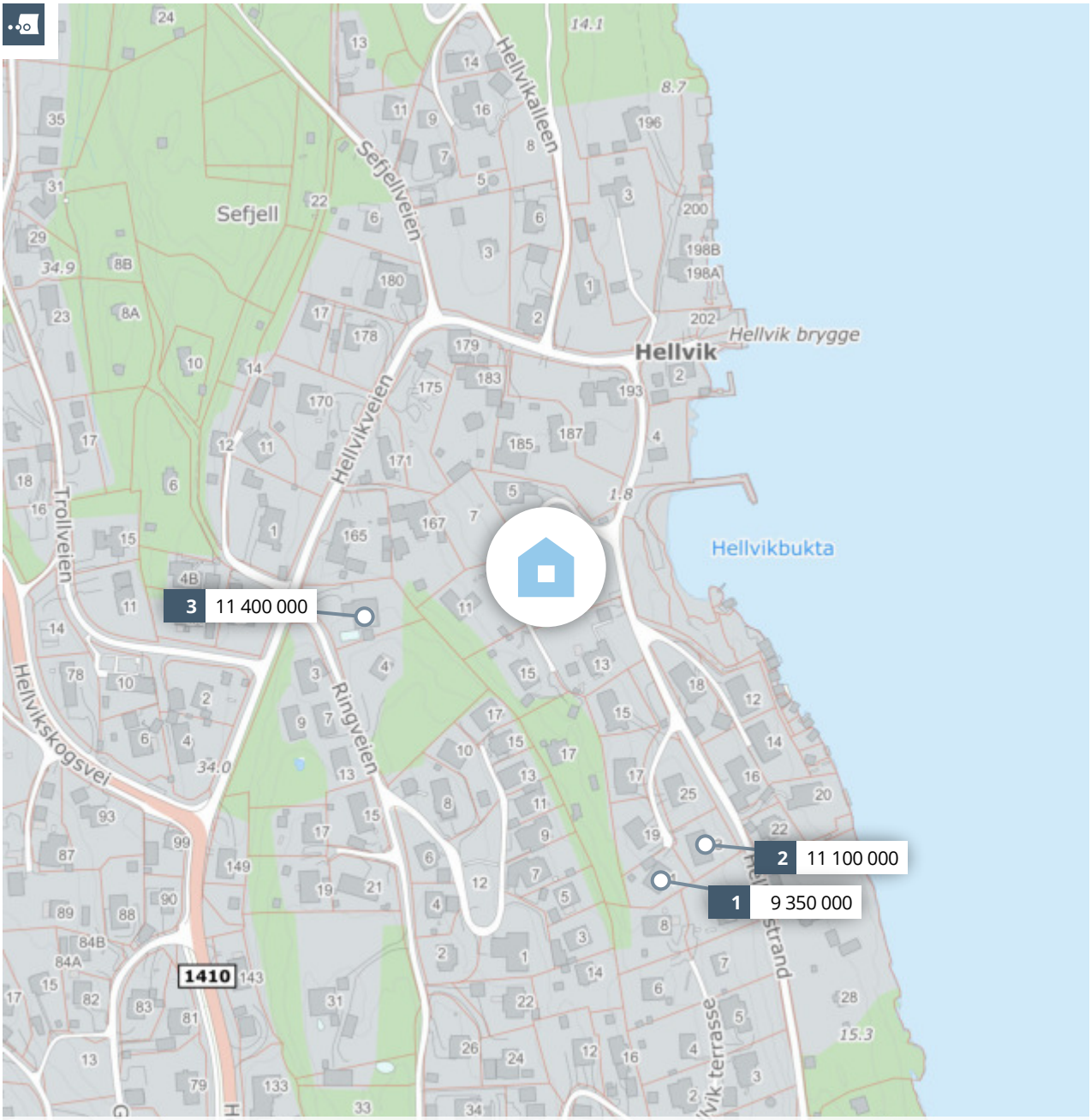
HELLVIKSTRAND 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Eiendomskart med grenser
Områdeanalyse, utvalg
Kommune-plankart
Regulerings-plankart
Regulerings-planforslag
Bestemmelser
Planopplysninger
Kommunale gebyrer 2025
ServituttER /TGL. ErklæringER
Gammel grunnbok
Matrikkelkartog rapport
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HELLVIKSTRAND 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 04.04.2025

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 Elisabeth Naper.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hellvikstrand 11, 1459 NESODDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1890

GNR 1 BNR 9 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS HELLVIK

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	69 767
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	129 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 830 m²	
Byggeår					1890	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hellvikstrand 21 204 m² 1987 730 m² 3 sov				14.10.2024	9 500 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**45 833**
2	Hellvikstrand 23 224 m² 1987 793 m² 5 sov				26.04.2024	11 200 000	**11 100 000**	0	11 100 000	**49 554**
3	Ringveien 2 233 m² 1983 1 465 m² 4 sov				18.06.2024	11 750 000	**11 400 000**	0	11 400 000	**48 927**

Nesodden/Hellvik
Eldre villa med stort renoveringsbehov | 2,8 mål tomt med fantastisk beliggenhet ved sjø og strand!

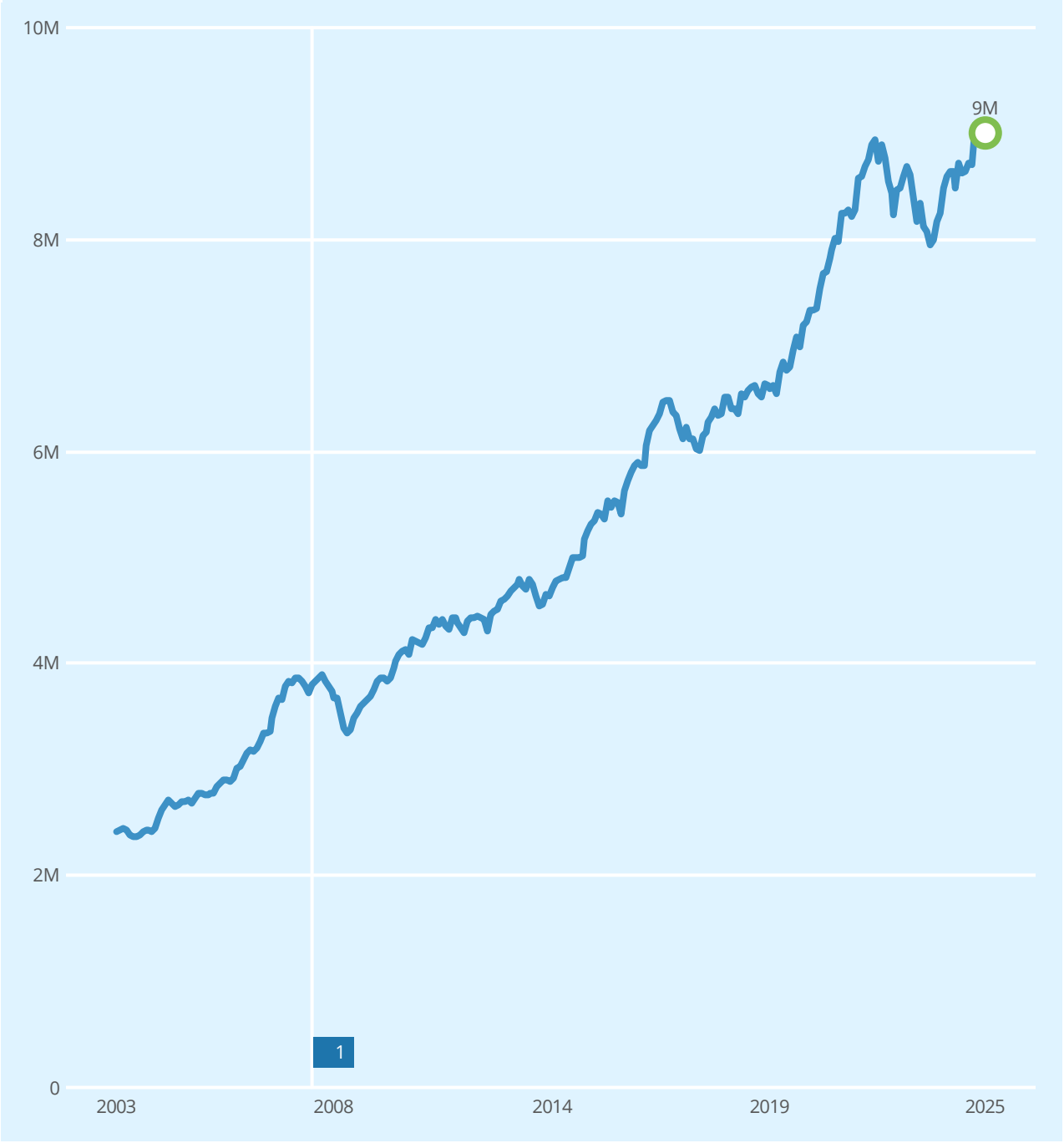
Unik eiendom beliggende i et attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde på Hellvik i Nesodden kommune, perfekt for deg som ønsker å kombinere naturskjønne omgivelser med praktisk beliggenhet. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen, samtidig som du har umiddelbar tilgang til idylliske Hellvikstranda og flotte turmuligheter. Nærheten til Oslo, kombinert med den landlige og maritime atmosfæren, gjør Hellvik til et ettertraktet sted å bo.

•Utsikt til sjøen
•Badestrand rett ved
•2 innglasserte balkonger
•Stort hageområde
•Over 2 etasjer
•2 oppholdsrom
•5 soverom

Boligen har stort oppussings- og renoveringsbehov.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i HELLVIK grunnkrets nå

6
eneboliger til salgs

12.5M
12.2M
11.9M
11 567 000 Prisantydning i snitt
11.3M
11.0M
10.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

105
dager

Eneboliger solgt i HELLVIK grunnkrets siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

10.8M
10.7M
10 623 000 Prisantydning i snitt
10 552 000 Salgspris i snitt
10.5M
10.4M

Solgt i snitt i løpet av

74
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 767 Hellvikstrand 11 Totalpris 9 000 000

52 960 NESODDEN kommune i snitt siste 9 mnd

51 400 HELLVIK grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250175

Selger 1 navn
Hans Jørgen Hægh

Gateadresse
Hellvikstrand 11

Poststed	Postnr
Nesodden	1459

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Agnes Østby

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: John Ivar Østby

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250175

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 6250175

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Jørgen Hægh	6c685ffdf8c9fb368c04c851e7645e36ff419e06	27.03.2025 08:27:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250175

- 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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hellvikstrand 11, 1459 NESODDEN
NESODDEN kommune
gnr. 1, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 03.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1462 **Referansenummer:** KL1671

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** 6-25-0175

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

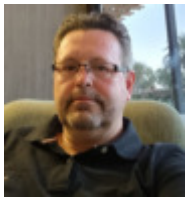
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stavern Taksering as

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



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eldre villa i trekonstruksjon med saltak. Tekking med stålplater, utvendig stående trekledning, vinduer med enkle glass og varevindu. Bygningen har skjevheter som bør undersøkes nærmere. Bygningen har stort vedlikeholdsetterslep og det må påregnes rehabilitering og utskiftinger.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp og beslag i sort stål. Vannbrett ol har ikke beslag. Det er ikke snøfangere på tak. Pipe har kun beslag i underkant.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har plassbyggede A-takstoler i tre.
Eldre trevinduer med innvendige varevinduer. Noen vinduer er uten varevindu og noen vinduer er av nyere dato.
Det er hovedytterdør av nyere type. Balkongdører i tre med glassfelt
Det er innglassede balkonger i trekonstruksjon med sjøutsikt vendt mot nordøst. Balkongene har areal ca 15 og 16m2.
Utvendige trapper i tre og i betong. To trapper med under 50 cm høyde fra terreng har ikke krav om rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av trebord, fliser og belegg.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har trepanel, tapet og plater.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser behovet for oppgradering av overflater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stubbloftskonstruksjon mot krypkjellere.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.
Kjellerrom under kjøkken og stue med adkomst via luke. Vegger av mur, stein og betong. Gulv er ikke synlig. Arealene har ikke sikker adkomst og er derfor ikke undersøkt og oppmålt utover visuell observasjon.
Bygningen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører og dører i heltre. Noen dører har påmontert plater.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med ukjent alder
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm. Det er oppkant ved dør, men det kan ikke påvises med sikkerhet om det er membran på oppkanten.
Eldre sluk, det kan ikke påvises at våtrommet er utført med membran.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Innredning har ikke vært rengjort og kan derfor ha avvik som er vanskelig å oppdage.
Badet har mekanisk avtrekk
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og vask i stål.
Det er ikke montert kjøkkenventilator

SPESIALROM Gå til side

Enkelt toalettrom med flis på gulv og malte vegger. Naturlig ventilert med ventil i tak, uten tilluft under dør. Innredning med WC og håndvask på vegg. Oppvarming med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og delvis i plast (rør-i-rør).
Det var noe vann i kjøkkenkran på befaringsdagen. Andre rom med vanninstallasjoner virker å ha avstengt vann.

Det er avløpsrør av støpejern, betong og plast.
Periodisk mekanisk avtrekk fra bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjellerrom under kjøkken.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Store deler av eldre elektrisk anlegg er fjernet og det er kun elektrisitet i noen rom.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.
Huset vurderes ikke som beboelig og brannslukker/røykvarsler er derfor ikke relevant. Kjøper må selv besørge brannslukkingsutstyr og evt røykvarsler under renovering.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.
Det er observert fjell under deler av bygningen.
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Om det er drenert tilsier byggetidens standard at dette er i form av drenerende masser eller rør i tegl.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, tegl og støpt betong.
Deler av grunnmur er pusset utvendig. Fundamenter er stedvis synlig direkte til fjell og stedvis ukjent.
Det er opplyst fra kommune at bygget er tilknyttet offentlig vann og avløp. Utover dette er anlegget ukjent.
Det er observert utvendig tank eller lignende i betong. Funksjon er ukjent. luke i tre bør sikres og konstruksjonen kan kreve sannering.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

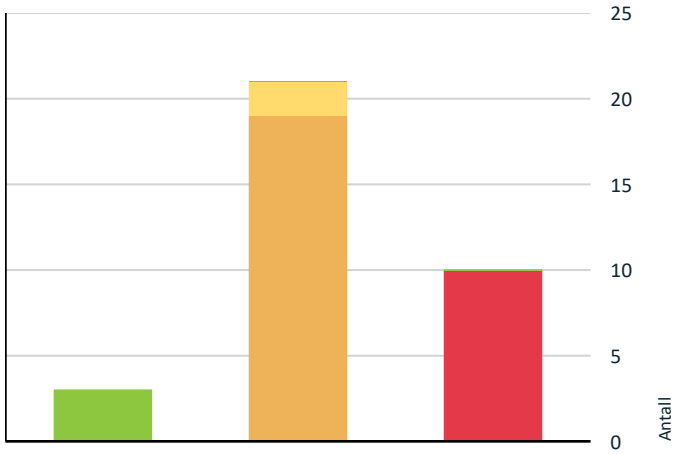
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver

Sammendrag av boligens tilstand

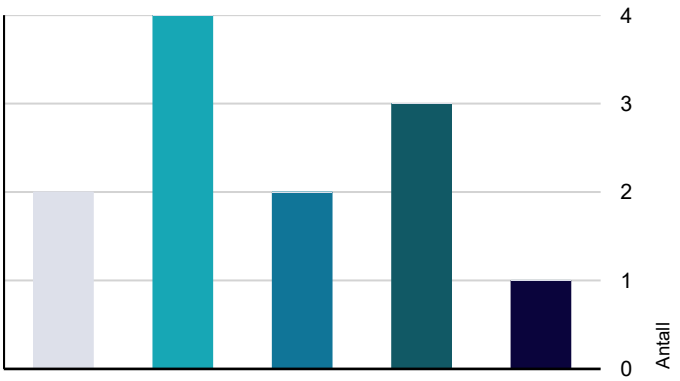
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål som takstmann normalt stiller til eier av eiendommen.

Opplysninger om oppgraderinger og bygningsdeler er antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.
Det er ikke flyttet på tyngre gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befaringsdato.
Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Huset har ikke vært malt og vedlikeholdt senere år. Utvendig kledning er derfor eksponert. Kledning på sydlig vegg har vært skiftet og er ikke lik eldre kledning. Den eldre kledningen er i bedre stand enn nyere kledning. Det er gjort observasjoner innvendig som kan være tegn på bakenforliggende fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Konstruksjonene har skjevheter.

Fra utsiden er det observert skjevheter i takkonstruksjonen. Det er observert flis/spon som kan indikere skadedyr/insekter. Treverk har lav fuktighet og det virker ikke å være aktivitet pr i dag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kitt er sprukket og faller av.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk på trapp har råteskader. Det er sprekker i betong.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert sterk slitasje på overflater. På soverom i 1 etg og i rom under trapp er det registrert høy fukt og skader. I bod 2.etg er det registrert tørråte. Disse symptomene gir grunn for å undersøke bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjeller på gulv. Soverom og underliggende stue i nordvestlig hjørne har de største høydeforskjeller. soverom 95mm og stue 50mm. Høydeforskjeller må vurderes i sammenheng med grunnmur og takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er åpent rennende vann i kjeller og gulvet er dekket av biologisk masse av ukjent type.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er avvik:

Det er høy fukt i deler av krypkjeller

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er skjevheter og sprekker. Løse stein.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Alder på ståltak av denne typen er vanskelig å fastlå ved visuell observasjon.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er avvik:

Det er ikke beslag på vindusomramming, men det var heller ikke vanlig for byggetiden.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

Vinduer er vanskelig/umulig å åpne. Det er midlertidig utbedret bord med råte. Treverk er tørt og sprukket.
Balkongene heller ca 3 cm i 1.etg og ca 7cm i 2.etg.

