodden kommune

Tomt 5 - BOLIG
Plan 2.etasje

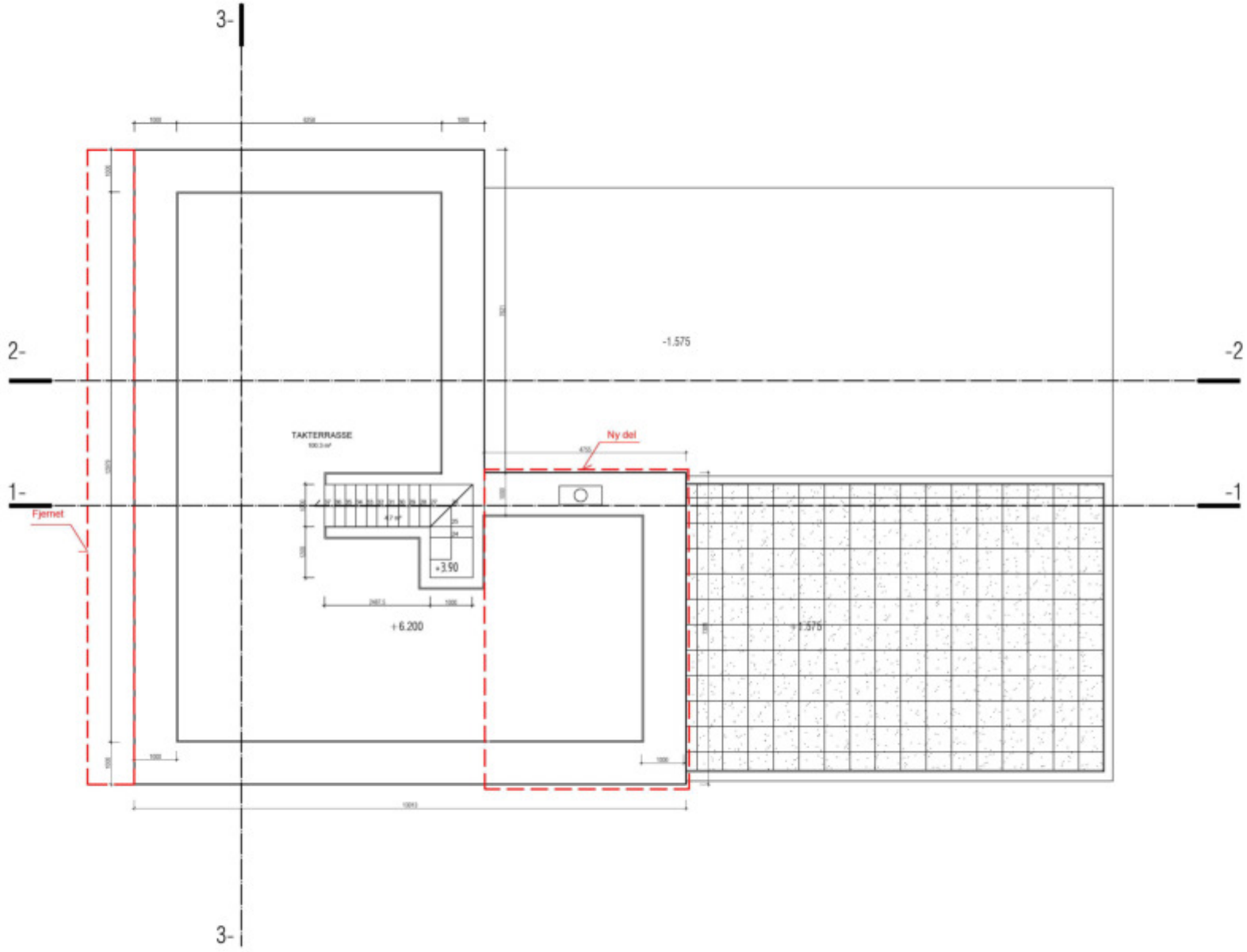
Søknad om endring

vedlegg **E2**

DATO: 21.08.2019
MÅL: 1: 100(A3)
tegn. nr. A-1507 **02**
indeks **D**

TILTAKSHAVER:
Lagveien 41 AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
Bygninger tilpasset miljø og økonomi
ARKITEKT PH KRØGER
Enerveien 6, 1450 Nesoddtangen
mob.97046052 e-post: p-kroege@online.no



D	SØKNAD OM ENDRING	22.07.19	PHK
C	ENDRING 2.ETG.	26.06.19	PHK
B	UTGANG FRA SOVEROM FJERNET	18.01.17	PHK
A	ENDRET TITTELFELT	01.09.16	PHK
REV.		DATO	SIGN.