Innvendig > Radon Gå til side

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

I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i ett område med moderat til lav aktsomhet

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke kjent om varmtvannstanken fungerer

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Store deler av eldre elektrisk anlegg er fjernet og det er kun elektrisitet i noen rom.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Det er avvik:

usikker treluke. funksjon bør avklares

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

Det er avvik:

Innredningen har noe slitasje, det er ikke montert armatur på vask

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er svertesopp på vegg som indikerer høy fukt i rommet.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom skyldes normalt dårlig feste mot underlaget og kan medføre at flis løsner og at fuger sprekker opp.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har slitasje og noe knirk, det er ikke håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluket bør rengjøres og undersøkes nærmere

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar
Ukjent byggeår. Det er funnet oppføringer i grunnbok tilbake til 1890. Selger har en formening om at bygget kan være fra 1903.

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Alder på ståltak av denne typen er vanskelig å fastlå ved visuell observasjon.

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





TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i sort stål. Vannbrett ol har ikke beslag. Det er ikke snøfangere på tak. Pipe har kun beslag i underkant.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Det er ikke beslag på vindusomramming, men det var heller ikke vanlig for byggetiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Snøfangere var ikke ett krav i byggetiden, men kan anbefales på grunn av glatt tak og fallhøyde. Vindusomramming bør males ofte når det ikke er beslag.

TG 3 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Huset har ikke vært malt og vedlikeholdt senere år. Utvendig kledning er derfor eksponert. Kledning på sydlig vegg har vært skiftet og er ikke lik eldre kledning. Den eldre kledningen er i bedre stand enn nyere kledning. Det er gjort observasjoner innvendig som kan være tegn på bakenforliggende fukt.

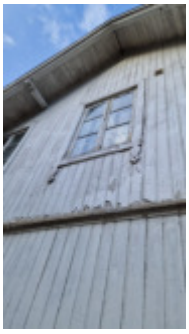
Konsekvens/tiltak
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledning må skrapes ned og males. Råteskadde bord må skiftes. Det bør gjøres nærmere undersøkelser de steder hvor det er innvendige tegn til fukt.
Prisanslag gjelder skraping og maling avkledning og enkel undersøkelse.
Kledning uten luftning var en vanlig løsning i byggetiden. Når kledningen en gang skal skiftes anbefales det å endre løsning til luftet kledning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbyggede A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

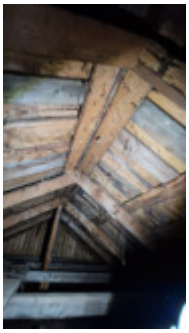
Fra utsiden er det observert skjevheter i takkonstruksjonen. Det er observert flis/spon som kan indikere skadedyr/insekter. Treverk har lav fuktighet og det virker ikke å være aktivitet pr i dag.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser. Avvik bør sees i sammenheng med andre skjevheter i bygget. prisoverslag gjelder kun undersøkelser

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000






TG 3 Vinduer

Eldre trevinduer med innvendige varevinduer. Noen vinduer er uten varevindu og noen vinduer er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kitt er sprukket og faller av.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes betydelig vedlikehold/rehabilitering av vinduer eller utskifting. TG3 settes fordi de fleste vinduer har større oppgraderingsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Det er hovedytterdør av nyere type. Balkongdører i tre med glassfelt

Vurdering av avvik:

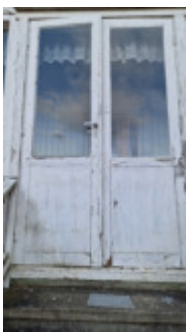
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

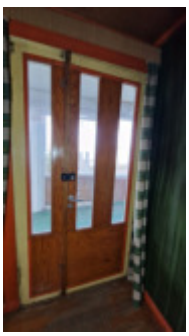
- Dører må justeres.

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.









Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er innglassede balkonger i trekonstruksjon med sjøutsikt vendt mot nordøst. Balkongene har areal ca 15 og 16m2.

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

Vinduer er vanskelig/umulig å åpne. Det er midlertidig utbedret bord med råte. Treverk er tørt og sprukket. Balkongene heller ca 3 cm i 1.etg og ca 7cm i 2.etg.

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

Det må foretas utbedringer av overflater/vinduer. Skjevheter må undersøkes nærmere. Balkongene virker å være bygget med noe helning ut fra hovedbygget.









TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre og i betong. To trapper med under 50 cm høyde fra terreng har ikke krav om rekkverk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk på trapp har råteskader. Det er sprekker i betong.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

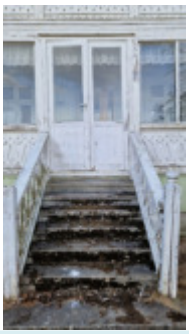
Sprekker i betong må utbedres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av trebord, fliser og belegg.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har trepanel, tapet og plater.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser behovet for oppgradering av overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sterk slitasje på overflater. På soverom i 1 etg og i rom under trapp er det registrert høy fukt og skader. I bod 2.etg er det registrert tørråte. Disse symptomene gir grunn for å undersøke bakenforliggende konstruksjoner.

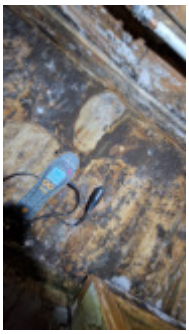
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser i områder med symptomer på fukt for å påvise årsak.
Alle overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stubbloftskonstruksjon mot krypkjellere.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjeller på gulv. Soverom og underliggende stue i nordvestlig hjørne har de største høydeforskjeller. soverom 95mm og stue 50mm. Høydeforskjeller må vurderes i sammenheng med grunnmur og takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Høydeavvik i etasjeskiller er vanlig for eldre bygg. Om skjevheter skyldes konstruksjonsmessige avvik eller om bygget er oppført med skjevheter må vurderes ved nærmere undersøkelser. Oppgitt kostnadsestimat gjelder kun for å kartlegge omfang om ny eier ønsker å utbedre høydeforskjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

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

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

I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i ett område med moderat til lav aktsomhet

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom under kjøkken og stue med adkomst via luke. Vegger av mur, stein og betong. Gulv er ikke synlig. Arealene har ikke sikker adkomst og er derfor ikke undersøkt og oppmålt utover visuell observasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

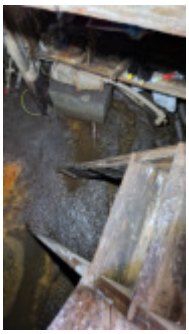
Det er åpent rennende vann i kjeller og gulvet er dekket av biologisk masse av ukjent type.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kjellerrommet må snarlig utbedres for å stoppe fuktskader i overliggende konstruksjoner. Vann i kjeller må stoppes og tømmes. Biologiske masser må sanneres. Kosnadsestimat gjelder kun nærmere undersøkelser, endelig utbedringskostnad må forventes å bli høyere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport









TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er avvik:

Det er høy fukt i deler av krypkjeller

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak må påregnes for å redusere fukt i krypkjellere. kostnadsoverslag gjelder kun for undersøkelser og kartlegging av omfang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Under balkong



Under stue



Under soverom



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

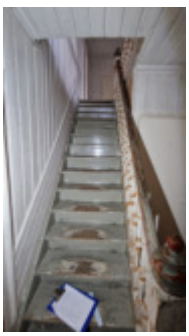
Trappen har slitasje og noe knirk, det er ikke håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Trappen bør males

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører og dører i heltre. Noen dører har påmontert plater.

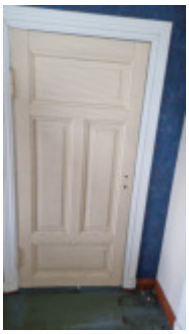
Vurdering av avvik:

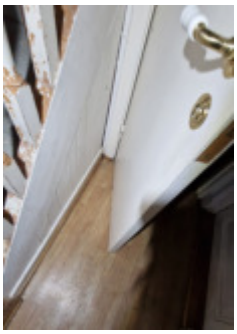
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring og at noen dører må skiftes.





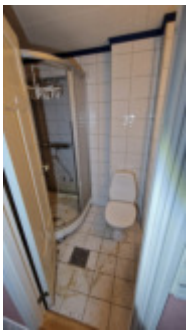


VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent alder
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm. Det er oppkant ved dør, men det kan ikke påvises med sikkerhet om det er membran på oppkanten.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom skyldes normalt dårlig feste mot underlaget og kan medføre at flis løsner og at fuger sprekker opp.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fallforhold tilfredsstiller antakelig krav på oppføringstidspunktet og våtrommet fungerer med dette avviket.
Det er ikke påvist sprekk i fuger eller løse flis, bom utgjør foreløpig ikke ett problem.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk, det kan ikke påvises at våtrommet er utført med membran.

Vurdering av avvik:
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluket bør rengjøres og undersøkes nærmere

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Innredning har ikke vært rengjort og kan derfor ha avvik som er vanskelig å oppdage.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har mekanisk avtrekk

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og vask i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen har noe slitasje, det er ikke montert armatur på vask

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering eller utskifting





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er ikke montert kjøkkenventilator

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom med flis på gulv og malte vegger. Naturlig ventilert med ventil i tak, uten tilluft under dør. Innredning med WC og håndvask på vegg. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er svertesopp på vegg som indikerer høy fukt i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Overflater må utbedres



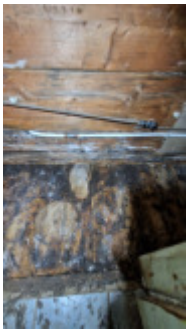
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og delvis i plast (rør-i-rør). Det var noe vann i kjøkkenkran på befaringsdagen. Andre rom med vanninstallasjoner virker å ha avstengt vann.

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

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern, betong og plast.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan anbefales inspeksjon av avløpsrør. Utskiftninger kan ikke utelukkes.







TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

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

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

Eldre bygg var mindre tette enn dagens bygg og ble ofte oppført uten ventiler for tilluft. Tettheten kan endre seg over tid ettersom bygget pusses opp. Når vinduer en gang skal skiftes kan det anbefales å montere vinduer med tilluftsventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjellerrom under kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke kjent om varmtvannstanken fungerer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Store deler av eldre elektrisk anlegg er fjernet og det er kun elektrisitet i noen rom.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

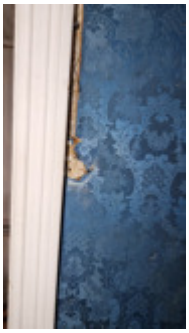
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Gjennomgang av godkjent virksomhet anbefales på grunn av alder og manglende dokumentasjon. Det må påregnes gjennomgang og utvidelse av anlegget.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



Eldre anlegg er demontert



Hovedsikring



Elskap

Branntekniske forhold

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

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

Huset vurderes ikke som beboelig og brannslukker/røykvarsler er derfor ikke relevant. Kjøper må selv besørge brannslukkingsutstyr og evt røykvarsler under renovering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det er observert fjell under deler av bygningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Om det er drenert tilsier byggetidens standard at dette er i form av drenerende masser eller rør i tegl.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, tegl og støpt betong. Deler av grunnmur er pusset utvendig. Fundamenter er stedvis synlig direkte til fjell og stedvis ukjent.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er skjevheter og sprekker. Løse stein.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og påfølgende utbedring for å sikre fundamenter og grunnmur. Prisoverslag er usikkert, utbedringskost må vurderes nærmere etter undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 2 Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak på de sider av bygning med fall mot grunnmur.







Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst fra kommune at bygget er tilknyttet offentlig vann og avløp. Utover dette er anlegget ukjent.

TG 2 Andre tomteforhold

Det er observert utvendig tank eller lignende i betong. Funksjon er ukjent. luke i tre bør sikres og konstruksjonen kan kreve sannering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

usikker treluke. funksjon bør avklares

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

fylles eller fjernes.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

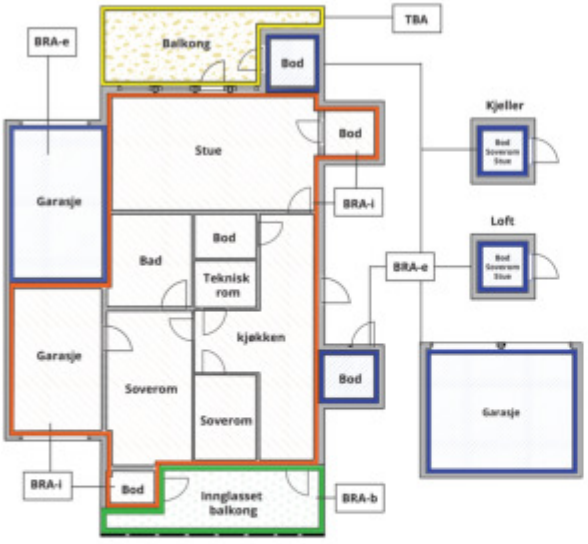
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	69		16	85			85
2 Etasje	60		15	75		10	85
Krypkjeller							
SUM	**129**		**31**			**10**	**170**
SUM BRA	**160**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Stue 2, Soverom, Toalettrom		Innglasset balkong
2 Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		Innglasset balkong
Krypkjeller	Kjellerrom	Kryperom, Kryperom 2	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Krypkjeller er ikke målt opp. Arealene i kjeller har til dels lav takhøyde og har til dels ikke sikker adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er målt 251cm takhøyde i stue 1.etg

Det er målt 120 til 235 cm takhøyde i gang 2.etg

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	33

Kommentar

Enebolig	Innglassede balkonger vurderes som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	1	9		0	2829.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hellvikstrand 11

Hjemmelshaver
Østby Agnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott beliggenhet i et rolig veletablert villastrøk. Svært barnevennlig og rolig område med god kontakt til sjø og den flotte Hellvik strand. Nærbutikk, frisør, interiørbutikk og treningssenter på Skoklefall, og de fleste øvrige fasiliteter på Tangen Centrum (ca. 7 minutter med bil).

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta E18 og Fv156 til Hellvikstrand i Hellvik. Sving til høyre og inn på Hellvikstrand

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KL1671

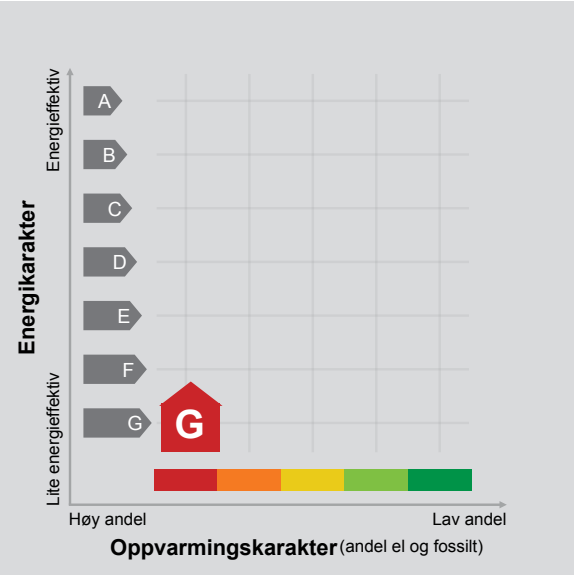
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hellvikstrand 11
Postnummer	1459
Sted	NESODDEN
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140096679
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102493
Dato	04.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

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: 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 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: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

EIENDOMSKART MED GRENSER

ambita

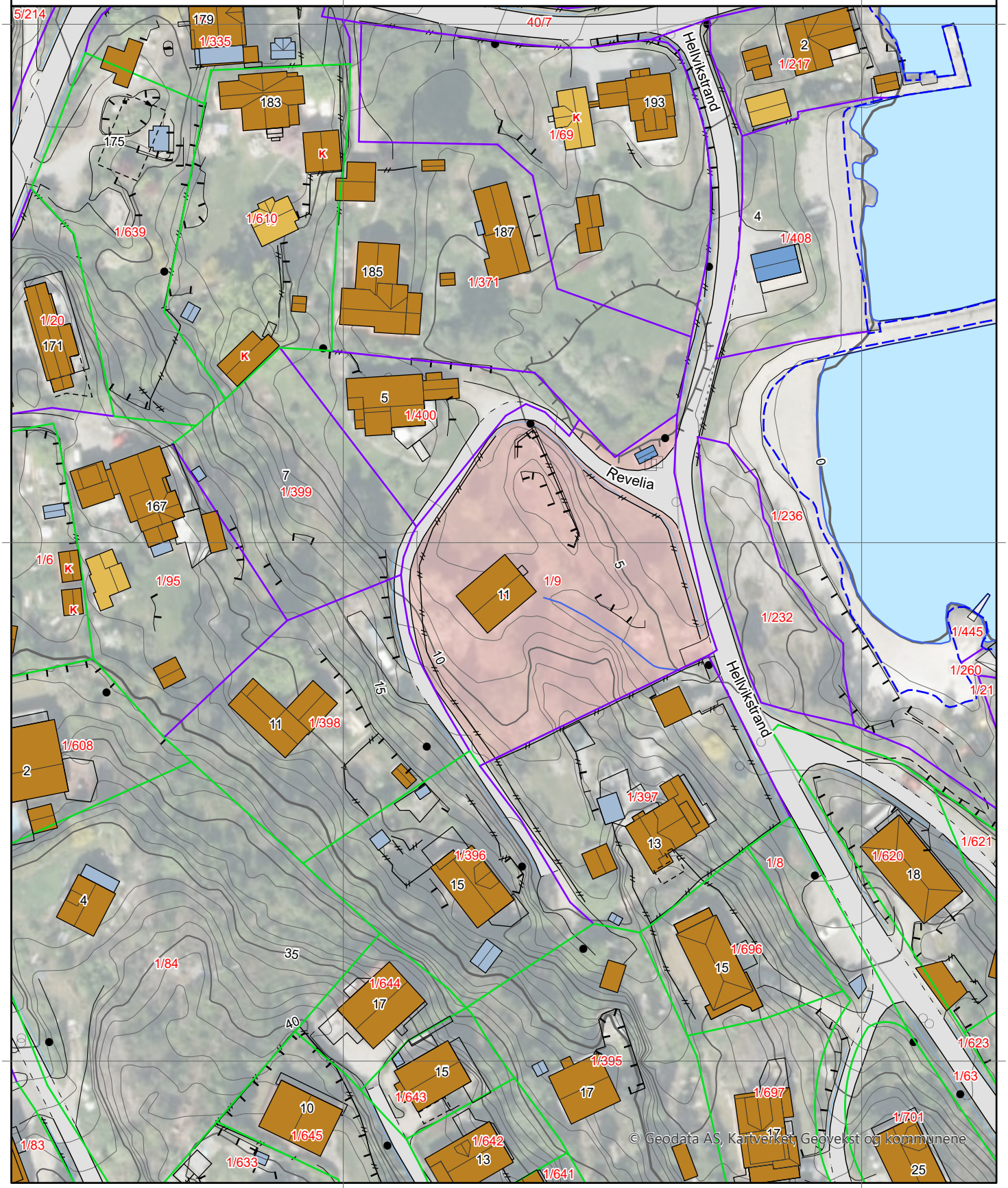
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/9/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.3.2025