Gbnr. 4/ 846
Lagveien, Nesodden kommune

Tomt 5 - BOLIG
Takplan

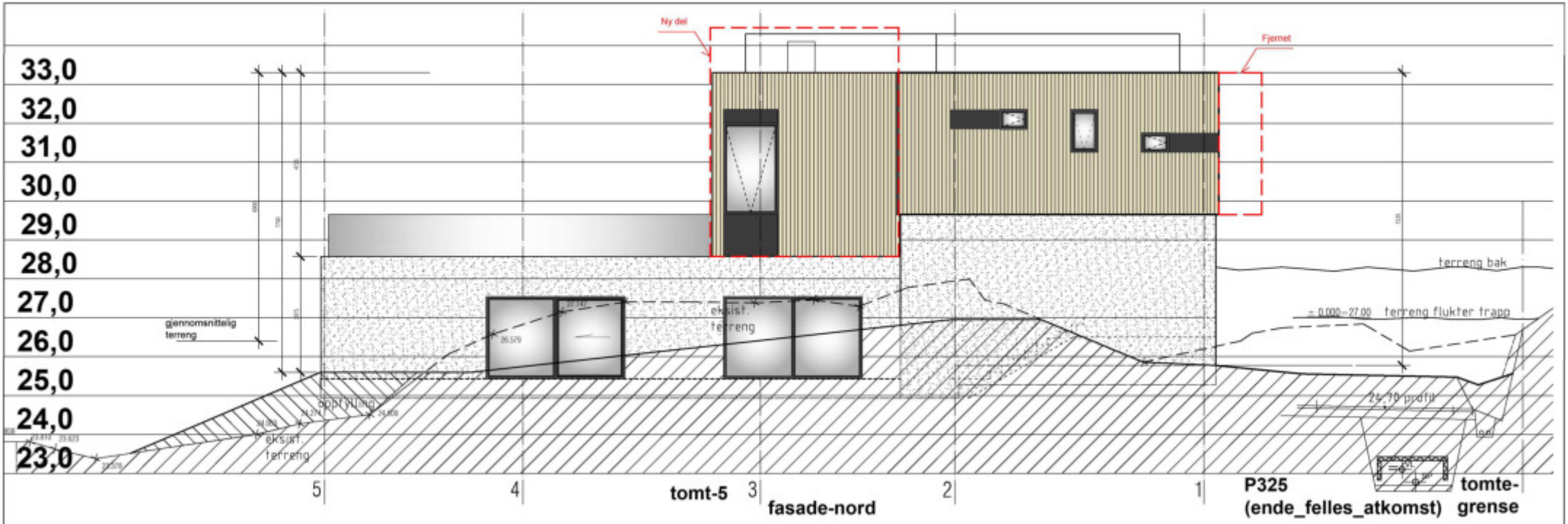
Søknad om endring

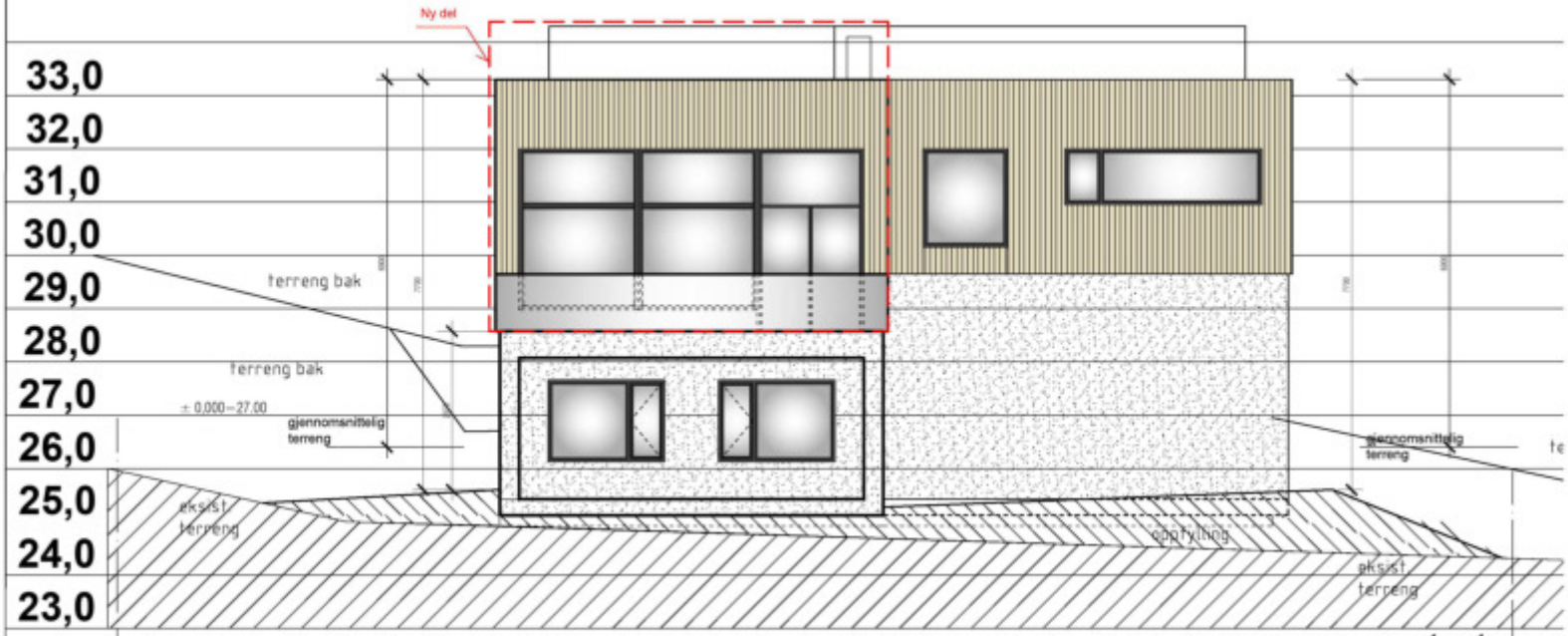
vedlegg **E3**

DATO: 22.07.2019
MÅL: 1: 100(A3)
tegn. nr. A-1507
03
indeks **D**

TILTAKSHAVER:
Lagveien 41 AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
Bygninger tilpasset miljø og økonomi
ARKITEKT PH KRØGER
Enerveien 6, 1450 Nesoddtangen
mob.97046052 e-post: p-kroege@online.no





D	SØKNAD OM ENDRING	22.07.19	PHK
C	ENDRING 2.ETG.	26.06.19	PHK
B	UTGANG FRA SOVEROM FJERNET	18.01.17	PHK
A	ENDRET TITTELFELT	01.09.16	PHK
REV.		DATO	SIGN

Gbnr. 4/ 846
Lagveien, Nesodden kommune

Tomt 5 - BOLIG
Fasade nord og øst

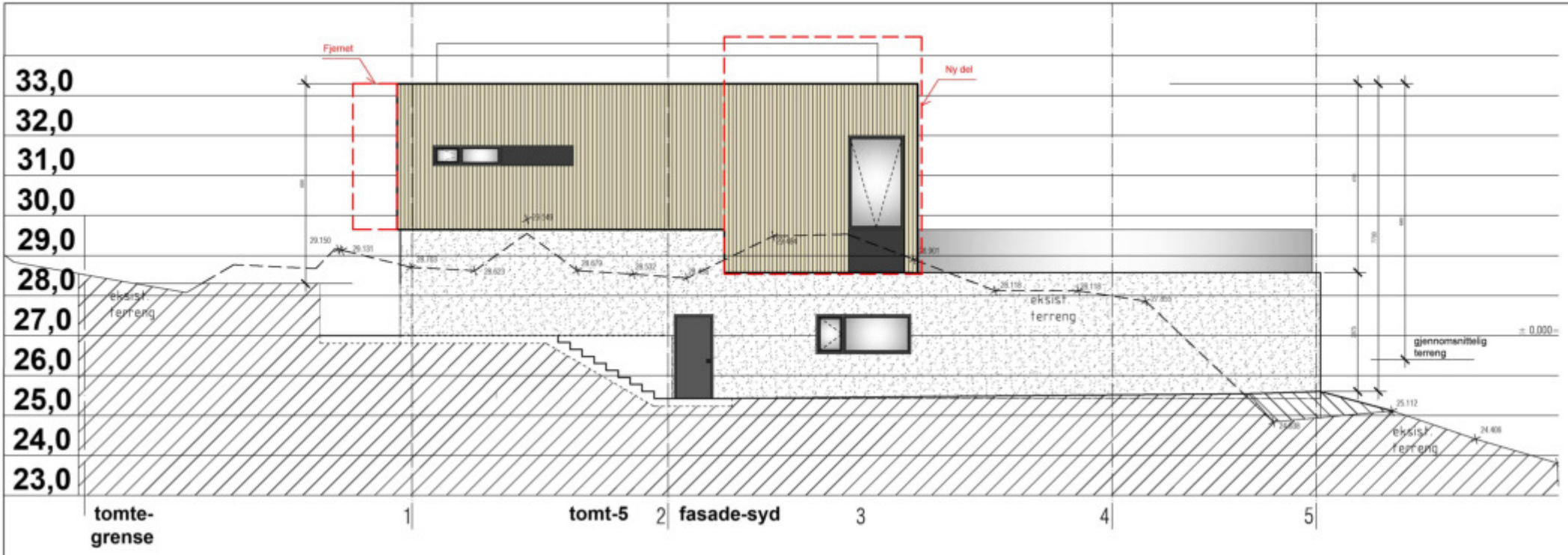
Søknad om endring

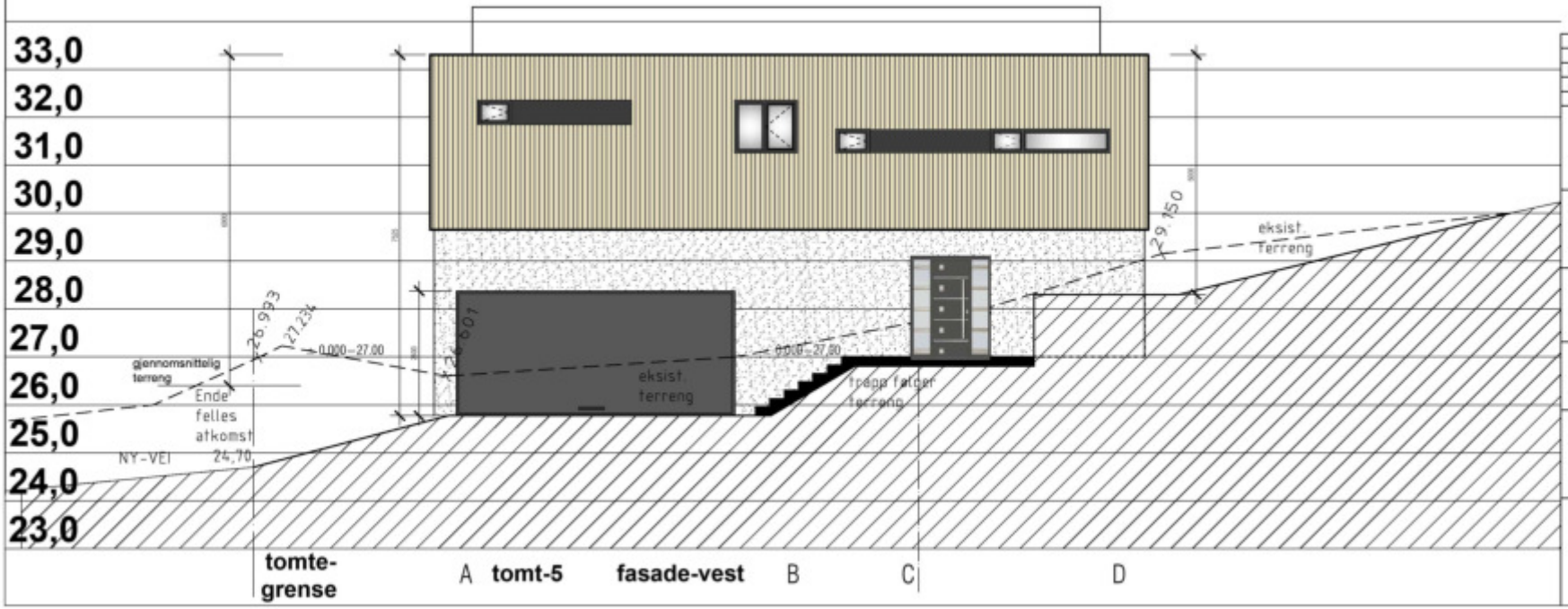
vedlegg **E6**

DATO 22.09.2019
M/L 1: 100(A3)
tegn. nr. A-1507 **04**
indeks **D**

TILTAKSHAVER:
Lagveien 41 AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
Bygninger tilpasset miljø og økonomi
ARKITEKT PH KRØGER
Enerveien 6, 1450 Nesoddtangen
mob.97046052 e-post: p-kroeger@online.no





REV.		DATO	SIGN
D	SØKNAD OM ENDRING	22.07.19	PHK
C	ENDRING 2.ETG.	26.06.19	PHK
B	ENDRET FASADE SYD	18.01.17	PHK
A	ENDRET TITTELFELT	01.09.16	PHK

Gbnr. 4/ 846
Lagveien, Nesodden kommune

Tomt 5 - BOLIG
Fasade syd og vest

Søknad om endring

vedlegg **E7**

DATO 22.09.2019 | tegn. nr. A-1507 | indeks **D**

M/L 1: 100(A3) | **05**

TILTAKSHAVER:
Lagveien 41 AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
Bygninger tilpasset miljø og økonomi
ARKITEKT PH KRØGER
Enerveien 6, 1450 Nesoddtangen
mob.97046052 e-post: p-kroeger@online.no

SITUASJONSKART

SITUASJONSKART

Nesodden kommune

Utarbeidet dato:26.06.2019 Ekvidistanse: 1 m

Gnr/Bnr:4/846 Adresse: Lagveien 37

Oppgitt areal: Beregnet areal i DEK: 1554,1 m2

Målestokk:1:500 Reg. areal til byggeformål:1554 m2

Kartgrunnlaget er fra grunnkartlegging i 2018
Koordinatsystem: EUREF89, Høydereferanse NN2000
Vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler i kartet.
Eiendomsgrensene er av ulik kvalitet, se tegnforklaring
Vann- og avløpsledninger har antatt beliggenhet. Private ledninger og kabler må tiltakshaver selv skaffe informasjon om.
Viste ledninger må kontrolleres for høydeplassering og ledningsfunksjon på stedet.

Tegnforklaring:

- Planens begrensning
- Regulert formålsgrense
- Fiktiv eiendomsgrense
- Eiendomsgrenser,omtvistet
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrenser,usiker
- Takflate bolig
- Takflate fritidshus
- Takflate annen bygning
- Veggliv bygninger, digitalisert fra plankart
- Høydekurver
- Høydekurver, dårlig/ikke synlig i flybilde/modell, Generert data(interpolasjon)
- Vannledning
- Spillvannsledning /felles avløpsledning
- Overvannsledning
- Drensledning

Annet SEFRAK-bygg | Meldepliktig i hht KML §25 | SEFRAK-revet/utgått

K Kulturminne | Brønner

Planstatus for eiendommen:

Eiendommen ligger i regulert område. Reguleringsplan: "Lagveien-A2".

Byggetiltak må være i tråd med vedtatte plan-og reguleringsbestemmelser for området.
Se veiledning i byggesaker/delesaker: www.follokom.com.

Kommuneplan med bestemmelser gjelder i enkelte områder også i regulerte områder, eksempelvis §§ 6 og 13.3: byggeavstand til vannførende bekker og tjern.
Det henvises for øvrig til Nesodden kommunes nettsider: www.nesodden.kommune.no.
Se under priser for "Gebyrreglement for tjenester innenfor plan-, bygg- og delesaker, kart og oppmålingssaker, seksjoneringssaker og konsesjonssaker".

Vedlegg:
- Reguleringsplan m/tegnforklaring og bestemmelser
- Nabooppgave

Tiltaket tegnes inn i kartet nedenfor. Avstander til bygninger, eiendomsgrenser, senterlinje vei påføres kartet i samme målestokk. Dato og evt. adkomst tegnes inn.

Situasjonskartet er ugyldig dersom tekstdelen ikke medfølger!

Plankart dato: 30.07.2019 Sign. tiltakshaver/ansvarlig søker: A. Øiestad (sign.)

D2



SERVITUTTER

Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Elisabeth Naper 76240176
Vår referanse: 3598776/25049127
Bestilling: C3 2024-10-03 (4) 96

Dato
03.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3414124	200	1.12.2020	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	63	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Aleksander Øiestad	Doknr: 3414124 Tinglyst: 01.12.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: C/O MAGNO AS, STORGATA 27	
Postnummer: 1440 | Poststed: DRØBAK	
Fødselsnr./Org.nr. 150372[redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Aleksander Øiestad	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3023	Nesodden	4	63		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Nesodden kommune	944 383 565

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
12/11-20	

ALEKSANDER ØIESTAD

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Avgiver avstår nødvendig tomtegrunn for at kommunen skal overta vei i henhold til reguleringsplan planid: 20100147

Inngrepet/avståelsen vises som gul skravur på vedlagt kart datert 11.11.2020.
Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon, matjord med videre.

Avståelsen omfatter om lag 100 m2 permanent erverv fra Gnr. 4, bnr. 63 i Nesodden kommune.

Avgiver bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som fremkommer av grunnboka. Avgiver forplikter seg til umiddelbart å underrette rettighetshaver dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter avgiver seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er påløpt før overdragelsestidspunktet.

Rettighetshaver får ved tinglysning av denne rettighet straks tillatelse til å rekvirere oppmåling og sørger for gjennomføring av dette.
Overdragelsen skal være vederlagsfri. Avgiver bærer alle kostnader knyttet til oppmålingsforretning, matrikkelføring. etc.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