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

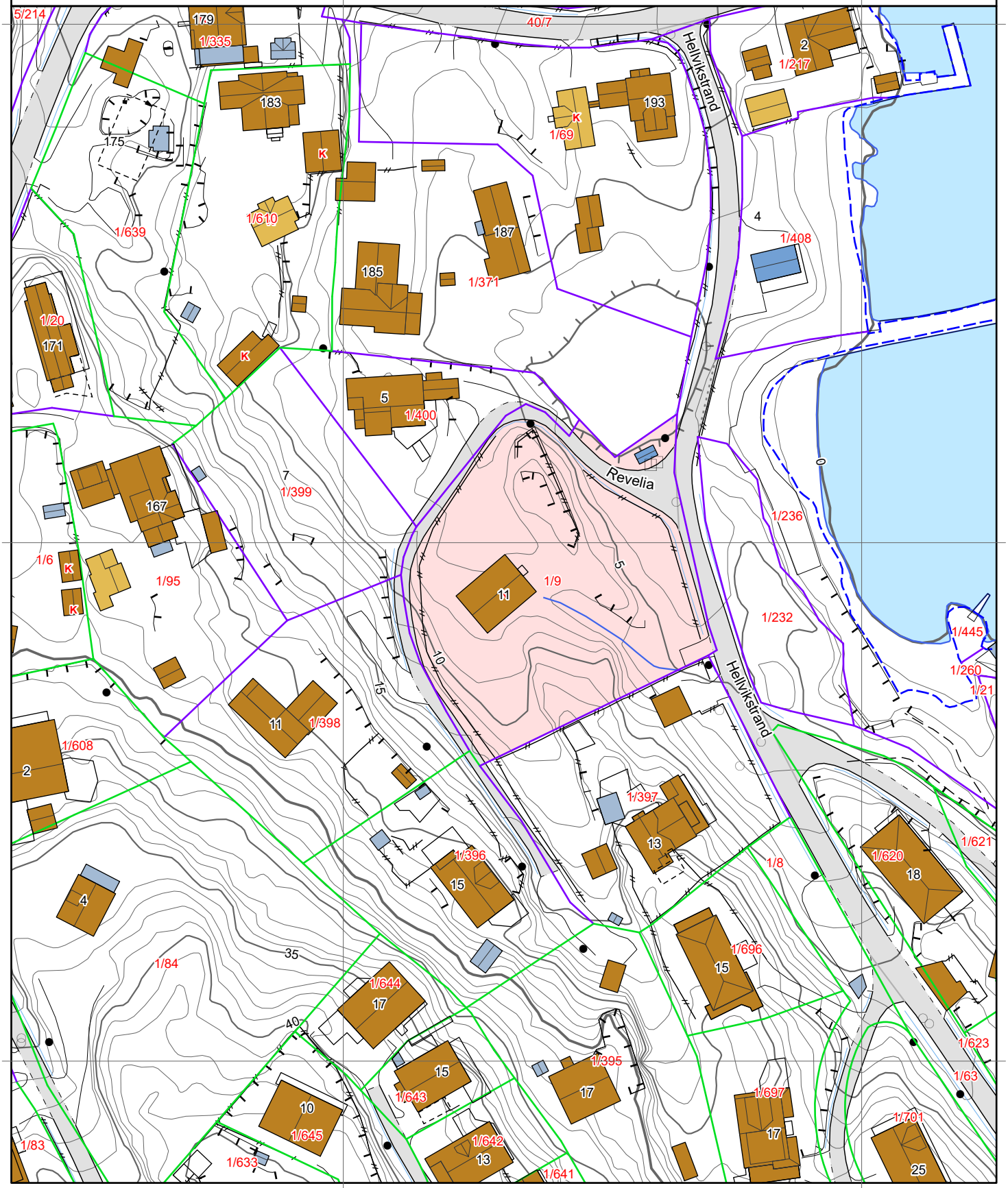
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/9/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.3.2025



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

OMRÅDEANALYSE, UTVALG

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-1/9, Hellvikstrand 11, 1459 NESODDEN

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.03.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	17.03.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

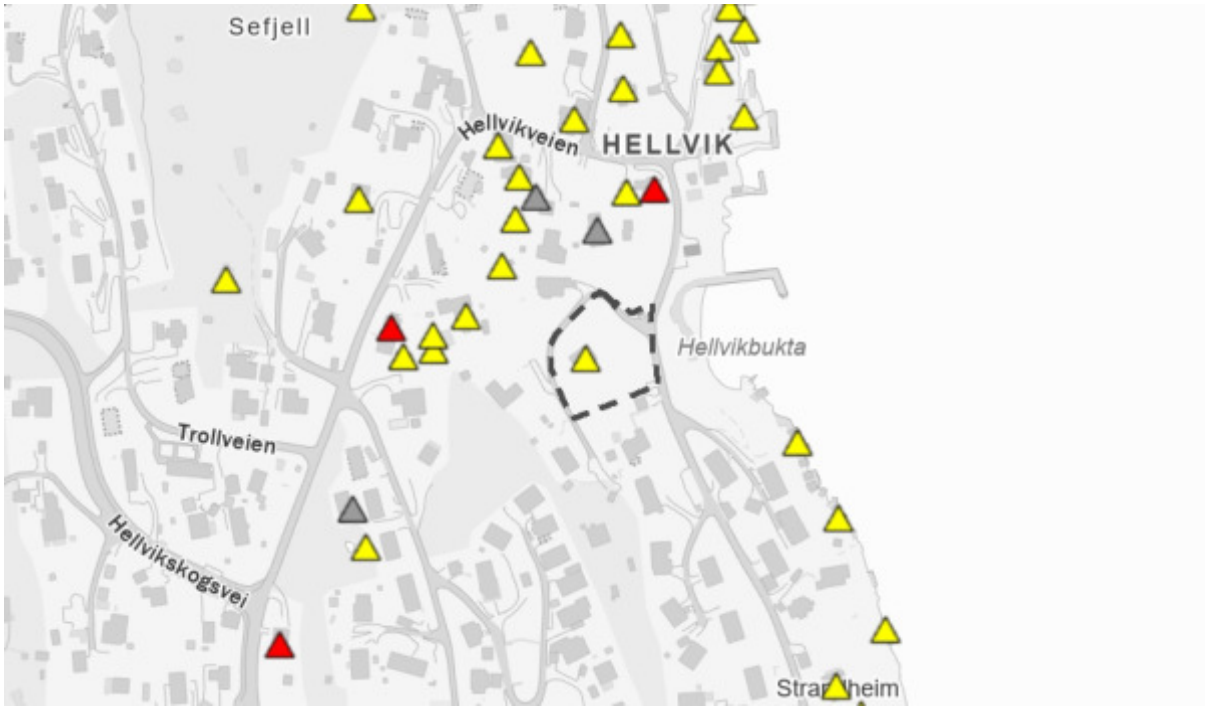
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.16 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.3 km
Flomfaresoner	20.03.2025	Ikke funnet	0.58 km
Forurenset grunn	17.03.2025	Ikke funnet	2.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.03.2025	Ikke funnet	0.32 km
Kvikkleire	17.03.2025	Ikke funnet	1.5 km
Skredfaresoner	17.03.2025	Ikke funnet	70.4 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	18.03.2025	Ikke funnet	0.15 km

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

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	17.03.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

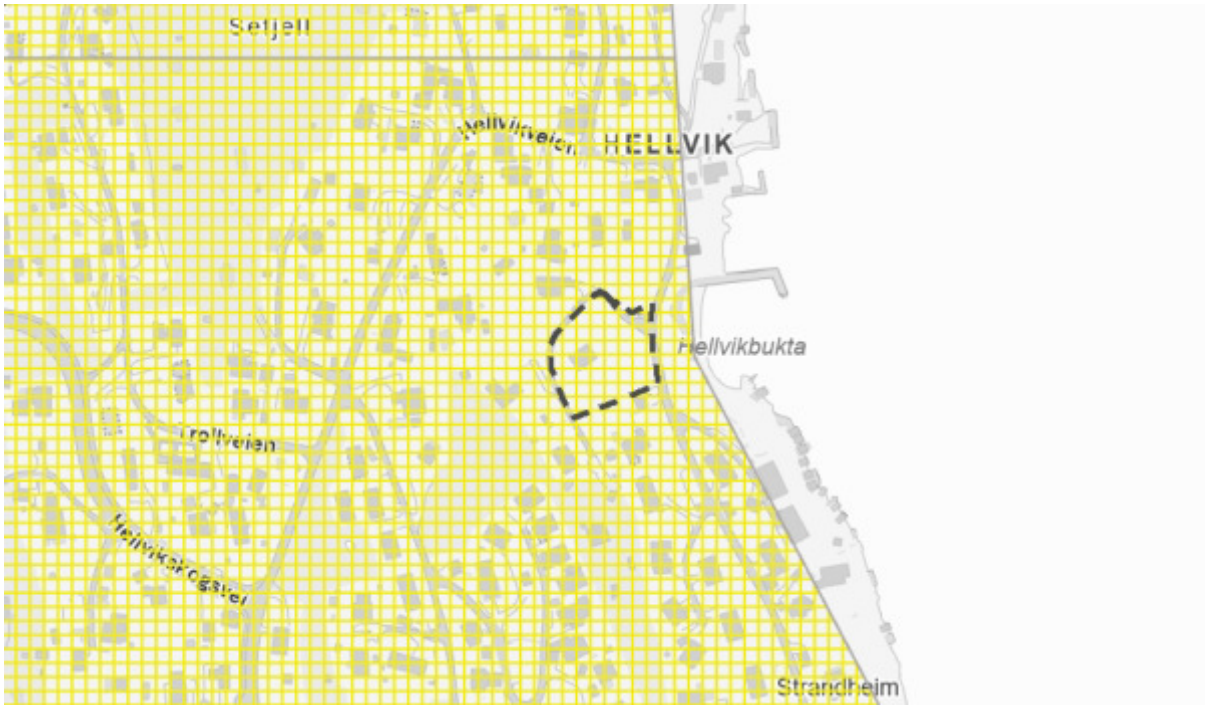
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	17.03.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

KOMMUNE-PLANKART

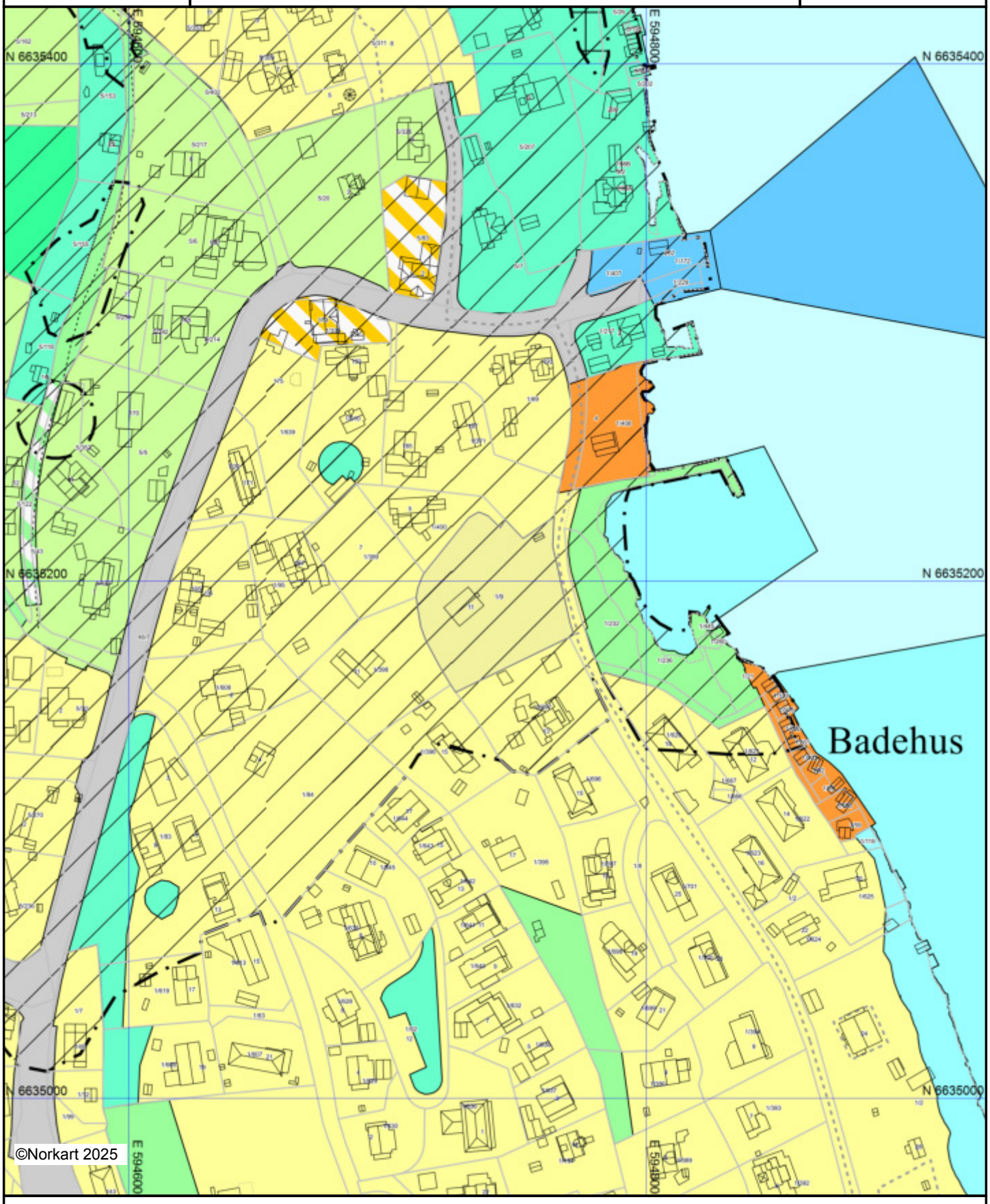
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/9
Adresse: Hellvikstrand 11
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands
- Ferdsel - nåværende
- Naturområde vann - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

REGULERINGS-PLANKART

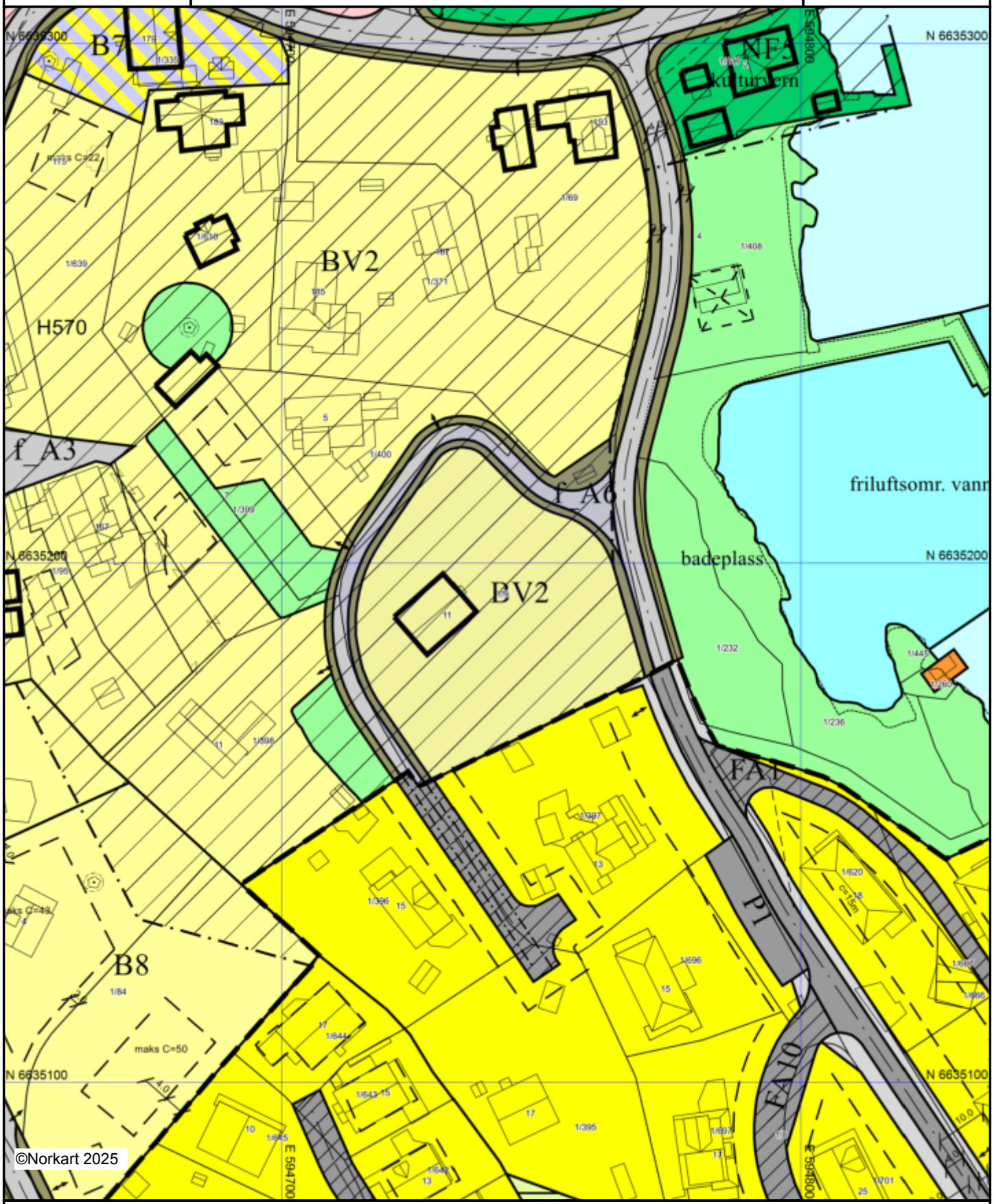
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/9
Adresse: Hellvikstrand 11
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for fritidsbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uthus/naust/badehus
- Bolig/forretning
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kai
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Badeplass/-område
- Vern av kulturninner og kulturmiljø
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
- Ferdsel
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandso
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGS-PLANFORSLAG