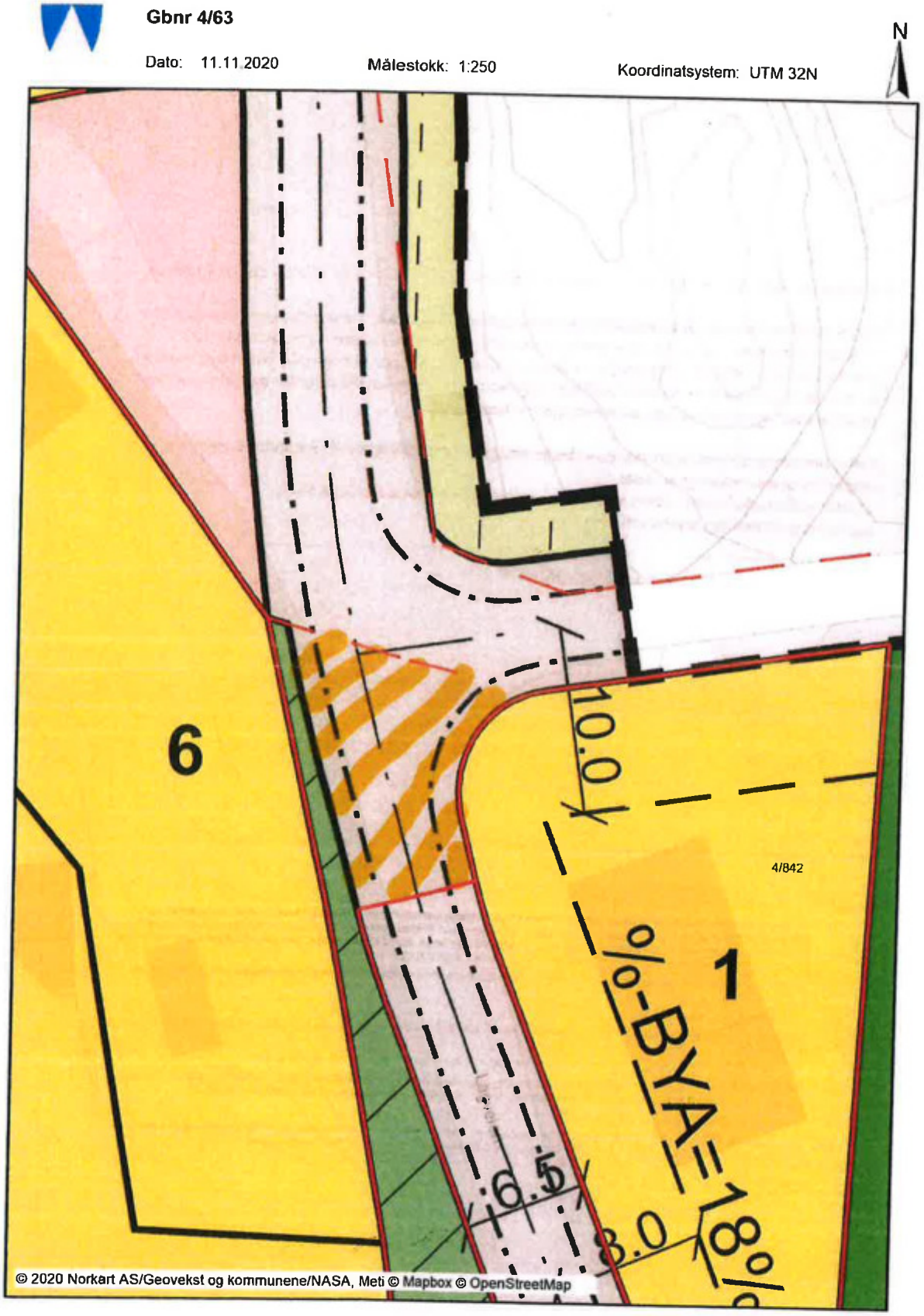
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Drøbak 12/1-20	ALEKSANDER ØIESTAD

Noter:

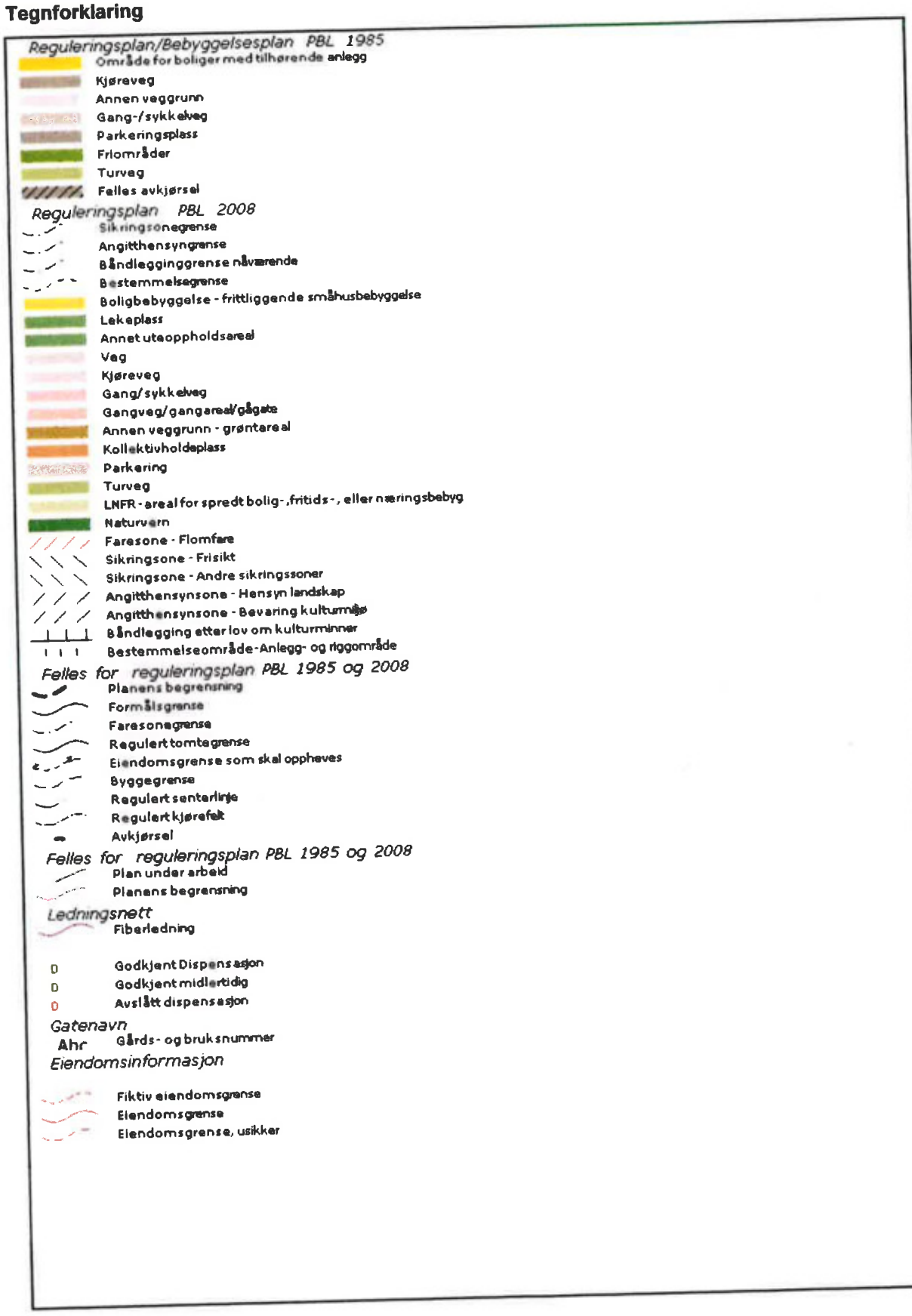
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Gbnr 4/63

Dato: 11.11.2020 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76240176
Vår referanse: 3564181/24743080
Bestilling: C3 2024-08-26 (5) 70

Dato
26.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
806996	200	25.7.2017	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING BESTEMMELSE OM VANNLEDNING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	847	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Nesodden kommune
Ark 4/63 Avd Geo
24 JUL 2017
J.nr 15/963-26 Saksbeh BJ

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 4/63 (parsell 1 til 6)

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 4 bnr. 842 (parsell 1), Gnr. 4 Bnr. 843 (parsell 2), Gnr. 4 Bnr. 844 (parsell 3), Gnr. 4 Bnr. 845 (parsell 4) og Gnr. 4 Bnr. 846 (parsell 5) skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Lagveien over gnr. 4 bnr. 847 (parsell 6). Bruksretten medfører delt drift og vedlikeholdsansvar med andre eiendommer som har samme rett.