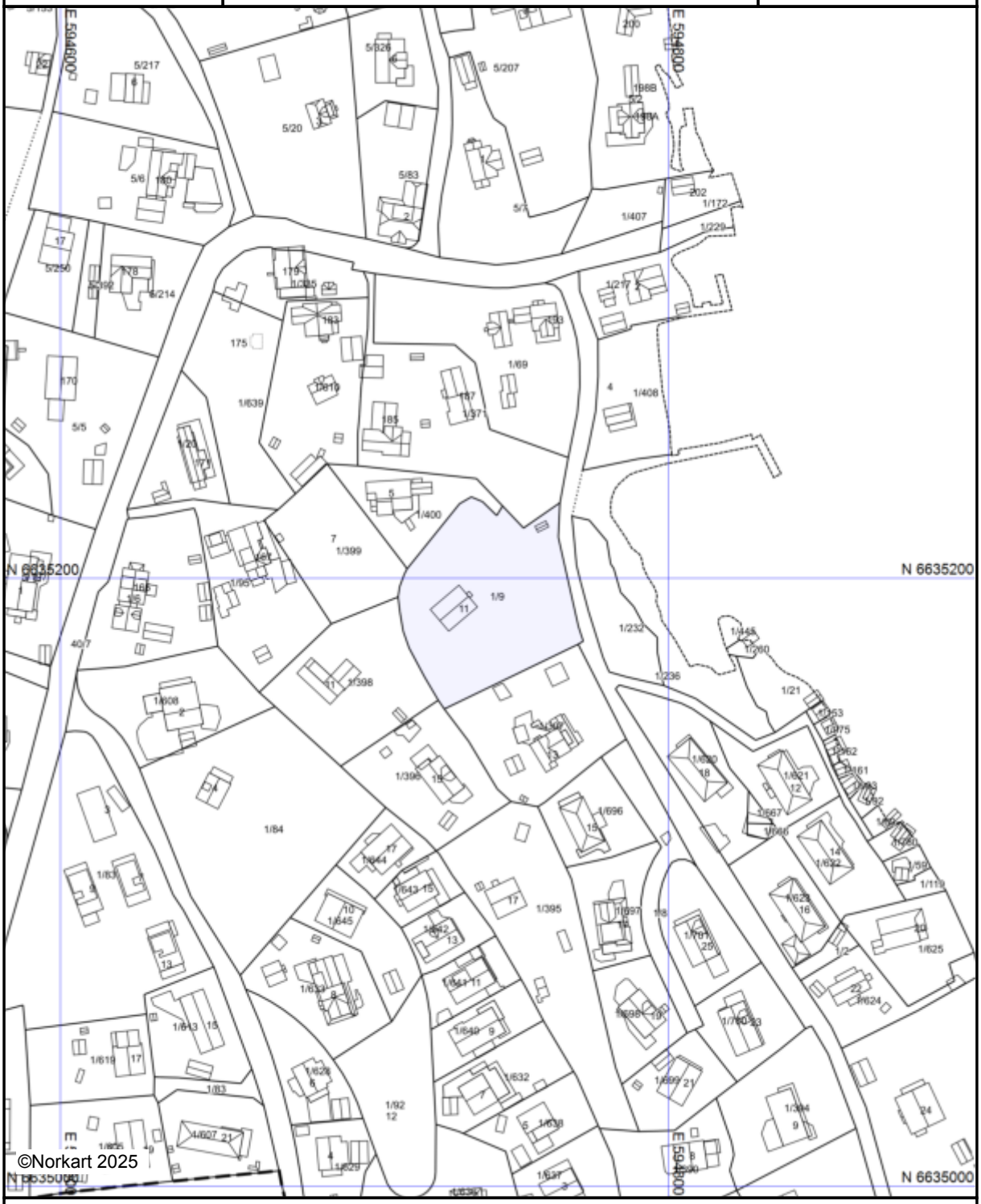
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/9
Adresse: Hellvikstrand 11
Utskriftsdato: 25.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

BESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for **Hellvik Brygge** **I NESODDEN KOMMUNE**	Plan nr. **0135**	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon: **Revidert ved klagebehandling**	KST06/2014	06.02.2014	GRT/DB
Kommunestyrets vedtak:		29.11.2012	GRT/DB
3.gangsbehandling endelig vedtak Offentlig ettersyn fra 04.04. 2012 til 16.05 2012		29.11.2012	GRT/DB
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		14.02.2012	GRT
Offentlig ettersyn fra 02.03. 2011 til 27.04 2011			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		15.02 2011	GRT/ØGK
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		08.02 2010	GRT/ØGK

0 Målsetting med planen

0.1 **Å SIKRE BEVARING OG FRAMTIDIG BRUK AV BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG FYSISK MILJØ I REGULERINGSOMRÅDET. FORMÅLET MED BEVARING AV KULTURMILJØET ER Å DOKUMENTERE SOMMERBOLIGFENOMENET PÅ NESODDEN VED Å TA VARE PÅ SOMMERBOLIGER, BRUKSBYGNINGER OG LANDSKAPSELEMENTER.**

0.2 **Å SIKRE TRAFIKKAREALER FOR KJØRENDE, GÅENDE OG SYKLENDE.**

0.3 **Å GI MULIGHET FOR UTBYGGING AV DEFINERTE OMRÅDER PÅ KULTURMILJØETS PREMISSER.**

1 Generelle bestemmelser

1.1 BYGGEGRENSE MOT SJØ (STRANDSONE)

Etter pbl §1-8 gjelder det generelt byggeforbud i 100-beltet mot sjø der hvor det ikke er fastsatt annen byggegrense møt sjø i plan. Byggegrense møt sjø defineres i planen som midtlinje av veiene, Hellvikstrand og Hellvikalleen, og del av Hellvikveien som forbinder disse.

1.2 SAKSBEHANDLING

Detaljeringsgrad på tegninger og annen dokumentasjon utover plan- og bygningslovens bestemmelser kan, etter bygningsmyndighetenes skjønn, bli avkrevet. I byggesaker som berører ubebygde deler av eiendommen, skal det utarbeides utomhusplan (forstøtningsmurer, gjerder areal for parkering m.m som skal vise hvordan ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes).

Planens målsettinger og legges til grunn ved skjønn.

Fylkets kulturvernmyndighet skal ha alle saker som dreier seg om rivespørsmål, vesentlige om- eller påbygginger, dispensasjoner, alle tiltak innenfor område avsatt til spesialområde bevaringsområde, friområde i sjø og vassdrag og endringer/mindre vesentlige endringer av herværende plan til uttalelse.

Utover dette er det opp til bygningsmyndighetene å avgjøre hvilke saker som skal forelegges fylket og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning bør som hovedregel forelegges fylkets kulturvernmyndighet og lokale interesseorganisasjoner. Søknad om annen bruk enn angitt i plankartet skal behandles som vesentlig/mindre vesentlig endring av planen. Dispensasjon fra herværende plan kan ikke påregnes.

1.3 ESTETIKK, UTFORMING OG MATERIALBRUK

Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen i området.

Bygningskropper med stor bredde tillates ikke på grunn av at takflatene vil virke store og ruvende.
Tak på nybygg skal i utgangspunktet være symmetriske saltak tekket med takstein. Dersom hoveddelen av bebyggelsen på naboeiendommene har samsvarende takvinkler, skal nybygget tilpasses disse.

Understøttede verandaer og terrasser over bakkenivå (>0,5m) tillates ikke. Dersom plane uteoppholdsarealer ønskes, skal de for nybygg legges på bakken eller utformes som en del av bygningen.

Nye uthus og garasjer skal ha en utforming, materialbruk og fargesetting som underordner seg hovedbebyggelsen, gjerne med en enklere utførelse med hensyn til dekorative elementer, som sekundær bebyggelse tradisjonelt har hatt.

Tilbygg og påbygg til bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdig bebyggelse, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen. Ved større ombygginger er det en fordel om bygninger som opprinnelig er gamle, for eksempel tømmerhus, men som på grunn av større endringer ikke er klassifisert som bevaringsverdige, får tilbake sitt gamle utseende eller større deler av dette.

1.4 TOMTEDELING

Ingen eiendommer i planområdet kan deles. Unntatt tomter der tomtedeling vist i planen.

1.5 PARKERING

Det skal avsettes to biloppstillingsplasser pr bolig og en for eventuell bileilighet. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolig.

1.6 TERRENGBEHANDLING

Alle terrenginngrep i planområdet skal begrenses i størst mulig grad og utformes med hensyn til kulturmiljøet. Terrenginngrep skal prosjekteres og vises i søknad med plan og snitt, samt redegjørelse for plassering av overskuddsmasser.

Større oppmurte anlegg til terrasser, bilparkering m.m tillates ikke.

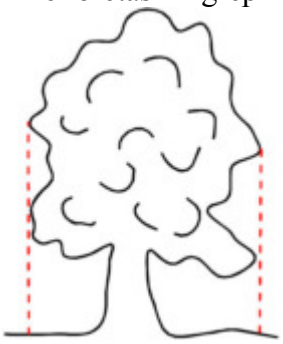
Der terrenget heller mer enn 25 %, skal fylling ikke overstige 3,0 m målt fra eksisterende terreng til overkant fylling. Dersom fyllingshøyde overstiger 3,0 m, skal bygningen terrasseres/avtrappes for tilpassing til terrenget. Eventuell overskridelse av tillatt bebygd areal som følge av terrassering,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

1.7 TRÆR SOM SKAL BEVARES (1271)

Trær som skal bevares er markert på reguleringskartet.



For disse gjelder bestemmelsenes pkt. 8.4. En del av trærne faller inn under naturtypen «hule eiker» og omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper. Det skal ikke foretas inngrep i terrenget innenfor treets dryppsone.



1.8 STØY

1.8.1 Krav om støytiltak

For bygninger med støyfølsomt bruksformål skal støytiltak gjennomføres dersom:
Utendørs:

- Støynivået er over Lden 65 dB (rød sone) jfr. T-1442
- Støynivået er mellom Lden 55 og 65 dB (gul sone) og samtidig øker mer enn 3 dB som følge av tiltaket
  Nivået skal bringes under Lden 55 dB etter tiltak

Innendørs:

- Støytiltak gjennomføres dersom utendørs støynivå er over Lden 65 dB (rød sone) og innendørs støynivå samtidig er over LpA,eq24h=35 dB
  Nivået skal bringes under LpA,eq24h=30 dB etter tiltak

1.8.2 Støy fra anleggsarbeid

Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i T-1442 skal legges til grunn for anleggsarbeidet.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (1111)

2.1.1 B1

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

Tillatt bebygd areal er 19 %.

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

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

2.1.2 BV2

I området kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Det tillates en enebolig pr. tomt. Bileilighet inntil 60 kvm tillates. Bolig som oppføres på ubebygd tomt skal oppføres innenfor vist byggegrense.
Formålsområdene som ligger i hensynssone for bevaring følger bestemmelsene i pkt 8. For bygning markert med vern (tykk strek) gjelder bestemmelsene i pkt 11.

Maksimal utnyttelse:

Eiendom	Adresse	Utnyttelse BYA
1/6	**Hellvikveien 165- bolig**	**280 kvm**
1/9	**Hellvikstrand 11**	**200 KVM**
1/20	Hellvikveien 171 – bolig	150 kvm
1/69	**Hellvikveien 193- Bolig**	**230 kvm**
1/84 rest etter deling	Ringveien 4	230 kvm
Fradelt 1/84	Boligtomt fradelt Ringveien 4	230 kvm
1/95-96	Hellvikveien 167	**270 kvm**
1/371	Hellvikveien 187	**350 kvm**
1/398	Revelia 11	250 kvm
1/399 etter deling	Revelia 7 nordøstre del	100 kvm
Fradelt 1/399	Revelia med tilleggsareal fra 1/65-66 sydvestre del av 1/399	140 kvm
1/400	Revelia 5	140 kvm
1/610	**Hellvikveien 183**	**250 kvm**
1/639	**Hellvikveien**	**160 kvm**
5/5	**Hellvikveien 170**	**270 kvm**
5/6	Hellvikveien 180	350 kvm

5/13	**Harekroken 6**	**160 kvm**
5/20 etter deling	**Sefjellveien 3**	**110 kvm**
Fradelt 5/20	Boligtomt fradelt sefjellveien 3	**160 kvm**
5/122	Harekroken 12	**160 kvm**
5/197	Harekroken 1	**240 kvm**
5/214	Hellvikveien 178	**160 kvm**
5/217	Sefjellveien 6	**190 kvm**
5/250	Harekroken 17	**150 kvm**
5/326	Hellvikaleen 6	**120 kvm**
5/352	Harekroken	**160 kvm**
5/392	Hellvikveien	**45 kvm**

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige: møne 7,0 m, gesims 5 m. Ingen gesims skal på noe sted være høyere enn 8 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Eiendom	Maks kotehøyde bygning
Revelia 7 gbnr 1/399	C+ 17
Hellvikveien 1/639	C+ 22
Ringveien 4 gbnr 1/84	Se kart C+43 og C+50

Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 4 m, gesims 3m. Mulighet for plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette. Byggegrense mot vei er angitt under pkt 3.1

2.1.3 **B3**

Bekken som renner igjennom området ved Trollveien skal holdes åpen. Der bekken er lukket i dag på 5/157 skal den åpnes senest ved deling og bygging på tomten. Eiendommen kan deles som vist i plan. Ved anleggelse av adkomstvei over bekk skal det dokumenteres med hydrologisk prosjektering at oppdemming av vann ikke fører til skader på bebyggelse og eiendom i området. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.

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

Tillatt bebygd areal er 19 % BYA.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige: møne 7,0 m, gesims 5 m. Ingen fasade skal på noe sted være høyere enn 8 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 4 m. Mulighet for plassering

av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

2.1.4 **B7**

Kombinert formål Bolig /forretning.
Formålsområdene som ligger i hensynssone for bevaring følger bestemmelsene i pkt 8. For bygning markert med vern (tykk strek) gjelder bestemmelsene i pkt 8.

Tillatt bebygd areal er 19 %.

Mønehøyde 11,0 m, gesims 7 m. Ingen gesims skal på noe sted være høyere enn 9,5 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Det stilles ikke krav til parkering for eventuelt forretningsareal.
Ved bruk som forretning skal det i Hellvikalleen 2 opparbeides fortau inn til husvegg mot Hellvikveien og evt. Hellvikalleen.

2.1.5 **B8 Ringveien 4 gbnr 1/84**

Bebyggelsen plasseres innenfor byggegrensene.
For øvrig bestemmelser som BV2. Det skal vises særlig hensyn ved terrengbehandling jmf. pkt 1.6 Terrengbehandling. Det tillates å legge garasje i fjell som vist med byggegrense.

2.1.6 **B9**

Det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Som del av boligen kan innpasses en bileilighet på inntil 45 kvm BRA.

Tillatt bebygd areal er 19 %.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige 7 m. Ingen gesims skal på noe sted være høyere enn 9 m. målt fra planert terreng(ikke gjennomsnitt).

Området skal prosjekteres og bygges ut samlet. Det skal utarbeides situasjonsplan som viser plassering av bygget og høyder. Terrenginngrep skal detaljprosjekteres. Jmf pkt.1.6.

Det skal lages marksikringsplan som viser tiltak for å sikre dammen på området i anleggsfasen, og hvordan sperregjerde mv. plasseres i terrenget Det skal også redegjøres for tiltak slik at ikke avrenning forurenser dammen under og etter anleggsfasen.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Ved tiltak i trafikkområdene, skal det tas hensyn til antikvariske og historiske verdier som knytter seg til arealene.

Veiutstyr skal tilpasses kulturmiljø, dvs lysmaster skilt, master og skiltstolper skal være malt eller treverk. Galvaniserte stolper skal ikke benyttes. Utformingen skal være enkel. Jmf. pkt 8.13

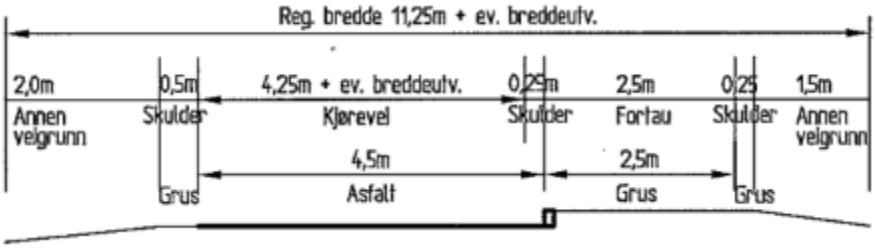
Vegbelysning i bevaringsområdet for kulturmiljø skal følge bestemmelser i pkt. 8.12 Utvendig belysning av bygninger, gater og uterom

Veiene utformes for fartsnivå på 30 km/t.

3.1 KJØREVEI (2011)

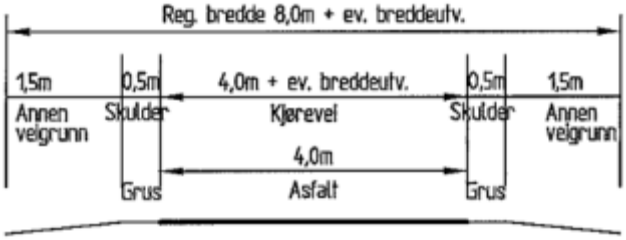
Veiene er regulert som vist i plankart profilene nedenfor viser typiske tverrprofiler for veitypene.

3.1.1 Hellvikveien



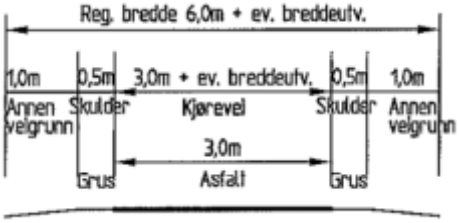
Typisk tverrprofil for Atkomstvei A1, over 50 boenheter i blindvei eller mer enn 80 boenheter i sløyfe. Byggegrense mot veg er 10 meter fra senterlinje.

3.1.2 Trollveien og Hellvikstrand, ytre del av Harekroken



Typisk tverrprofil for A1, inntil 50 boenheter i blindvei eller inntil 80 boenheter i sløyfe. Byggegrense mot veg er 10 meter fra senterlinje eller som vist på kart.

3.1.3 Sefjellveien, Hellvikalleen og Revelia



Figur 2.9 Typisk tverrprofil for A1 tillempet standard, inntil 20 boenheter.

Harekroken videreføres ikke som vei mellom Harekroken 12 og Sefjellveien, men bevares som sti. Byggegrense mot veg er 8 meter fra senterlinje.

3.2 AVKJØRSLER OG FELLES AVKJØRSLER

Avkjørsel og garasje skal utformes slik at det er mulig å snu på egen tomt. Det er ikke tillat å rygge ut på offentlig vei. Det skal likevel tas hensyn ved utforming Jmf. pkt 8.14

3.3 KAI (2041)

Kaiområdet skal holdes åpent. Tidligere leskur reguleres til bevaring og forvaltes i henhold til pkt 11

4 Grønnstruktur (3001)

Det tillates ikke oppfylling, sprengning eller bygging. Det tillates å deponere/kompostere eget hageavfall på egen eiendom. Svartelistede arter skal bekjempes.

4.1 BADEPLASS/-OMRÅDE

På friområdene kan det bare etableres installasjoner som direkte knytter seg til bruken av arealene. Utstyret skal godkjennes av den etat i kommunen som har ansvar for dette. Tiltakene må oppfylle de generelle bestemmelsene i kap 1.

Det tillates et pumpehus max BRA 45 kvm for offentlig vann og avløpsanlegg.

Båtopplag og andre forurensende tiltak tillates ikke på friområdene.

Ved vedlikehold, gjenoppbygging og restaurering av strender og brygger skal det tilrettelegges for alle brukergrupper i tråd med prinsippene for universell utforming.

4.2 TURVEIER

For turvei gjelder samme bestemmelser som for LNF pkt 5.2

5 Landbruk-, natur og friluftsformål (LNF)

5.1 FORMÅL

Formålet med LNF områdene er å ivareta natur og friluftsformål.

5.2 LNF 1, LNF2, LNF3. LNF4 OG LNF5 VERN AV KULTURMINNER KULTURMILJØ (SOSI-KODE 5600)

Eksisterende bygninger markert med tykk strek på plankartet tillates ikke revet og skal bevares og forvaltes i henhold til pkt 11. Bruksendring tillates ikke.

Eksisterende hager, utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, brygger, terrasseringer, trapper, steingjerder m.m. skal bevares eller kan kreves tilbakeført og skal ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Parkmessig opparbeidelse tillates ikke. Eksisterende veiforløp og hevdede snarveier skal opprettholdes.

Svartelistede arter i artsdatabanken skal unngås/bekjempes. Eget hageavfall kan bare deponeres/kompostere på egen eiendom når det sikres at det ikke bidrar til spredning av svartelistede arter. Død ved bør ikke fjernes unødvendig da den kan har stor betydning for biologisk mangfold.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt.
Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens formål.

5.3 NV2 NATURVERN (5300)

Dammen er registrert som amfibielokalitet. Målet med vernet er å bevare leveområde for amfibier. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas, men det tillates inngrep som fremmer kvaliteten av arealet for amfibier. Det skal ikke settes ut fisk i dammen.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1 FERDSEL (6100)

Det tillates ikke bøyer eller andre tiltak som kan hindre ferdsel til brygga.

6.2 FRILUFTSOMRÅDE (6720) VANN /STRAND

Området brukes av badende. Det tillates ikke bøyer.

6.3 UTHUS NAUST/ BADEHUS (6750)

6.3.1 Generelle regler

Det tillates ikke å legge inn vann og avløp til bygginger i disse feltene.
Det tillates ikke sprenging i disse feltene eller andre tiltak som fjerner steinmasser og skader svaberget. Det tillates ikke oppføring av badehus på ubygde parseller.

6.3.2 Eksisterende badehus

Gjenoppbygging etter brann
Badehus og brygger kan gjenoppbygges innen 3 år etter at skaden er oppstått.
Badehus tillates kun gjenoppbygget til opprinnelig uttrykk og standard.

Endring av eksisterende bygning
Badehus bygget etter 1940 skal alltid utføres i henhold til disse reguleringsbestemmelser.

Badehus oppført før 1940 kan føres tilbake til sin opprinnelige utforming.
Byggene skal utover dette ikke endres. Ved en eventuell gjenoppbygging skal en i størst mulig grad bruke badehusets opprinnelige utforming.

7 Faresone Flomfare § 12-6

Åpent overvannsystem skal bevares i størst mulig grad. Bekkelukking tillates ikke og eksisterende bekkelukkinger skal åpnes når det er mulig. Ved endringer av eller lukking av grøfter og bekker skal det ved hydrologisk prosjektering dokumenteres at dreneringen av området ivaretas og at kapasiteten tilsvarer 50 års flom. Slike tiltak skal vedlikeholdes og driftes slik at kapasiteten til en hver tid opprettholdes.

Det tillates ikke kjeller.

8 Hensynsone bevaring kulturmiljø §12-6 (500)

Hensynsone for bevaring av kulturmiljø er skravert på reguleringskartet.

8.1 GENERELT

Eksisterende historisk og estetisk verdifulle murer, terrasseringer, terrenganlegg, trapper, steingjerder, vegløp, hevda snarveger, stier m.m., skal ikke fjernes men bevares, eventuelt tilbakeføres til opprinnelig utforming og istandsettes. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Alle endringer av disse er søknadspliktige.

Ved nyanlegg eller endringer, skal uteområdene gis en utforming og beplantning med utgangspunkt i de estetiske og kulturhistoriske verdiene i omgivelsene rundt den bevaringsverdige bebyggelsen.

Større inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal, når inngrepet vil komme i strid med reguleringsplanens målsetting.

8.2 BYGNINGER

I disse områdene kan riving av eksisterende bygninger (som ikke er markert til bevaring) vurderes tillatt etter søknad. Det stilles heller ikke like strenge krav til utforming m.m. som for de markerte bygningene etter pkt 11. For å få en best mulig tilpasning til kulturmiljøet skal prinsippene i bestemmelsenes punkter 11.4 til og med 11.6 så langt det er mulig følges ved utbedring, tilbygg, påbygg og nybygg. Ny boligbebyggelse tillates kun innenfor angitte byggegrenser. Plassering og utforming av uthus, garasjer, nybygg, tilbygg, påbygg, underbygg og ombygginger skal i størrelse, grad av utnytting, og arkitektonisk utforming samsvare med og tilpasses den øvrige bebyggelsen.

8.3 TERRENG OG TERRENGOVERFLATER

Historisk og estetisk verdifulle terrengformasjoner og terrengoverflater skal bevares. Ved nyanlegg skal det velges terrengbelegg som passer historisk og estetisk samtidig med at de er holdbare og enkle å vedlikeholde.

8.4 VEGETASJON

Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal i utgangspunktet ikke fjernes, men det kan utføres fagmessig vedlikehold, som beskjæring, osv. Død ved

bør likevel ikke fjernes unødvendig da den kan ha stor betydning for biologisk mangfold. Svartelistearter skal bekjempes.

8.5 GRAVE- OG SPRENGEARBEIDER FOR VEG, VANN, AVLØP, M.M.

Ved framføring av nye veger, ledninger og kabler, som kan ødelegge historisk verdifulle utomhusanlegg ved sprenging, graving, oppfylling av masser, m.v., skal det nøye vurderes framgangsmåte og søkes andre løsninger, som for eksempel fjellboring for ledninger og rør, annet trasévalg for veger, osv.

8.6 MURER

Eksisterende terrengmurer skal bevares i størst mulig grad. Større oppmurte anlegg til terrasser, bilparkering m.m tillates ikke. Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein.

8.7 FRITTLIGGENDE TRAPPER OG FRITTSTÅENDE REKKVERK.

Eksisterende gamle trapper og rekkverk som ligger i terreng, skal bevares og opprustes.
Nye trapper og trinn i forbindelse med utomhusanlegg, skal utført i materialer som området tilsier,
Nye rekkverk skal i hovedregelen utformes som åpne, i enkel og tradisjonell utforming. Alt treverk og metall skal ha dekkende malerbehandling. Galvaniserte overflater skal unngås.

8.8 GJERDER OG GJERDEPORTER

Eksisterende, gamle gjerder, steingjerder og gjerdeporter skal bevares og opprustes.
Nye hagegjerder og porter i bevaringsområdene skal utformes og fargesettes på tradisjonelt vis og i samsvar med områdets arkitektur. Alt treverk og metall skal ha dekkende malerbehandling. Galvaniserte overflater skal unngås.

8.9 OFFENTLIGE UTEROMSMØBLER

Offentlige uteromsmøbler skal velges ut, fargesettes og plasseres med tanke på historisk og estetisk tilpasning til bygningsmiljø og omgivelser. Det gjelder lysarmatur, benker, bord, papirkorger, avfallsbeholdere, postkassestativer, oppslagstavler, ledegjerder og annet uteromsinventar. Dette innebærer ikke at de trenger være stilkopier eller liknende, men ha god og funksjonell form og materialbruk.

8.10 RENOVASJON, AVFALLSBEHOLDERE, TEKNISKE INSTALLASJONER

Plassering og utforming av avfallsbeholdere for offentlig renovasjon og tekniske installasjoner i forbindelse med elektrisk strømforsyning, telekommunikasjon, vann og avløp, osv., skal vies spesiell oppmerksomhet i bevaringsområder. Prinsipielt skal disse være minst mulig iøynefallende og plasseres i bygninger, i murer, under terreng og liknende. Der de likevel må plasseres synlig, skal de utformes og gis en formmessig sammenheng som er estetisk tiltalende.

8.11 TEKNISKE INNRETNINGER, SKILT OG REKLAME

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at det er søkt om tillatelse til tiltak og kommunen har gitt tillatelse. Slike skal gis en diskret utforming, og ha plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer

med områdets karakter og tradisjon. Ved omlegging/nyanlegg skal kabler legges i bakken, så luftkablene over tid blir sanert.
Omfanget av skiltingen skal begrenses til det mest nødvendige. De enkelte skilt skal tilpasses bygningenes arkitektur og miljøet. Bygningens fasade skal kunne oppfattes som en konstruktiv helhet.
Offentlige skilt og gatenavnskilt skal formgis, dimensjoneres og fargesettes med tanke på historisk og estetisk tilpasning for å sikre overensstemmelse mellom bygningsmiljø og skilt Trafikkskiltdimensjoner og festeanordninger skal tilpasses bygningsmiljøet jmf pkt 3.1.

8.12 UTVENDIG BELYSNING AV BYGNINGER, GATER OG UTEROM

Belysning skal kun benyttes i nødvendig utstrekning og veies opp mot mørke som en miljøkvalitet. Lamper til utvendig belysning av bygninger og utearealer, skal tilpasses bygningene og miljøet rundt estetisk. Lamper med enkel, god, moderne form, kan velges da de kan gi like gode løsninger som stilkopier av gasslykter eller liknende. Plassering og utforming av lamper ved bygninger, langs veier og i uterom generelt, skal samordnes for å sikre helhetlig belysningskvalitet. Det skal velges lyskilder som gir naturtro fargegjengivelse i omgivelsene, gule og kald-/blåhvite lyskilder skal unngås. Høyde på lysmastene skal tilpasses miljøet og armaturene skal være utformet slik at kun nødvendige arealer opplyses blending begrenses.

8.13 OFFENTLIGE OG ALMINNELIG BRUKTE TRAFIKKOMRÅDER

Historiske offentlige eller alminnelig brukte gangstier, trappeløp, snarveger, plasser, brygger m.v., skal i størst mulig grad bevares. Belegget på trafikkområdene skal være holdbart, kreve lite vedlikehold og være av god estetisk kvalitet.

8.14 BILBRUK

I bevaringsområdene kan grunneiere nektes lov til å parkere eller bygge garasje på egen eiendom hvis dette vil virke uheldig i kulturmiljøet. Ved søknad skal søkers fordeler med å få bilatkomst veies opp mot eventuelle ødeleggelser av verdifullt fysisk miljø. For eksisterende bebyggelse i bevaringsområdene kan det fritas fra krav til parkering for de enkelte eiendommene.

8.15 BRYGGER OG STRANDLINJE

Gamle brygger, fortøyningsbolter og andre minnesmerker som ligger langs strandlinja, skal bevares.
I strandsonen skal det ikke fjellsprenges, verken i sjø eller på land. Det samme gjelder utgraving og utfylling med alle typer maskinelt utstyr.

9 Hensynsone Båndlegging etter lov om naturvern (720)

9.1 FORMÅL

Området er fredet i henhold til lov om naturvern for å bevare arten Hvitmure. Hvitmure er en svært sjelden plante som er oppført som kritisk truet på den norske rødlista, og finnes pr 2010 kun på fem lokaliteter i Norge, hvorav gamle Hellvik brygge er en av dem.

9.2 FORVALTNING

Området skal skjøttes slik at forekomsten av hvitmure bevares. Fremmede og invaderende arter skal bekjempes og det er ikke tillatt å deponere hageavfall innenfor fredningsområdet. Skjøtselstiltak må skje i tråd med verneforskriften for området (FOR 2008-06-27- 689), og et hvert skjøtselstiltak må avklares med søknad til Fylkesmannen før det kan settes i gang

10 Midlertidig anleggsområde

Midlertidige anleggsområder kan benyttes til lagerplass for materialer, anleggsvei og anleggsområde, mellomlagring av masser, sortering av masser, riggområder og parkering av anleggsmaskiner. Områdebegrensningen midlertidig anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt. Området skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk. Midlertidig anleggsområde tas ut av planen når fortau langs Hellvikskogsvei er opparbeidet.

11 Bygninger som skal bevares §12-7 nr 6

Bygninger som skal bevares er markert med tykk strek på reguleringskartet.
Det er ikke tillatt å rive bygninger markert med tykk strek.

11.1 MÅLSETTING

Hensikten med reguleringsformålene er å bevare, forsiktig videreutvikle og dels gjenopprette planområdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med det omkringliggende miljø.

Tiltak som virker skjemmende og er i konflikt med planens målsetting, er ikke tillatt.

11.2 INFORMASJON OM SØKNADSPLIKT, SØKNADSMATERIALE M.M.

Endring av fasadedetaljer som utskifting/endring av alle eksteriørmessige detaljer som vinduer, kledning, listverk, dekor, dører, tak/taktekking, piper mv på verneverdige bygninger er søknadspliktige. Tilbakeføring til et dokumentert, tidligere utseende. §20-3, er unntatt.

Det anbefales å ta kontakt med kommunen før utskiftninger foretas, for å få avklart disse forhold. Det er kommunens ansvar å påse at kulturell verdi og estetikk ivaretas § 31-1 og § 29-2.

Ved søknader om endring, til- og påbygginger og nybygg i nevnte områder, bør det i søknadsmaterialet, i tillegg til det som generelt kreves i plan- og bygningsloven og dens forskrifter, klart gå fram løsningen av eksteriørmessige konstruksjoner(verandaer/balkonger terrasser m.m.), detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk. For de bygningsdeler som det søkes tillatelse til å skifte ut, eller føre inn som nye elementer, bør det for å lette saksbehandlingen leveres tegninger som viser detaljutforming og materialvalg.

Fasadetegninger bør av samme grunn leveres i målestokk 1:50 eller mer detaljert og suppleres med nødvendige detaljtegninger. For at kommunen skal kunne gjøre sine vedtak på en betryggende måte, må søknadene være fagmessig utførte, med tilstrekkelig detaljerte, klare og entydige tegninger og beskrivelser. For å unngå misforståelser bør det også alltid legges ved oppmålingstegninger av dagens situasjon, med like høy standard som for byggetegningene.

11.3 RIVING OG VEDLIKEHOLD

Eksisterende bevaringsverdige bygninger innenfor områdene tillates ikke revet og de skal holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.
Bare ved totalt ødeleggende brann eller liknende ødeleggelse, kan bevaringsverdige bygninger eller deler av dem tillates revet dersom det etter kommunens skjønn ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
Før rivingstillatelse gis, skal behov og mulighet for å foreta antikvarisk oppmåling av bygningen og for gjenbruk av bevaringsverdige konstruksjonsdetaljer og dekorative elementer vurderes av antikvarisk faglig person. I tillatelsen til tiltak (riving eller gjenoppbygging) kan det stilles krav i denne forbindelse.

11.4 GJENOPPBYGGING ETTER BRANN OG ANNEN OMFATTENDE SKADE

Ved brann skal nybygg få en størrelse, form og utforming som er godt tilpasset kulturmiljøet.

11.5 TILBYGG

Tilbygging kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn har god tilpasning til bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

11.6 UTBEDRING OG REPARASJON AV BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

Istandsetting skal skje ved reparasjon av eksisterende bygningsdeler slik at så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Originale bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende skal bevares.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes stilmessige karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal eksakte kopier av de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.
Det skal ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere. Det som benyttes skal samsvare med bygningenes stilpreg.

11.6.1 Tak, takbelegg, piper, takrenner

Som hovedregel skal alle nybygde tak være saltak. Andre takvinkler tillates bare for tilbygg til bygninger med andre opprinnelige takvinkler. Tak skal tekkes med rød takstein av ekte, brent tegl. Hvor det kan dokumenteres historisk at svart, glassert tegl, eller andre taktekkingsmaterialer, tidligere er brukt på en bygning, kan dette også benyttes videre. Bygninger som er bygd etter år 1900 og opprinnelig har hatt betongtakstein, kan fortsatt beholde denne type belegg, fortrinnsvis i originalfargen, eller en farge som harmonerer med stedstypiske farger.