2. LEKEPLASS:
Gnr. 4 bnr. 842 (parsell 1), Gnr. 4 Bnr. 843 (parsell 2), Gnr. 4 Bnr. 844 (parsell 3), Gnr. 4 Bnr. 845 (parsell 4) og Gnr. 4 Bnr. 846 (parsell 5) skal ha bruksrett til lekeplass på gnr. 4 bnr. 847 (parsell 6). Bruksretten medfører delt drift og vedlikeholdsansvar med andre eiendommer som har samme rett.

3. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 4 bnr. 842 (parsell 1), Gnr. 4 Bnr. 843 (parsell 2), Gnr. 4 Bnr. 844 (parsell 3), Gnr. 4 Bnr. 845 (parsell 4) og Gnr. 4 Bnr. 846 (parsell 5) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp samt div. kabler og nødvendige kummer gjennom gnr. 4 bnr. 847 (parsell 6) (grunneier) frem til hovedledninger i Lagveien.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 4 bnr. 842 (parsell 1), Gnr. 4 Bnr. 843 (parsell 2), Gnr. 4 Bnr. 844 (parsell 3), Gnr. 4 Bnr. 845 (parsell 4) og Gnr. 4 Bnr. 846 (parsell 5) gis påkoblingsrett til felles stikkledning for vann og avløp fra hovedledninger i Lagveien og igjennom Gnr. 4 Bnr. 847 (parsell 6)

   Alle tilknyttede tomter/parseller er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
4	847 (parsell 6)

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Nesodden kommune, org.nr. 944 383 565.

Rett kopi bekreftes

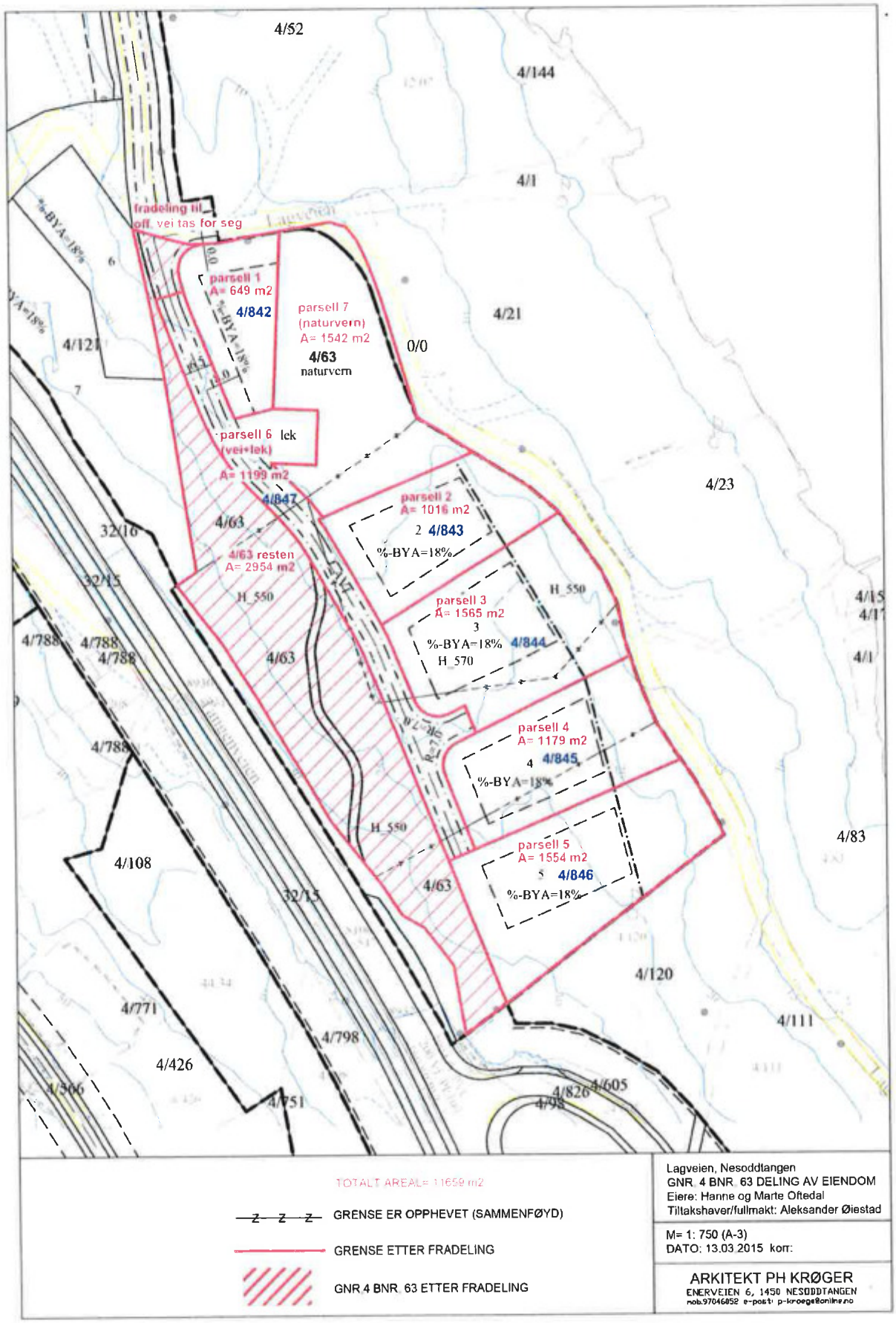
Underskrifter:

For eiend. Gnr 4
Bnr 847

Sted	Dato		Fødselsnr
Drybak	21/7-17	Aleksander Øiestad	150372[redacted]

Doknr: 806996 Tinglyst: 25.07.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/806996/200
Uthentet 2024-08-26 10:46



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76240176
Vår referanse: 3564180/24743075
Bestilling: C3 2024-08-26 (5) 71

Dato
26.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
273028	200	29.3.2017	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	63	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

For tinglysning:

Doknr: 273028 Tinglyst: 29.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN

OVERENSKOMST

Mellom eier av Gnr. 4 Bnr. 63 Nesodden - Adresse: Lagveien 41, 1450 Nesoddtangen

og eier av Gnr. 4 Bnr. 120 Nesodden - Adresse: Nedre Movei 2, 1450 Nesoddtangen

er følgende overenskomst opprettet:

Eier av Gnr. 4 Bnr 63 (grunneier) gir eier av Gnr. 120 Bnr. 4 (ledningseier) rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer på/gjennom sin eiendom. Ledningene legges frem til hovedledninger etter trasé markert på kart som inngår som datert og signert vedlegg 1 til denne avtale.

Arbeidet med legging av ledningene utføres av ledningseier i samråd med grunneier. Ledningseier forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen. Ut over dette har ledningseier ingen plikter av økonomisk eller annen art for de ledninger og rør han tilknyttes.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider eller for øvrig utføre eller tillate noe som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, tilbygg, støttemur, kabler etc.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier sammen med ledningseier å finne en løsning som opprettholder eiendommens tilknytning til hovedledninger uten annet enn minimalt tidsavbrudd. Tilknytning til offentlige hovedledninger skal godkjennes av kommunen. Søknadspliktige byggetiltak anmeldes og gjennomføres i samsvar med lovgivningen. Omkostninger ved beskyttelse (varerør, kanal etc) eller flytting av ledninger deles mellom grunneier og ledningseier etter nærmere avtale eller skjønn.

Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten avgjøres dette i henhold til jordskiftelovens regler dersom partene ikke blir enige om privat skjønn eller voldgift.

Denne overenskomst tinglyses på gnr. 4 bnr. 63 etter signering av begge parter. Ved deling av eiendommen plikter ledningseier (gnr. 4 bnr. 120) å slette overenskomsten på de nye bruksnummer (tomtene) som ikke berøres av denne.