På mindre uthus, skur og liknende, kan pulttak med takpappbelegg eller annen taktekking godkjennes.
Der arker, takkvister og lignende kan tillates, skal de ikke dominerer takflatene, men utformes på en måte som er tidstypisk for bygningens stilpreg. Takflatene skal ha samme tekningsmateriale som hovedtaket.
Skorsteinspiper skal bevares i sin opprinnelige form med utkraging og fortanning. Ved utbedring av piper, skal de tilbakeføres til opprinnelig utseende, eller utseende som svarer til det som var vanlig i nærområdet på det tidspunktet bygningens hovedstilpreg kan dateres til. Synlige murstein skal ha rødbrun farge, eventuell pussing utføres med vannskurt kalkmørtel. Piper med heldekkende metallplater skal unngås.
Takrenner og nedløpsrør skal som hovedregel ha sylinderform og være av metall. Takrenner og nedløpsrør bør males i samme farge som bakenforliggende bygningsdeler (vegg, hjørnebord og liknende.).

11.6.2 Yttervegger

Opprinnelig kledning skal bevares. Istandsetting skal foregå etter prinsippet reparasjon framfor hel utskiftning. Kun kledning og listverk som er råteskadet, kan skiftes. Ny kledning / listverk skal høvles på alle synlige flater.
Fjerning av maling ved hjelp av sandblåsing eller andre midler som ødelegger treverkets overflate, tillates ikke. Alt treverk skal med siste strøk males med dekkende maling, ikke beises eller liknende.
Synlige grunnmurer av naturstein skal beholde sitt opprinnelige utseende. Nye, tilbygde grunnmurer med synlig høyde på over 30 cm bør bygges/forblendes med stedegen naturstein.

11.6.3 Vinduer, dører og porter

Opprinnelige og eldre vinduer tilpasset bygningens arkitektur skal restaureres og bevares. Vinduer som i nyere tid er endret, og som ønskes erstattet med en mer korrekt, opprinnelig utforming bør utformes tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost. Unntak kan gjøres for enkelte typer vinduer som tradisjonelt har topphengsling av rammer i karmen, for eksempel enkelte Sveitser- og Jugendstilsvinduer.
Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytterglasset. Synlige metall- eller plastlister i kittfals og andre synlige lister og beslag utenom hengslene, tillates ikke. Utvendig skal vinduene ha dekkende maling.
Vinduene skal alltid ha bare ett lag glass i ytre ramme. Flerlagsglass med forsegling ("isolerglass") tillates ikke i ytre ramme. Der ytre ramme har glass inndelt med sprosser, skal disse ikke være løse, men gjennomgående.
Vindusformat og rammeinndeling skal være i samsvar med den stilperiode bygningens nåværende eller tilbakeførte eksteriør hører hjemme i.

Opprinnelige eller eldre dører, vinduer og porter som er tilpasset bygningens arkitektur skal bevares sammen med sin tilhørende og samtidige omramming. I hovedregelen skal nye vinduer, dører og porter være kopier av dokumenterte originale. Alt glass i vinduer og dører skal være klart, uten farge og reflekterende belegg. Det kan tillates glass i farger og mønstre som er en del av de originale arkitektoniske virkemidler.

Inngangsdører og andre ytterdører som i nyere tid er endret, og som ønskes erstattet med en mer korrekt, opprinnelig utforming skal utføres som enfløys eller tofløys tredører med ekte fyllinger, eller som panelkledde labankdører, alle i samsvar med den stilperiode bygningen hører hjemme i. Dørene skal ha dekkende malerbehandling. Utskifting til slette, glatte dører, eller dører kledt med belistning som illuderer fyllinger, er ikke tillatt. For eventuelle vinduer i dørene, gjelder bestemmelsene som for vinduer forøvrig.

11.6.4 Verandaer, balkonger, altaner og terrasser

For bygninger i sveitserstil eller seinere stilepoker kan nevnte tillates dersom de gis utforming, størrelse og utseende helt i samsvar med stilepokens krav. Blant annet innebærer dette at de skal utføres så enkle og lite ruvende som mulig og ha god form, gode proporsjoner, materialdimensjoner og god handverksmessig kvalitet.

11.6.5 Veggfaste utvendige trapper og rekkverk

Trapper og trinn ved inngangsdører og butikkdører skal være solide og massive. De skal utføres med loddrette opptrinn og være i naturstein eller det materialet som stilepoken tilsier.
I hovedregelen skal rekkverk og håndlister utføres i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier, i en enkel og tradisjonell utforming. Alle metalldeler skal gis en dekkende malerbehandling med svart farge.

oo00oo

PLANOPPLYSNINGER

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hellvikstrand 11, 1459 NESODDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 830 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 2 830 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20100135
Navn	HELLVIK BRYGGE
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1488/20100135_bestemmelser20140206.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 282 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BV2
	Delareal 223 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_A6
	Delareal 299 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 2 741 m^2 **RPHensynsonenavn** H570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 26 m^2 **Formål** Kjøreveg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20160199
Navn	Detaljplan Ringveien 31
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Utskriftsdato: 25.03.2025

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.**	1	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hellvikstrand 11, 1459 NESODDEN								

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	10 537,20 kr
Feiing	520,00 kr
Renovasjon	2 668,00 kr
Vann	13 793,19 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.

SERVITUTTER /TGL. ERKLÆRINGER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0175 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3710450/26037086
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 127

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6756	5	25.6.1985	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	9	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/6756/5
Uthentet 2025-03-26 13:54

NESODDEN ENERGIVERK A/S
Haglund
1450 NESODDTANGEN

30. mai 1985

DAGBOKFØRT
25 JUN85 06756
SORENSKRIVEREN I
YTRE FOLLO

ERKLÆRING

Undertegnede Agnes Østby, Ekornveien, 1454 Hellvik - eier av eiendommen 1/9 i Nesodden Kommune gir herved Nesodden Energiverk A/S rett til å montere en prefabrikkert transformatorkiosk med ytre mål 2 x 4 m samt holde denne i drift og utføre nødvendig vedlikehold på angitt plass på sin eiendom.

Erstatning for disse rettigheter og de ulemper dette medfører er ved frivillig skjønn satt til

kr 500,-- kronerfemhundrede

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom. Omkostningene ved tinglysingen betales av Nesodden Energiverk A/S.

Nesodden den 17.6.85 Agnes Østby

Agnes Østby

Vi bekrefter at herr/fru
har undertegnet i vårt nærvær og at underskriveren er over 18 år.

Liv Nordvold
Liv Gulmestad

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0175 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3710448/26037076
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 136

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3085	5	27.6.1955	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	9	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/3085/5
Uthentet 2025-03-26 13:57

Stemplet den 27/6.1955 med kr. 60,- av sorenskriver i Follo.

Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 3085 1955 27/6

1/399 97

S k j ø t e.

Undertegnede FRITHJOF FJERKAAS skjøter og overdrar herved til STORM ANKER OLSEN parsell nr. 15 på utparselleringskartet over eiendommen NORDBERG, gnr. 1, bnr. 9 i Nesodden. Tomten har fått bnr. 399 av skyld 2 øre. Stor 1.400 m^2. Kjøpesummen er inkl. et påstående ~~bebyggelse~~ uthus.

kr. 5.280,- femtusentohundreogåtti 00/100 kr., som betales kontant. Det påstående våningshus følger ikke med i overdragelsen og fjernes av selgeren innen 1/1-1955.

Prisen gjelder innbefattet godkjent adkomstvei. Veiene gjennom feltet opparbeides av selgeren bare i slik bredde og med slikt utstyr som kommunen forlanger for å gi tillatelse til å bebygge de solgte parseller. Vedlikeholdet av veiene påhviler de parselleiere som grenser til vedkommende vei eller har adgang til den ved stikkvei. Hvis kommunen i henhold til lov stiller krav om ytterligere opparbeidelse av disse veier, er dette selgeren uvedkommende. Veiene overtas av kommunen først når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godkjent.

Eventuelle stikkveiers vedlikehold påhviler de parselleiere som bruker vedkommende vei som adkomstvei.

Selgeren besørger lagt kloakk på utparselleringsfeltet. Utgiftene til kloakkanlegget fordeles på tomtene i forhold til tomtens størrelse, og betales i tillegg til kjøpesummen.

Vedlikehold av kloakkanlegget såvel som driften av det til kloakkanlegget hørende renseanlegg er selgeren uvedkommende. Driften av renseanlegget påhviler samtlige parsellkjøpere i fellesskap så lenge kommunen ikke har overtatt anlegget. Det samme gjelder hovedkloakkledningene på utparselleringsfeltet. Stikkledninger på parsellen vedlikeholdes av den enkelte parsellinnehaver. - Kjøperen er kjent med at kloakken ikke må tilføres drensvann eller overflatevann.

Kjøperen er gjort kjent med at bygningsloven og de alminnelige bestemmelser for utparsellering i Nesodden er gjort gjeldende for feltet, og at halv bredde av de til parsellen støtende ferdige og projekterte veier medregnes i parsellens areal.

Telegraf- og Elektrisitetsverket skal vederlagsfritt ha adgang til å føre sine ledninger over eller langs tomtene.

Parsellen skal anvendes til sommersted eller til villamessig bebyggelse, med ett hovedhus til beboelse, ikke over to etasjer, og ett uthus.

For å få en felles vakker bebyggelse på feltet må parsellkjøperen forplikte seg til å la byggetegninger (fasader, planer og snitt) anmelde av arkitekt, og disse må godkjennes av grunneierens arkitektkonsulent

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1955/3085/5
Uthentet 2025-03-26 13:57

før de blir innlevert til bygningsrådet.

Trær som blir stående, og som måtte sjenere naboens utsikt, sol eller lys, kan naboen forlange at nærværende kjøper rimelig beklipper eller fjerner. Oppstår det tvist mellom to eller flere naboer om dette spørsmål, skal tvisten med endelig og bindende virkning for alle av tvisten berørte naboer, avgjøres av herredsagronomen i Nesodden.

På parsellen må ikke drives handels-, håndverks-, industri- eller liknende virksomhet i en slik form eller av en slik art at den bryter ned eller kan være til sjene for feltets karakter av villamessig bebyggelse. For øvrig må ingen virksomhet drives som strir mot nabolovens bestemmelser.

Mellom frasolgte parseller gjelder gjerdeloven. Gjerder mot vei plaseres efter veilovens bestemmelser.

Så vel bygninger som gjerder skal til enhver tid være godt vedlikeholdt.

Kloakkledninger som skal legges på utparselleringsfeltet efter den av Nesodden bygningsråd godkjente plan, og likeså senere ledninger som det måtte være nødvendig å legge over noen av parsellene, forbeholdes lagt gjennom nærværende parsell uten ekstra vederlag til parsellinnehaveren herfor. Likeså forbeholdes adgang til de lagte ledninger uten vederlag, når dette er nødvendig av hensyn til deres vedlikehold.

Parsellen har adgang til felles badestrand på bnr. 162. Herfor er betalt en gang for alle et beløp av kr. 300,-.

Oslo, den 17. juni 1955.

Frithjof Bjerkaas. (sign).

Som Frithjof Bjerkaas' ektefelle samtykker jeg i ovenstående skjøte.
D.s.o.

Aasta Bjerkaas. (sign).

Jeg
~~Vi~~ bekrefter herved at Frithjof Bjerkaas og hans ektefelle Aasta Bjerkaas har undertegnet ovenstående skjøte i mitt nærvær, og at de begge og likeledes kjøperen er over 21 år.
D.s.o.

Torleiv Idsøe. (sign).
h.r.advokat.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0175 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3710447/26037071
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 129

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2188	5	7.5.1955	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	9	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/2188/5
Uthentet 2025-03-26 13:55

Stemplet kr. den 7/5. 1955 med kr. 110.—

Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 2188/55 7/-

S k j ö t e.

Undertegnede FRITHJOF BJERKAAS skjöter og overdrar herved til MINA og TRYGVE ECKTELL parsell nr. 13 på utparselleringskartet over eiendommen N o r d b e r g, g.nr. 1 br.nr. 9 i Nesodden. Tomten har fått br.nr. 397. Stor 1770 m². Kjöpesummen inkl. påstående bebyggelse er

1/397 N

kr. 10.000,- - titusen o/loo kroner -

som betales kontant.

Prisen gjelder innbefattet godkjent adkomstvei. Veiene gjennem feltet opparbeides av selgeren bare i slik bredde og med slikt utstyr som kommunen forlanger for å gi tillatelse til å bebygge de solgte parseller. Vedlikeholdet av veiene påhviler de parselleiere som grenser til vedkommende vei eller har adgang til den ved stikkvei. Hvis kommunen i henhold til lov stiller krav om ytterligere opparbeidelse av disse veier, er dette selgeren uvedkommende. Veiene overtas av kommunen först når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godkjent.

Eventuelle stikkveiers vedlikehold påhviler de parselleiere som bruker vedkommende vei som adkomstvei.

Selgeren besörger lagt kloakk på utparselleringsfeltet. Utgiftene til kloakkanlegget fordeles på tomtene i forhold til tomtens störrelse, og betales i tillegg til kjøpesummen.

Vedlikehold av kloakkanlegget så vel som driften av det til kloakkanlegget hörende renseanlegg er selgeren uvedkommende. Driften av renseanlegget påhviler samtlige parsellkjöpere i fellesskap så lenge kommunen ikke har overtatt anlegget. Det samme gjelder hovedkloakkledningene på utparselleringsfeltet. Stikkledninger på parsellen vedlikeholdes av den enkelte parsellinnehaver. - Kjöperen er kjent med at kloakken ikke må tilföres drensvann eller overflatevann.

Kjöperen er gjort kjent med at bygningsloven og de alminnelige bestemmelser for utparsellering i Nesodden er gjort gjeldende for feltet, og at halv bredde av de til parsellen stötende ferdige og projekterte veier medregnes i parsellens areal.

Telegraf- og Elektrisitetsverket skal vederlagsfritt ha adgang til å före sine ledninger over eller langs tomtene.

Parsellen skal anvendes til sommersted eller til villamessig bebyggelse, med ett hovedhus til beboelse, ikke over to etasjer, og ett uthus.

For å få en felles vakker bebyggelse på feltet må parsellkjöperen forplikte seg til å la byggetegninger (fasader, planer og snitt) anmelde av arkitekt, og disse må godkjennes av grunneierens arkitektkonsulent för de blir innlevert til bygningsrådet.

Trær som blir stående, og som måtte sjenere naboens utsikt, sol eller lys, kan naboen forlange at nærværende kjöper rimelig beklipper eller fjerner. Oppstår det tvist mellem to eller flere naboer om dette spörsmål, skal tvisten med endelig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/2188/5
Uthentet 2025-03-26 13:55

og bindende virkning for alle av tvisten berörte naboer, avgjöres av herredsagronomen i Nesodden.

På parsellen må ikke drives handels-, håndverks-, industri- eller liknende virksomhet i en slik form eller av en slik art at den bryter ned eller kan være til sjene for feltets karakter av villemessig bebyggelse. For övrig må ingen virksomhet drives som strir mot nabolovens bestemmelser.

Mellem frasolgte parseller gjelder gjerdeloven. Gjerder mot vei plaseres efter veilovens bestemmelser.

Så vel bygninger som gjerder skal til enhver tid være godt vedlikeholdt.

Kloakkledninger som skal legges på utparselleringsfeltet efter den av Nesodden bygningsråd godkjente plan, og likeså senere ledninger som det måtte være nödvendig å legge over noen av parsellene, forbeholdes lagt gjennem nærværende parsell uten ekstra vederlag til parsellinnehaveren herfor. Likeså forbeholdes adgang til de lagte ledninger uten vederlag, når dette er nödvendig av hensyn til deres vedlikehold.

Parsellen har adgang til felles badestrand på br.nr. 162. Herfor er betalt en gang for alle et beløp av kr. 300,-.

O s l o den 23. mars 1955.

Frithjof Bjerkaas. (sign).

Som Frithjof Bjerkaas' ektefelle samtykker jeg i ovenstående skjöte.

D. s. o.

Aasta Bjerkaas. (sign).

Vi bekrefter herved at Frithjof Bjerkaas og hans ektefelle Aasta Bjerkaas har undertegnet ovenstående skjöte i vårt nærvær, og at de begge og likeledes kjöperna er over 21 år.

D. s. o.

Torleiv Idsøe. (sign).
h.r.advokat.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0175 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3710449/26037081
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 123

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4098	5	23.9.1955	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	9	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/4098/5
Uthentet 2025-03-26 13:53

Ytre Follo Sorenskriverembete. 23/9.
Dagbok nr. 4098 1955
Atmplet med kr. 8,5,- hw
dbr 23/9-1955.

S K J Ø T E.

1/400 M

Undertegnede FRITHJOF BJERKAAS skjøter og overdrar herved til HELGE REVOLD parsell nr. 16 på utparselleringskartet over eiendommen NORDBERG, gnr. 1, bnr. 9 i Nesodden. Tomten har fått bnr. 400 av skyld 1 øre. Stor 865 m². Kjøpesummen er i henhold til Nesodden prisnemnds takst

kr. 8.000,- åttetusenkroner,

som betales kontant.

Prisen gjelder innbefattet godkjent adkomstvei. Veiene gjennom feltet opparbeides av selgeren bare i slik bredde og med slikt utstyr som kommunen forlanger for å gi tillatelse til å bebygge de solgte parseller. Vedlikeholdet av veiene påhviler de parselleiere som grenser til vedkommende vei eller har adgang til den ved stikkvei. Hvis kommunen i henhold til lov stiller krav om ytterligere opparbeidelse av disse veier, er dette selgeren uvedkommende. Veiene overtas av kommunen først når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godkjent.

Eventuelle stikkveiers vedlikehold påhviler de parselleiere som bruker vedkommende vei som adkomstvei.

Selgeren besørger lagt kloakk på utparselleringsfeltet. Utgiftene til kloakkanlegget fordeles på tomtene i forhold til tomtens størrelse, og betales i tillegg til kjøpesummen.