Dato 23/3-17

Knut Steigård
Eier av Gnr 4 Bnr 120

Sign K. Steigård

FNR 081138 [redacted]

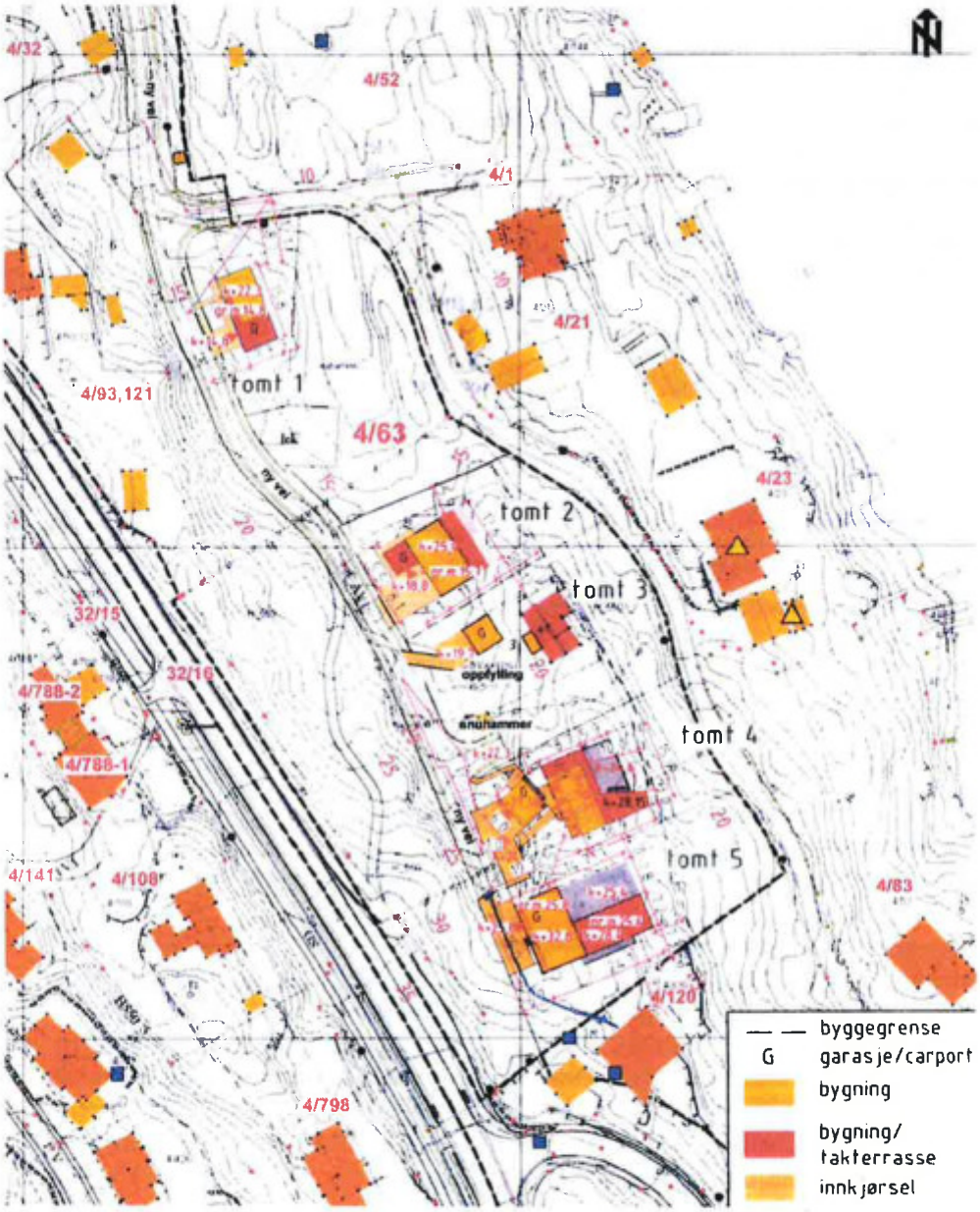
Dato 23/3-17

Kristian Aleksander Øiestad
Eier av Gnr 4 Bnr 63

Sign

FNR 150372 [redacted]

Vedlegg 1 til overenskomst mellom eier av Gnr 4 Bnr 120 og Gnr 4 Bnr 63



Dato

Eier av Gnr 4 Bnr 140
Knut Steigård

Sign K. Steigård

FNR 081138 [redacted]

Dato 23/3-17

Eier av Gnr 4 Bnr 63
Kristian Aleksander Øiestad

Sign

FNR 150372 [redacted]

Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76240176
Vår referanse: 3564179/24743070
Bestilling: C3 2024-08-26 (5) 72

Dato
26.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1189766	200	18.12.2015	ERKLÆRING/AVTALE URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	63	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 1189766 Tinglyst: 18.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Undertegnede Aleksander Øiestad, f.nr. 150372[redacted] som er eier av gnr. 4, bnr. 63 i Nesodden kommune (heretter omtalt som «Tiltakshaver») har ved avtale av 2.3 2015 og addendum av 15.6.15 blitt enige med Siri Sand, og Thorbjørn Sand, som er eiere av gnr. 4, bnr. 52 og 144 i Nesodden kommune (heretter omtalt som «Eier») om avståelse av grunn i forbindelse med opparbeidelse av Lagveien til A1-standard. Avtalen har blant annet følgende hovedinnhold:

1. Eier avstår til fordel for Tiltakshaver et tomteareal fra sine eiendommer gnr. 4 bnr. 52 og 144 i Nesodden kommune, nødvendig for opparbeidelse av Lagveien til A1-standard iht. reguleringsplan vedtatt av Nesodden kommune 1. november 2012 med referanse «KST 093/12».

2. Når veien med tilhørende infrastruktur er ferdig opparbeidet og godkjent av Nesodden kommune skal Tiltakshaver overdra det avståtte tomteareal til Nesodden kommune, i samsvar med reguleringsplanen omtalt i pkt. 1 ovenfor.

3 Tiltakshaver skal som nærmere beskrevet i avtalen prosjektere og installere tilkobling (grenrør) for vann og avløp, inkl. kum, til eiendommene gnr 4 bnr 52 og 144, på en slik måte at vann- og avløpsløsning for Eier kan gjennomføres i framtiden, uten ytterligere tiltak og uten at den oppgraderte veien eller Tiltakshavers eiendommer berøres. Murer skal føres opp som tørrmurer med stedegne stein. Videre er partene enige om oppføring og utforming av gjerde langs eiendommene gnr 4 bnr 52 og 144 innen regulerings-området, se vedlegg 4 til avtalen av 2.3.2015. Dersom kommunen setter krav til kraftigere gjerdedimensjoner skal disse være gjeldende. Tiltakshaver og eier av gnr 4 bnr 63 til enhver tid bærer alle kostnader knyttet til dette punkt. Tiltakene skal være ferdigstilt senest samtidig med veioppgraderingen til A1 standard og forut for utbygging av tomtene på gnr 4 bnr 63.

Undertegnede erklærer med dette at følgende bestemmelser i avtaleforholdet skal tinglyses som heftelse på gnr 4 bnr 63 i Nesodden kommune:

4 Gnr. 4, bnr. 63 kan verken bebygges eller overdras, helt eller delvis, uten Eiers skriftlige samtykke før Lagveien er opparbeidet, godkjent og overført til Nesodden kommune, i samsvar med pkt. 1 og 2 ovenfor. Gnr 4 bnr 63 kan heller ikke bebygges før tiltakene i pkt. 3 er ferdigstilt.

5. Eier skal ikke belastes for eventuelle refusjonskrav, noen form for kostnader (herunder dokument avgifter, gebyrer etc.), administrasjon knyttet til oppgradering av Lagveien med infrastruktur (vann og avløp) eller andre forhold som er beskrevet i partenes avtale. Tiltakshaver og eiere av gnr 4 bnr 63 til enhver tid plikter derfor å dekke alle slike kostander.

6. Tiltakshaver og eier av gnr 4 bnr 63 til enhver tid plikter å dekke alle utgifter som pådras i anledning tilbakeføringen av området og reetablering i samsvar med avtalens bestemmelser herunder også fjerning av evt. overskuddsmasser og beplantning.