Vedlikehold av kloakkanlegget såvel som driften av det til kloakkanlegget hørende renseanlegg er selgeren uvedkommende. Driften av renseanlegget påhviler samtlige parsellkjøpere i fellesskap så lenge kommunen ikke har overtatt anlegget. Det samme gjelder hovedkloakkledningene på utparselleringsfeltet. Stikkledninger på parsellen vedlikeholdes av den enkelte parsellinnehaver. Kjøperen er kjent med at kloakken ikke må tilføres drensvann eller overflatevann.

Kjøperen er gjort kjent med at bygningsloven og de alminnelige bestemmelser for utparsellering i Nesodden er gjort gjeldende for feltet, og at halv bredde av de til parsellen støtende ferdige og projekterte veier medregnes i parsellens areal.

Telegraf- og Elektrisitetsverket skal vederlagsfritt ha adgang til å føre sine ledninger over eller langs tomtene.

Parsellen skal anvendes til sommersted eller til villamessig bebyggelse, med ett hovedhus til beboelse, ikke over to etasjer, og ett uthus.

For å få en felles vakker bebyggelse på feltet må parsellkjøperen forplikte seg til å la byggetegninger (fasader, planer og snitt) anmelde av arkitekt og disse må godkjennes av grunneierens arkitektkonsulent før de blir innlevert til bygningsrådet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/4098/5
Uthentet 2025-03-26 13:53

Trær som blir stående, og som måtte sjenere naboens utsikt, sol eller lys, kan naboen forlange at nærværende kjøper rimelig beklipper eller fjerner. Oppstår det tvist mellom to eller flere naboer om dette spørsmål, skal tvisten med endelig og bindende virkning for alle av tvisten berørte naboer, avgjøres av herredsagronomen i Nesodden.

På parsellen må ikke drives handels-, håndverks-, industri- eller liknende virksomhet i en slik form eller av en slik art at den bryter ned eller kan være til sjene for feltets karakter av villamessig bebyggelse. For øvrig må ingen virksomhet drives som strir mot nabolovens bestemmelser.

Mellom frasolgte parseller gjelder gjerdeloven. Gjerder mot vei plaseres efter veilovens bestemmelser.

Så vel bygninger som gjerder skal til enhver tid være godt vedlikeholdt.

Kloakkledninger som skal legges på utparselleringsfeltet efter den av Nesodden bygningsråd godkjente plan, og likeså senere ledninger som det måtte være nødvendig å legge over noen av parsellene, forbeholdes lagt gjennom nærværende parsell uten ekstra vederlag til parsellinnehaveren herfor. Likeså forbeholdes adgang til de lagte ledninger uten vederlag, når dette er nødvendig av hensyn til deres vedlikehold.

Parsellen har adgang til felles badestrand på bnr. 162. Herfor er betalt en gang for alle et beløp av kr.300,-.

Oslo, den 12. sept.1955.

Frithjof Bjerkaas. (sign).

Som Frithjof Bjerkaas' ektefelle samtykker jeg i ovenstående skjøte.

D.s.o.

Aasta Bjerkaas. (sign).

Vi bekrefter herved at Frithjof Bjerkaas og hans ektefelle Aasta Bjerkaas har undertegnet ovenstående skjøte i vårt nærvær, og at de begge og likeledes kjøperen er over 21 år.

1. K.J. Erichsen. (sign). 2. Jon Løken. (sign).

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0175 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3710451/26037091
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 122

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
612	5	5.2.1955	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	9	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/612/5
Uthentet 2025-03-26 13:52

1/387

Hemplet av den 13/12. 1954 med kr. 35,-
" av Bindalen Bank, eiend.avd. 6/12 55 5/2

S K J Ø T E.

Undertegnede FRITHJOF BJERKAAS skjøter og overdrar herved til HAAKON SØRUM, parsell nr. 1 på utparselleringsfeltet over eiendommen NORDBERG, gnr. 1, bnr. 9 i Nesodden. Tomten har fått bnr. 387 av skyld mark 0,01. Stor 1140 m². Kjøpesummen er

kr. 2.850,- totusenåttehundreogfemti 00/100 kr., som betales kontant.

Prisen gjelder innbefattet godkjent adkomstvei. Veiene gjennom feltet opparbeides av selgeren bare i slik bredde og med slikt utstyr som kommunen forlanger for å gi tillatelse til å bebygge de solgte parseller. Vedlikeholdet av veiene påhviler de parselleiere som grenser til vedkommende vei eller har adgang til den ved stikkvei. Hvis kommunen i henhold til lov stiller krav om ytterligere opparbeidelse av disse veier, er dette selgeren uvedkommende. Veiene overtas av kommunen først når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godkjent.

Eventuelle stikkveiers vedlikehold påhviler de parselleiere som bruker vedkommende vei som adkomstvei.

Selgeren besørger lagt kloakk på utparselleringsfeltet. Utgiftene til kloakkanlegget fordeles på tomtene i forhold til tomtens størrelse.

Vedlikehold av kloakkanlegget såvel som driften av det til kloakkanlegget hørende renseanlegg er selgeren uvedkommende. Driften av renseanlegget påhviler samtlige parsellkjøpere i fellesskap så lenge kommunen ikke har overtatt anlegget. Det samme gjelder hovedkloakkledningene på utparselleringsfeltet. Stikkledninger på parsellen vedlikeholdes av den enkelte parsellinnehaver. - Kjøperen er kjent med at kloakken ikke må tilføres drensvann eller overflatevann.

Kjøperen er gjort kjent med at bygningsloven og de alminnelige bestemmelser for utparsellering i Nesodden er gjort gjeldende for feltet og at halv bredde av de til parsellen støtende ferdige og projekterte veier medregnes i parsellens areal.

Telegraf- og Elektrisitetsverket skal vederlagsfritt ha adgang til å føre sine ledninger over eller langs tomtene.

Parsellen skal anvendes til sommersted eller til villamessig bebyggelse, med ett hovedhus til beboelse, ikke over to etasjer, og ett uthus.

For å få en felles vakker bebyggelse på feltet må parsellkjøperen forplikte seg til å la byggetegninger (fasader, planer og snitt) anmelde av arkitekt, og disse må godkjennes av grunneierens arkitektkonsulent før de blir innlevert til bygningsrådet.

Trær som blir stående og som måtte sjenere naboens utsikt, sol eller lys kan naboen forlange at nærværende kjøper rimelig beklipper eller fjerner. Oppstår det tvist mellom 2 eller flere naboer om dette spørsmål, skal tvisten med endelig og bindende virkning for alle av tvisten berørte naboer, avgjøres av herredsagronomen i Nesodden.

På parsellen må ikke drives handels-, håndverks-, industri- eller liknende virksomhet i en slik form eller av en slik art at den bryter ned eller kan være til sjene for feltets karakter av villamessig bebyggelse. For øvrig må ingen virksomhet drives som strir mot nabolovens bestemmelser.

Mellom frasolgte parseller gjelder gjerdeloven. Gjerder mot vei plaseres etter veilovens bestemmelser.

Såvel bygninger som gjerder skal til enhver tid være godt vedlikeholdt.

Kloakkledninger som skal legges på utparsellerings-feltet etter den av Nesodden bygningsråd godkjente plan og likeså senere ledninger som det måtte være nødvendig å legge over noen av parsellene, forbeholdes lagt gjennom nærværende parsell uten ekstra vederlag til parsellinnehaveren herfor. Likeså forbeholdes adgang til de lagte ledninger uten vederlag, når dette er nødvendig av hensyn til deres vedlikehold.

Parsellen har adgang til felles badestrand på bnr. 401. Herfor er betalt en gang for alle et beløp av kr. 300,-.

Oslo, den 20. januar 1955.

Frithjof Bjerkaas. (sign).

Som Frithjof Bjerkaas's ektefelle samtykker jeg i ovenstående skjøte.

D.s.o.

Aasta Bjerkaas. (sign).

Vi bekrefter herved at Frithjof Bjerkaas og hans ektefelle Aasta Bjerkaas har undertegnet ovenstående skjøte i vårt nærvær, og at de begge og likeledes kjøperen er over 21 år.

Torleiv Idsøe. (sign).
h.r. advokat.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0175 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3710452/26037096
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 120

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
613	5	5.2.1955	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	9	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/613/5
Uthentet 2025-03-26 13:52

1/388

Stemplet av Nesodden Bank, Hvitsk. avd. den 13/12.57
med kr. 35,- 6/3 55 57/12.

S K J Ø T E.

Undertegnede FRITHJOF FJERKAAS skjøter og overdrar herved til HARRY A. SØRLIE, parsell nr. 2 på utparselleringsfeltet over eiendommen NORDBERG, gnr. 1, bnr. 9 i Nesodden. Tomten har fått bnr. 388 av skyldmark 0,02. Stor 1280 m². Kjøpesummen er

kr. 3.200,- tretusentohundre 00/100 kr., som betales kontant.

Prisen gjelder innbefattet godkjent adkomstvei. Veiene gjennom feltet opparbeides av selgeren bare i slik bredde og med slikt utstyr som kommunen forlanger for å gi tillatelse til å bebygge de solgte parseller. Vedlikeholdet av veiene påhviler de parselleiere som grenser til vedkommende vei eller har adgang til den ved stikkvei. Hvis kommunen i henhold til lov stiller krav om ytterligere opparbeidelse av disse veier, er dette selgeren uvedkommende. Veiene overtas av kommunen først når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godkjent.

Eventuelle stikkveiers vedlikehold påhviler de parselleiere som bruker vedkommende vei som adkomstvei.

Selgeren besørger lagt kloakk på utparselleringsfeltet. Utgiftene til kloakkanlegget fordeles på tomtene i forhold til tomtens størrelse.

Vedlikehold av kloakkanlegget såvel som driften av det til kloakkanlegget hørende renseanlegg er selgeren uvedkommende. Driften av renseanlegget påhviler samtlige parsellkjøpere i fellesskap så lenge kommunen ikke har overtatt anlegget. Det samme gjelder hovedkloakkledningene på utparselleringsfeltet. Stikkledninger på parsellen vedlikeholdes av den enkelte parsellinnehaver. - Kjøperen er kjent med at kloakken ikke må tilføres drensvann eller overflatevann.

Kjøperen er gjort kjent med at bygningsloven og de alminnelige bestemmelser for utparsellering i Nesodden er gjort gjeldende for feltet og at halv bredde av de til parsellen støtende ferdige og projekterte veier medregnes i parsellens areal.

Telegraf- og Elektrisitetsverket skal vederlagsfritt ha adgang til å føre sine ledninger over eller langs tomtene.

Parsellen skal anvendes til sommersted eller til villamessig bebyggelse, med ett hovedhus til beboelse, ikke over to etasjer, og ett uthus.

For å få en felles vakker bebyggelse på feltet må parsellkjøperen forplikte seg til å la byggetegninger (fasader, planer og snitt) anmelde av arkitekt, og disse må godkjennes av grunneierens arkitektkonsulent før de blir innlevert til bygningsrådet.

Trær som blir stående og som måtte sjenere naboens utsikt, sol eller lys kan naboen forlange at nærværende kjøper rimelig beklipper eller fjerner. Oppstår det tvist mellom 2 eller flere naboer om dette spørsmål, skal tvisten med endelig og bindende virkning for alle av tvisten berørte naboer, avgjøres av herredsagronomen i Nesodden.

På parsellen må ikke drives handels-, håndverks-, industri eller liknende virksomhet i en slik form eller av en slik art at den bryter ned eller kan være til sjene for feltets karakter av villamessig bebyggelse. For øvrig må ingen virksomhet drives som strir mot nabolovens bestemmelser.

Mellom frasolgte parseller gjelder gjerdeloven. Gjerder mot vei plaseres etter veilovens bestemmelser.

Såvel bygninger som gjerder skal til enhver tid være godt vedlikeholdt.

Kloakkledninger som skal legges på utparselleringsfeltet etter den av Nesodden bygningsråd godkjente plan og likeså senere ledninger som det måtte være nødvendig å legge over noen av parsellene, forbeholdes lagt gjennom nærværende parsell uten ekstra vederlag til parsellinnehaveren herfor. Likeså forbeholdes adgang til de lagte ledninger uten vederlag, når dette er nødvendig av hensyn til deres vedlikehold.

Parsellen har adgang til felles badestrand på bnr. 401. Herfor er betalt en gang for alle et beløp av kr.300,-.

Oslo, den 20. januar 1955.

Frithjof Bjerkaas. (sign).

Som Frithjof Bjerkaas's ektefelle samtykker jeg i ovenstående skjøte.

D.s.o.

Aasta Bjerkaas. (sign).

Vi bekrefter herved at Frithjof Bjerkaas og hans ektefelle Aasta Bjerkaas har undertegnet ovenstående skjøte i vårt nærvær, og at de begge og likeledes kjøperen er over 21 år.

D.u.s. Torleiv Idsøe. (sign).
h.r. advokat.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0175 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3710453/26037101
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 130

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
614	5	5.2.1955	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	9	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/614/5
Uthentet 2025-03-26 13:55

1/389

Stemplet av Bindernes Bank, eiend. avd. den 17/1-55 med kr. 35,-

Felles tinglysingsdistrikt
Dagbok nr. 614 1955 5/1.

S K J Ø T E.

Undertegnede FRITHJOF BJERKAAS skjøter og overdrar herved til ANTON STORVIK, parsell nr. 3 på utparselleringsfeltet over eiendommen NORDBERG, gnr. 1, bnr. 9 i Nesodden. Tomten har fått bnr. 389 av skyld mark 0,02, stor 1.320 m^2. Kjøpesummen er

kr. 2.904,- totusennihundreogfire 00/100 kr., som betales kontant.

Prisen gjelder innbefattet godkjent adkomstvei. Veiene gjennom feltet opparbeides av selgeren bare i slik bredde og med slikt utstyr som kommunen forlanger for å gi tillatelse til å bebygge de solgte parseller. Vedlikeholdet av veiene påhviler de parselleiere som grenser til vedkommende vei eller har adgang til den ved stikkvei. Hvis kommunen i henhold til lov stiller krav om ytterligere opparbeidelse av disse veier, er dette selgeren uvedkommende. Veiene overtas av kommunen først når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godkjent.

Eventuelle stikkveiers vedlikehold påhviler de parselleiere som bruker vedkommende vei som adkomstvei.

Selgeren besørger lagt kloakk på utparselleringsfeltet. Utgiftene til kloakkanlegget fordeles på tomtene i forhold til tomtens størrelse.

Vedlikehold av kloakkanlegget såvel som driften av det til kloakkanlegget hørende renseanlegg er selgeren uvedkommende. Driften av renseanlegget påhviler samtlige parsellkjøpere i fellesskap så lenge kommunen ikke har overtatt anlegget. Det samme gjelder hovedkloakkledningene på utparselleringsfeltet. Stikkledninger på parsellen vedlikeholdes av den enkelte parsellinnehaver. - Kjøperen er kjent med at kloakken ikke må tilføres drensvann eller overflatevann.

Kjøperen er gjort kjent med at bygningsloven og de alminnelige bestemmelser for utparsellering i Nesodden er gjort gjeldende for feltet og at halv bredde av de til parsellen støtende ferdige og projekterte veier medregnes i parsellens areal.

Telegraf- og Elektrisitetsverket skal vederlagsfritt ha adgang til å føre sine ledninger over eller langs tomtene.

Parsellen skal anvendes til sommersted eller til villamessig bebyggelse, med ett hovedhus til beboelse, ikke over to etasjer, og ett uthus.

For å få en felles vakker bebyggelse på feltet må parsellkjøperen forplikte seg til å la byggetegninger (fasader, planer og snitt) anmelde av arkitekt, og disse må godkjennes av grunneierens arkitektkonsulent før de blir innlevert til bygningsrådet.

Trær som blir stående og som måtte sjenere naboens utsikt, sol eller lys kan naboen forlange at nærværende kjøper rimelig beklipper eller fjerner. Oppstår det tvist mellom 2 eller flere naboer om dette spørsmål, skal tvisten med endelig og bindende virkning for alle av tvisten berørte naboer, avgjøres av herredsagronomen i Nesodden.

På parsellen må ikke drives handels-, håndverks-, industri- eller liknende virksomhet i en slik form eller av en slik art at den bryter ned eller kan være til sjene for feltets karakter av villamessig bebyggelse. For øvrig må ingen virksomhet drives som strir mot nabolovens bestemmelser.

Mellom frasolgte parseller gjelder gjerdeloven. Gjerder mot vei plaseres etter veilovens bestemmelser.

Såvel bygninger som gjerder skal til enhver tid være godt vedlikeholdt.

Kloakkledninger som skal legges på utparselleringsfeltet etter den av Nesodden bygningsråd godkjente plan og likeså senere ledninger som det måtte være nødvendig å legge over noen av parsellene, forbeholdes lagt gjennom nærværende parsell uten ekstra vederlag til parsellinnehaveren herfor. Likeså forbeholdes adgang til de lagte ledninger uten vederlag, når dette er nødvendig av hensyn til deres vedlikehold.

Parsellen har adgang til felles badestrand på bnr. 401. Herfor er betalt en gang for alle et beløp av kr. 300,-.

Oslo, den 20. januar 1955.

Frithjof Bjerkaas. (sign).

Som Frithjof Bjerkaas's ektefelle samtykker jeg i ovenstående skjøte.

D.s.o.

Aasta Bjerkaas. (sign).

Vi bekrefter herved at Frithjof Bjerkaas og hans ektefelle Aasta Bjerkaas har undertegnet ovenstående skjøte i vårt nærvær, og at de begge og likeledes kjøperen er over 21 år.

Torleiv Idsøe. (sign).
h.r. advokat.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0175 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3710454/26037106
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 133

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
615	5	5.2.1955	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	9	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/615/5
Uthentet 2025-03-26 13:56

1/390

Stemplet kr. 13/12. 1954 med kr. 30,- av Bindalens Bank, Sund. avd.

Påtegnet forsøningsmeddelelse
Dagbok nr. 6/5 55 5/2

S K J Ø T E.

Undertegnede FRITHJOF BJERKAAS skjøter og overdrar herved til THORBJØRN JENSEN, parsell nr. 4 på utparselleringsfeltet over eiendommen NORDBERG, gnr. 1, bnr. 9 i Nesodden. Tomten har fått bnr. 390 av skyld mark 0,02, stor 1.165 m^2. Kjøpesummen er kr. 2.563,- totusenfemhundreogsekstitre 00/100 kr., som betales kontant.

Prisen gjelder innbefattet godkjent adkomstvei. Veiene gjennom feltet opparbeides av selgeren bare i slik bredde og med slikt utstyr som kommunen forlanger for å gi tillatelse til å bebygge de solgte parseller. Vedlikeholdet av veiene påhviler de parselleiere som grenser til vedkommende vei eller har adgang til den ved stikkvei. Hvis kommunen i henhold til lov stiller krav om ytterligere opparbeidelse av disse veier, er dette selgeren uvedkommende. Veiene overtas av kommunen først når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godkjent.

Eventuelle stikkveiers vedlikehold påhviler de parselleiere som bruker vedkommende vei som adkomstvei.

Selgeren besørger lagt kloakk på utparselleringsfeltet. Utgiftene til kloakkanlegget fordeles på tomtene i forhold til tomtens størrelse.

Vedlikehold av kloakkanlegget såvel som driften av det til kloakkanlegget hørende renseanlegg er selgeren uvedkommende. Driften av renseanlegget påhviler samtlige parsellkjøpere i fellesskap så lenge kommunen ikke har overtatt anlegget. Det samme gjelder hovedkloakkledningene på utparselleringsfeltet. Stikkledninger på parsellen vedlikeholdes av den enkelte parsellinnehaver. - Kjøperen er kjent med at kloakken ikke må tilføres drensvann eller overflatevann.

Kjøperen er gjort kjent med at bygningsloven og de alminnelige bestemmelser for utparsellering i Nesodden er gjort gjeldende for feltet og at halv bredde av de til parsellen støtende ferdige og projekterte veier medregnes i parsellens areal.

Telegraf- og Elektrisitetsverket skal vederlagsfritt ha adgang til å føre sine ledninger over eller langs tomtene.

Parsellen skal anvendes til sommersted eller til villamessig bebyggelse, med ett hovedhus til beboelse, ikke over to etasjer, og ett uthus.

For å få en felles vakker bebyggelse på feltet må parsellkjøperen forplikte seg til å la byggetegninger (fasader, planer og snitt) anmelde av arkitekt, og disse må godkjennes av grunneierens arkitektkonsulent før de blir innlevert til bygningsrådet.

Trær som blir stående og som måtte sjenere naboens utsikt, sol eller lys kan naboen forlange at nærværende kjøper rimelig beklipper eller fjerner. Oppstår det tvist mellom 2 eller flere naboer om dette spørsmål, skal tvisten med endelig og bindende virkning for alle av tvisten berørte naboer, avgjøres av herredsagronomen i Nesodden.

På parsellen må ikke drives handels-, håndverks-, industri- eller liknende virksomhet i en slik form eller av en slik art at den bryter ned eller kan være til sjene for feltets karakter av villamessig bebyggelse. For øvrig må ingen virksomhet drives som strir mot nabolovens bestemmelser.

Mellom frasolgte parseller gjelder gjerdeloven. Gjerder mot vei plaseres etter veilovens bestemmelser.

Såvel bygninger som gjerder skal til enhver tid være godt vedlikeholdt.

Kloakkledninger som skal legges på utparselleringsfeltet etter den av Nesodden bygningsråd godkjente plan og likeså senere ledninger som det måtte være nødvendig å legge over noen av parsellene, forbeholdes lagt gjennom nærværende parsell uten ekstra vederlag til parsellinnehaveren herfor. Likeså forbeholdes adgang til de lagte ledninger uten vederlag, når dette er nødvendig av hensyn til deres vedlikehold.

Parsellen har adgang til felles badestrand på bnr. 401. Herfor er betalt en gang for alle et beløp av kr.300,-.

Oslo den 20. januar 1955.

Frithjof Bjerkaas. (sign).

Som Frithjof Bjerkaas's ektefelle samtykker jeg i ovenstående skjøte.

D.s.o.

Aasta Bjerkaas. (sign).

Vi bekrefter herved at Frithjof Bjerkaas og hans ektefelle Aasta Bjerkaas har undertegnet ovenstående skjøte i vårt nærvær, og at de begge og likeledes kjøperen er over 21 år.

D.u.s. Torleiv Idsøe. (sign).
h.r. advokat.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0175 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3710455/26037111
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 134

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
616	5	5.2.1955	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	9	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/616/5
Uthentet 2025-03-26 13:57

1/391

Stemplet av Bindemn Bank, eiend. avd. den 13/12.57 - med kr. 35,-

616 55 5/2.

S K J Ø T E.

Undertegnede FRITHJOF BJERKAAS skjøter og overdrar herved til HJØRDIS KRISTIANSEN, parsell nr. 5 på utparselleringsfeltet over eiendommen NORDBERG, gnr. 1, bnr. 9 i Nesodden. Tomten har fått bnr. 391 av skyld mark 0,02, stor 1.255 m^2. Kjøpesummen er

kr. 2.761,- totusensyvhundreogsekstien 00/100 kr., som betales kontant.

Prisen gjelder innbefattet godkjent adkomstvei. Veiene gjennom feltet opparbeides av selgeren bare i slik bredde og med slikt utstyr som kommunen forlanger for å gi tillatelse til å bebygge de solgte parseller. Vedlikeholdet av veiene påhviler de parselleiere som grenser til vedkommende vei eller har adgang til den ved stikkvei. Hvis kommunen i henhold til lov stiller krav om ytterligere opparbeidelse av disse veier, er dette selgeren uvedkommende. Veiene overtas av kommunen først når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godkjent.

Eventuelle stikkveiers vedlikehold påhviler de parselleiere som bruker vedkommende vei som adkomstvei.

Selgeren besørger lagt kloakk på utparselleringsfeltet. Utgiftene til kloakkanlegget fordeles på tomtene i forhold til tomtens størrelse.

Vedlikehold av kloakkanlegget såvel som driften av det til kloakkanlegget hørende renseanlegg er selgeren uvedkommende. Driften av renseanlegget påhviler samtlige parsellkjøpere i fellesskap så lenge kommunen ikke har overtatt anlegget. Det samme gjelder hovedkloakkledningene på utparselleringsfeltet. Stikkledninger på parsellen vedlikeholdes av den enkelte parsellinnehaver. - Kjøperen er kjent med at kloakken ikke må tilføres drensvann eller overflatevann.

Kjøperen er gjort kjent med at bygningsloven og de alminnelige bestemmelser for utparsellering i Nesodden er gjort gjeldende for feltet og at halv bredde av de til parsellen støtende ferdige og projekterte veier medregnes i parsellens areal.

Telegraf- og Elektrisitetsverket skal vederlagsfritt ha adgang til å føre sine ledninger over eller langs tomtene.

Parsellen skal anvendes til sommersted eller til villamessig bebyggelse, med ett hovedhus til beboelse, ikke over to etasjer, og ett uthus.

For å få en felles vakker bebyggelse på feltet må parsellkjøperen forplikte seg til å la byggetegninger (fasader, planer og snitt) anmelde av arkitekt, og disse må godkjennes av grunneierens arkitektkonsulent før de blir innlevert til bygningsrådet.

Trær som blir stående og s om måtte sjenere naboens utsikt, sol eller lys kan naboen forlange at nærværende kjøper rimelig beklipper eller fjerner. Oppstår det tvist mellom 2 eller flere naboer om dette spørsmål, skal tvisten med endelig og bindende virkning for alle av tvisten berørte naboer, avgjøres av herredsagronomen i Nesodden.

På parsellen må ikke drives handels-, håndverks-, industri- eller liknende virksomhet i en slik form eller av en slik art at den bryter ned eller kan være til sjene for feltets karakter av villamessig bebyggelse. For øvrig må ingen virksomhet drives som strir mot nabolovens bestemmelser.

Mellom frasolgte parseller gjelder gjerdeloven. Gjerder mot vei plaseres etter veilovens bestemmelser.

Såvel bygninger som gjerder skal til enhver tid være godt vedlikeholdt.

Kloakkledninger som skal legges på utparselleringsfeltet etter den av Nesodden bygningsråd godkjente plan og likeså senere ledninger som det måtte være nødvendig å legge over noen av parsellene, forbeholdes lagt gjennom nærværende parsell uten ekstra vederlag til parsellinnehaveren herfor. Likeså forbeholdes adgang til de lagte ledninger uten vederlag, når dette er nødvendig av hensyn til deres vedlikehold.

Parsellen har adgang til felles badestrand på bnr. 401. Herfor er betalt en gang for alle et beløp av kr. 300,-.

Oslo den 20 januar 1955.

Frithjof Bjerkaas. (sign).

Som Frithjof Bjerkaas's ektefelle samtykker jeg i ovenstående skjøte.

D.s.o.

Aasta Bjerkaas. (sign).

Vi bekrefter herved at Frithjof Bjerkaas og hans ektefelle Aasta Bjerkaas har undertegnet ovenstående skjøte i vårt nærvær, og at de begge og likeledes kjøperen er over 21 år.

D.u.s. Torleiv Idsøe. (sign).
h.r. advokat.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0175 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3710456/26037116
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 124

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
617	5	5.2.1955	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	9	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/617/5
Uthentet 2025-03-26 13:53

1/392

Stemplet den 17/1. 1955 med kr. 30.- av Bindems Bank sivilt. avd.

Felles tinglysingsmyndighet
Dagbok nr. 617/55 5/2

S K J Ø T E.

Undertegnede FRITHJOF BJERKAAS skjøter og overdrar herved til ARVID TH. LUDVIGSEN, parsell nr. 6 på utparselleringsfeltet over eiendommen NORDBERG, gnr. 1, bnr. 9 i Nesodden. Tomten har fått bnr. 392 av skyld mark 0,02, stor 1.180 m^2. Kjøpesummen er kr. 2.596,- totusenfemhundreognittiseks 00/100 kr., som betales kontant.

Prisen gjelder innbefattet godkjent adkomstvei. Veiene gjennom feltet opparbeides av selgeren bare i slik bredde og med slikt utstyr som kommunen forlanger for å gi tillatelse til å bebygge de solgte parseller. Vedlikeholdet av veiene påhviler de parselleiere som grenser til vedkommende vei eller har adgang til den ved stikkvei. Hvis kommunen i henhold til lov stiller krav om ytterligere opparbeidelse av disse veier, er dette selgeren uvedkommende. Veiene overtas av kommunen først når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godkjent.

Eventuelle stikkveiers vedlikehold påhviler de parselleiere som bruker vedkommende vei s om adkomstvei.

Selgeren besørger lagt kloakk på utparselleri ngs-feltet. Utgiftene til kloakkanlegget fordeles på tomtene i forhold til tomtens størrelse.

Vedlikehold av kloakkanlegget såvel s om driften av det til kloakkanlegget hørende renseanlegg er selgeren uvedkommende. Driften av renseanlegget påhviler samtlige parsellkjøpere i fellesskap så lenge kommunen ikke har overtatt anlegget. Det samme gjelder hovedkloakkledningene på utparselleringsfeltet. Stikkledninger på parsellen vedlikeholdes av den enkelte parsellinnehaver. - Kjøperen er kjent med at kloakken ikke må tilføres drensvann eller overflatevann.

Kjøperen er gjort kjent med at bygningsloven og de alminnelige bestemmelser for utparsellering i Nesodden er gjort gjeldende for feltet og at halv bredde av de til parsellen støtende ferdige og projekterte veier medregnes i parsellens areal.

Telegraf- og Elektrisitetsverket skal vederlagsfritt ha adgang til å føre sine ledninger over eller langs tomtene.

Parsellen skal anvendes til sommersted eller til villamessig bebyggelse, med ett hovedhus til beboelse, ikke over t o etasjer, og ett uthus.

For å få en felles vakker bebyggelse på feltet, må parsellkjøperen forplikte seg til å la byggetegninger (fasader, planer og snitt) anmelde av arkitekt, og disse må godkjennes av grunneierens arkitektkonsulent før de blir innlevert til bygningsrådet.

Trær som blir stående og som måtte sjenere naboens utsikt, sol eller lys kan naboen forlange at nærværende kjøper rimelig beklipper eller fjerner. Oppstår det tvist mellom 2 eller flere naboer om dette spørsmål, skal tvisten med endelig og bindende virkning for alle av tvisten berørte naboer, avgjøres av herredsagronomen i Nesodden.

På parsellen må ikke drives handels-, håndverks-, industri- eller liknende virksomhet i en slik form eller av en slik art at den bryter ned eller kan være til sjene for feltets karakter av villamessig bebyggelse. For øvrig må ingen virksomhet drives som strir mot nabolovens bestemmelser.

Mellom frasolgte parseller gjelder gjerdeloven. Gjerder mot vei plaseres etter veilovens bestemmelser.

Såvel bygninger som gjerder skal til enhver tid være godt vedlikeholdt.

Kloakkledninger som skal legges på utparsellerings-feltet etter den av Nesodden bygningsråd godkjente plan og likeså senere ledninger som det måtte være nødvendig å legge over noen av parsellene, forbeholdes lagt gjennom nærværende parsell uten ekstra vederlag til parsellinnehaveren herfor.

Likeså forbeholdes adgang til lagte ledninger uten vederlag, når dette er nødvendig av hensyn til deres vedlikehold.

Parsellen har adgang til felles badestrand på bnr. 401. Herfor er betalt en gang for alle et beløp av kr.300,-.

Oslo den 20. januar 1955.

Frithjof Bjerkaas. (sign).

Som Frithjof Bjerkaas's ektefelle samtykker jeg i ovenstående skjøte.

D.S.o.

Aasta Bjerkaas. (sign).

Vi bekrefter herved at Frithjof Bjerkaas og hans ektefelle Aasta Bjerkaas har undertegnet ovenstående skjøte i vårt nærvær, og at de begge og likeledes kjøperen er over 21 år.

D.u.s. Torleiv Idsøe. (sign).

h.r. advokat.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0175 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3710457/26037121
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 121

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
619	5	5.2.1955	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	9	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/619/5
Uthentet 2025-03-26 13:52

1/394

Stemplet av Bindalens Bank, tilsvl. avd. den 12/1-1955 med kr. 35,-

Follo tingrett
Dagbok nr. 6/9 55 5/2

S K J Ø T E.

Undertegnede FRITHJOF BJERKAAS skjøter og overdrar herved til TOR KOLSTAD, parsell nr. 8 på utparsellerings-feltet over eiendommen NORDBERG, gnr. 1, bnr. 9 i Nesodden. Tomten har fått bnr. 394 av skyld mark 0,02, stor 1.360 m^2. Kjøpesummen er

kr. 2.992,- totusennihundreognittito 00/100 kr., som betales kontant.

Prisen gjelder innbefattet godkjent adkomstvei. Veiene gjennom feltet opparbeides av selgeren bare i slik bredde og med slikt utstyr som kommunen forlanger for å gi tillatelse til å bebygge de solgte parseller. Vedlikeholdet av veiene påhviler de parselleiere som grenser til vedkommende vei eller har adgang til den ved stikkvei. Hvis kommunen i henhold til lov stiller krav om ytterligere opparbeidelse av disse veier, er dette selgeren uvedkommende. Veiene overtas av kommunen først når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godkjent.

Eventuelle stikkveiers vedlikehold påhviler de parselleiere som bruker vedkommende vei som adkomstvei.

Selgeren besørger lagt kloakk på utparsellerings-feltet. Utgiftene til kloakkanlegget fordeles på tomtene i forhold til tomtens størrelse.

Vedlikehold av kloakkanlegget såvel som driften av det til kloakkanlegget hørende renseanlegg er selgeren uvedkommende. Driften av renseanlegget påhviler samtlige parsellkjøpere i fellesskap så lenge kommunen ikke har over-tatt anlegget. Det samme gjelder hovedkloakkledningene på utparselleringsfeltet. Stikkledninger på parsellen vedlike-holdes av den enkelte parsellinnehaver. - Kjøperen er kjent med at bygningsloven og de alminnelige bestemmelser for ut-parsellering i Nesodden er gjort gjeldende for feltet og at halv bredde av de til parsellen støtende ferdige og projekterte veier medregnes i parsellens areal.

Telegraf- og Elektrisitetsverket skal vederlagsfritt ha adgang til å føre sine ledninger over eller langs tomtene.

Parsellen skal anvendes til sommersted eller til villamessig bebyggelse, med ett hovedhus til beboelse, ikke over to etasjer, og ett uthus.

For å få en felles vakker bebyggelse på feltet må parsellkjøperen forplikte seg til å la bygge-tegninger (fasader, planer og snitt) anmelde av arkitekt, og disse må godkjennes av grunneierens arkitektkonsulent før de blir innlevert til bygningsrådet.

Trær som blir stående og s om måtte sjenere naboens utsikt, sol eller lys kan naboen forlange at nærværende kjøper rimelig beklipper eller fjerner. Oppstår det tvist mellom 2 eller flere naboer om dette spørsmål, skal tvisten med endelig og bindende virkning for alle av tvisten berørte naboer, avgjøres av herredsagronomen i Nesodden.

På parsellen må ikke drives handels-, håndverks-, industri- eller liknende virksomhet i enslik form eller av enslik art at den bryter ned eller kan være til sjene for feltets karakter av villamessig bebyggelse. For øvrig må ingen virksomhet drives som strir mot nabolovens bestemmelser.

Mellom frasolgte parseller gjelder gjerdeloven. Gjerder mot vei plaseres etter veilovens bestemmelser.

Såvel bygninger som gjerder skal til enhver tid være godt vedlikeholdt.

Kloakkledninger som s kal legges på utparselleringsfeltet etter den av Nesodden bygningsråd godkjente plan og likeså senere ledninger som det måtte være nødvendig å legge over noen av parsellene, forbeholdes lagt gjennom nærværende parsell uten ekstra vederlag til parsellinnehaveren herfor. Likeså forbeholdes