7. Så fremt partenes avtaleforhold mot formodning medfører at Eier blir skattebelastet skal slik skatt etter påkrav dekkes av Tiltakshaver og eier av gnr 4 bnr 63 til enhver tid.

Nesodden, den... 14/10-15

Kristian Aleksander Øiestad

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Stgre

Vår ref: #67764/1

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
980 426 645
org.nr./fødselsnr.

Politi
6/07

AVTALE OM
AVSTÅELSE AV GRUNN M.V. I FORBINDELSE MED OPPARBEIDELSE AV LAGVEIEN TIL A1-STANDARD

Mellom

Kristian Aleksander Øiestad, f. nr. 150372 29757
som er eier av gnr. 4, bnr. 63, 95, 105 og 146 i Nesodden kommune

(heretter omtalt som «Tiltakshaver»)

og

Siri og Thorbjørn Sand, f.nr. 251053 38425 f.nr. 250250 30985
som er eiere av gnr. 4, bnr. 52 og 144 i Nesodden kommune

(heretter omtalt som «Eier»)

er det dags dato inngått slik avtale om rett til opparbeidelse av vei m.v.:

1. **Innledning – bakgrunn for avtalen**

   Tiltakshaver planlegger å utbygge sine eiendommer i samsvar med Reguleringsplan vedtatt av Nesodden kommune 1. november 2012 med referanse KST 093/12. Reguleringsplanen med bestemmelser, datert 24. mai 2012 utgjør vedlegg 1 A og B til denne avtalen.

   Av Reguleringsplanen KST 093/12, § 6 nr. 1 (rekkefølgekrav, jf. pbl. § 12-7) fremkommer at «Utbedring av Lagveien til A1-standard med unntak av toppdekket og med vann og avløp skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og fradeling av tomter».

   Det er i reguleringsplanens § 3-1 forutsatt at veigrunnen overdras kommunen.

   Oppgradering av Lagveien til A1-standard innebærer at Eier vil måtte avstå et areal av sin eiendom til veiformål idet A1-standard forutsetter 4m kjørebane og 8m regulert veiareal og fordi veiens senter-linje er trukket noe over mot Eiers eiendom.

   Idet Eier ved denne avtale aksepterer at det opparbeides vei iht. Reguleringsplanen som berører eiendommene 4/52 og 4/144 er partene blitt enige om nedenstående vilkår.

   Eiers avståelse av grunn til oppgraderingen av Lagveien er betinget av at veien med tilhørende infrastruktur, er opparbeidet, godkjent og overført til Nesodden Kommune og at punktene 2, 3, 4, 5 og 6 nedenfor er oppfylt av Tiltakshaver.

2. **Rett til opparbeidelse av Lagveien til A1-standard**

   Grensejustering og/eller overdragelse av stripeavståelsen i pkt. 1 skal forestås av Nesodden kommune eller kvalifisert oppmålingsfirma med Eier til stede. Tiltakshaver skal iverksette en grensepåvisning av eksisterende grenser før arbeidet startes slik at avstått grunn kan

SS

A.Ø

beregnes. Kartforretning skal gjennomføres for det berørte området etter avsluttet oppgradering. Alle utgifter som pådras i anledning grensejusteringen eller ved overskjøting til kommunen dekkes av Tiltakshaver.
Det etableres et midlertidig anleggsområde på eiendommene 4/144 og 4/52 i h.h.t. godkjent reguleringsplan. I naturvernområdet langs Lagveien tillates det graving for å etablere infrastruktur. Dammen skal da reetableres og også utformes hensyntatt amfibienes behov og det skal dokumenteres at det blir innhentet råd fra biologisk kompetanse ved planleggingen og at disse rådene blir fulgt opp for bl.a. å finne egnet utbyggingstidspunkt og utforming av anleggene. Toppskikt med røtter og frø skal tas vare på i området og tilbakeføres etter endt anleggsperiode for å sikre rask etablering av skogbunn.

I det midlertidige anleggsområdet tillates nødvendige inngrep og byggverk for å bygge veien. Det er ikke tillatt å lagre masser, materialer eller maskiner eller benytte arealet som riggområde.

Tiltakshaver dekker alle utgifter som pådras i anledning tilbakeføringen av området i samsvar med bestemmelsene også fjerning av evt. overskuddsmasser og beplantning.

Arbeidet med å oppgradere Lagveien til A1-standard skal skje på en for Eier mest mulig skånsom måte og opparbeidelsen skal ikke forhindre Eier i å benytte Lagveien som atkomstvei til eiendommen.

Eier skal verken belastes eventuelle refusjonskrav eller noen kostnader (herunder også dokument avgifter, gebyrer etc.) eller administrasjon knyttet til oppgradering av Lagveien med infrastruktur (vann og avløp) eller andre forhold som er beskrevet i denne avtalen.

3. Vann og avløp til Eier

Tiltakshaver skal prosjektere og installere tilkobling (grenrør) for vann og avløp, inkl. kum, til eiendommene 4/144 og 4/52, på et nærmere avtalt sted og i henhold til kommunens krav, inkludert godkjenning. Stikk til vann og avløp føres 3 m inn på Eiers eiendom i h.h.t. ny grense og avsluttes på en slik måte at vann- og avløpsløsning for Eier kan gjennomføres i framtiden, uten ytterligere tiltak og uten at den oppgraderte veien eller Tiltakshavers eiendommer berøres. Se vedlegg 2 a, b og c som viser en prinsippløsning for tilkobling av vann og avløp. Det skal holdes jevnlige møter med Eier i prosjekteringsperioden vedrørende denne løsningen.

Prosjektering omfatter her i tillegg til all teknisk prosjektering utarbeidelse av alle nødvendige søknader til kommune og andre som tiltaket krever, samt selv sørge for de ansvarlige i den forbindelse. Eier skal kun bidra med sin underskrift der dette kreves.

Installeringen skal være utført og ferdigstilt senest samtidig med veioppgraderingen til A1 standard og forut for utbygging av tomtene.

Tiltakshaver bærer alle kostnader knyttet til dette punktet.

4. Detaljer vedrørende berørt areal av 4/144 og 4/52

Eiendommene 4/144 og 52 ligger i LNFR området og Lagveien grenser til denne eiendommen i ca. 120 m lengde. Lagveien utgjør en del av Kyststien. Eier har ryddet og beplantet

SS

 A.V

eiendommen, holder jevnlig vegetasjonen vedlike og har ambisjon om at denne delen av eiendommen, inklusive den fredede salamanderdammen, skal fremstå som en velholdt naturhage. Det er derfor viktig for Eier at veioppgraderingen skjer på en mest mulig skånsom måte og at området etterlates i tråd med disse ambisjonene.

Ferdigstilling av vei og skulder mot Eiers eiendom skal gjøres i h.h.t. krav i denne avtalen.

Det skal gjennomføres detaljert prosjektering med anvisning av hvor støttemurer med fundamenter skal bygges i den bratte delen av skråningen mot veien og langs salamander-dammen, det vises til vedlagte tegning i skala 1:500 (Vedlegg 3a og b) som partene anser som en omforent løsning. Murer skal føres opp som tørrmurer med stedegne stein. Videre er partene enige om oppføring og utforming av gjerde langs eiendommene 4/52 og 4/144 innen reguleringsområdet, se vedlegg 4. Dersom kommunen setter krav til kraftigere gjerde-dimensjoner skal disse være gjeldende.

All nødvendig tre-felling for veioppgraderingen skal avtales på forhånd og Eier skal gis mulighet til å benytte trærne etter felling. De skal da kappes av Tiltakshaver i 30 cm lengder.

Det skal avholdes jevnlige møter med Eier i oppgraderingsperioden og det skal gis tilgang til dokumentasjon (terrengprofiler, etc.), dette gjelder også for innsyn i oppfølging av miljøbestemmelser i henhold til reguleringsplanen.

Tiltakshaver skal gjennomføre og bekoste videoinspeksjon av boret brønn på Eiers eiendom før oppstart av noen arbeider.

5. Sikkerhet

SS A.K

Eiendommer gnr 4 bnr ~~94~~, 95, 105 og 146, evt. nye erstatnings-nummer, kan verken helt eller delvis utbygges eller overdras uten at Eier skriftlig bekrefter at pkt. 2, 3, 4, 5 og 6 er oppfylt og alle kostnader i den forbindelse er dekket av Tiltakshaver.

6. Eiers juridiske kostnader i forbindelse med avståelsen og denne avtale mm

Tiltakshaver dekker alle kostnader til juridisk bistand som Eier pådras i anledning inngåelse og gjennomføring av denne avtale. Dette gjelder også kostnader til relevant fagkyndig bistand.

For utgifter påløpt frem til signering av denne avtale er partene enige om at Tiltakshaver dekker et beløp begrenset oppad til kr 20 000 + mva. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter oversendelse av fakturaer.

Eventuelle fremtidige kostnader i forbindelse med mislighold av denne avtalen, skal betales løpende 14 dager etter krav er sendt tiltakshaver.

Krav skal sendes Tiltakshaver på adresse .....
og oppgjør skal innbetales Eiers konto 9713 13 36458.

SS
3 A.K

7. Eventuell skatt

Så fremt denne avtale mot formodning medfører at Eier blir skattebelastet skal denne skatt etter påkrav dekkes av Tiltakshaver.

8. Tinglysning

SS AH **Denne avtale skal tinglyses som en heftelse på eiendommen gnr 4 bnr ~~63~~, 95, 105 og 146, evt. nye erstatnings-nummer. Tiltakshaver bærer alle kostnader i anledning tinglysingen.**

*****

Avtalen består av 4 sider pluss 4 vedlegg og er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Nesoddtangen, den 2/5-15

Kristian Aleksander Øiestad

Siri og Thorbjørn Sand

SAMTYKKEERKLÆRING

Vedrørende gnr. 4, bnr. 63, 95, 105 og 146 i Nesodden kommune er det den 9. oktober 2014 med dokumentnummer 866860 tinglyst urådighet i favør av undertegnede, advokat Axel Øwre, på vegne av formelle grunneiere Hanne og Mare Oftedal. Etter sammenføyning av tidligere nevnte fire bruksnumre er eiendomsbetegnelsen per i dag gnr. 4, bnr. 63 i Nesodden kommune.

I forbindelse med at kjøper av Lagveien 41 på Nesodden, Aleksander Øiestad (150372 29757) som også er tiltakshaver for utbygging av eiendommen, knyttet til behov for avståelse fra naboer av grunn til veiformål har inngått avtale med nabo Siri og Thorbjørn Sand, eiere av gnr. 4, bnr. 52 og 144 i Nesodden kommune, om rettigheter og forpliktelser som påhviler Tiltakshaver og som skal tinglyses på gnr. 4, bnr. 63 til fordel for eierne av gnr. 4, bnr. 52 og 144 i Nesodden kommune, er jeg anmodet om å samtykke til at erklæring av 14. oktober 2015 kan tinglyses på gnr. 4, bnr. 63 i Nesodden kommune.

Jeg samtykker herved i at erklæringen avgitt av Aleksander Øiestad, til fordel for Siri og Thorbjørn Sand, av 14. oktober 2015 kan tinglyses på gnr. 4, bnr. 63 i Nesodden kommune.

Høvik, 29.10.15

Axel Øwre

Axel Øwre
advokat

Ved kopi bekreftes

Inn brw 9.7.2015

GENERALFULLMAKT

Bakgrunn

Kristian Aleksander Øiestad har ved kjøpekontrakt av 20.08.2014 kjøpt gnr: 4 bnr: 63, 95, 105 og 146 i Nesodden kommune fra Hanne Oftedal og Marte Oftedal. Eiendommen omfattes av vedtatt reguleringsplan for Nesodden kommune med referanse KST 093/12. Kjøper skal utvikle eiendommen, men på grunn av rekkefølgebestemmelser sammenholdt med kjøpekontraktens innhold vil man i en overgangsperiode ha en situasjon der selgerne fortsatt er formelle eiere, mens kjøper i forhold til utvikling av eiendommen er og har behov for å opptre som reell eier. Fullmakten er utformet i forhold til dette utgangspunkt og skal tolkes i lys av dette utgangspunkt.

Fullmakt

Undertegnede

Hanne Oftedal	pnr. 161059 34487
og	
Marte Oftedal	pnr. 180162 45840

som i påvente av oppgjør og påfølgende overdragelse til kjøper fortsatt er hjemmelshavere/eiere av eiendommen;

Lagveien 41, bestående av gnr: 4 bnr: 63, 95, 105 og 146 i Nesodden kommune,

gir herved, i forbindelse med at fullmektigen har kjøpt nevnte eiendommer, **Kristian Aleksander Øiestad**, pnr. 150372 29757,

ugjenkallelig fullmakt til å undertegne dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig ved forføyning over eiendommen. Dette innebærer i hovedsak, men er ikke begrenset til:

1. Rett til å opptre i forhold til Nesodden kommune i forbindelse med utvikling av ovennevnte eiendommer og søknader i denne forbindelse.
2. Rett til for egen regning og risiko å inngå avtaler med entreprenører o.l. nødvendig for å gjennomføre tiltak som følger av den vedtatte reguleringsplan og/eller som er godkjent av Nesodden kommune.
3. Rett til på vegne av hjemmelshaverne å sammenføye de eksisterende bruksnummer og deretter å dele den sammenføyde eiendom iht vedtatt reguleringsplan, herunder til fritt og etter eget skjønn å fordele tilhørende rettigheter til brygge, båtplass m.v. på nye fradelte bruksnummer.
4. Innhenting av nødvendig informasjon i forbindelse med kjøp og salg av eiendommen eller ideelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer
5. Tilrettelegging for av salg av enkeltstående eiendommer etter sammenføyning og etterfølgende deling, jf. punkt 1 ovenfor, men ikke gjennomføring av samme før overskjøting har funnet sted fra selger til kjøper slik kjøpekontrakten bestemmer.

Nærværende fullmakt er ugjenkallelig og kan transporteres uten ytterlige samtykke fra utstederne.

Rett kopi bekreftes
Axel Øwre
ADVOKAT

En av hjemmelshaverne er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig for noen av selgerne/noen av de nåværende hjemmelshavere.

Denne generalfullmakten er gyldig til 1. desember 2015.

Sted: Sandane den 3/10 - 14

Hanne B. Oftedal
Hanne Oftedal

Jeg bevitner at denne fullmakt er undertegnet av Hanne Oftedal i mitt nærvær og at jeg er myndige og bosatt i Norge.

Sign.: Torill Berge

Navn med blokkbokstaver:
TORILL BERGE

Alder: 53 år

Adresse: Furelia 25
6823 Sandane

Sign.: Ann Kristin Hovstad

Navn med blokkbokstaver:
ANN-KRISTIN HOVSTAD

Alder: 44 ÅR

Adresse: Austheim
6823 SANDANE

Sted: Hosle den 5/10 -14

Marte Oftedal
Marte Oftedal

Jeg bevitner at denne fullmakt er undertegnet av Marte Oftedal i mitt nærvær og at jeg er myndige og bosatt i Norge.

Sign.: [illegible]

Navn med blokkbokstaver:
ELISABET SLÅTTO

Alder: 32

Adresse: ROSTOKKEVEIEN VIII A
1362 HØLE

Sign.: Jøril Finstad

Navn med blokkbokstaver:
JØRIL FINSTAD

Alder: 48

Adresse: BLOMSTERV. 29 C
1450 NESODDTANGEN

Rett kopi bekreftes
Axel Øwre
ADVOKAT

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:
Lagveien 37
Gnr. 4 Bnr. 846 og Gnr. 4 Bnr. 63 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0161

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Anne Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 27 60 07

E-post: anne.naper@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater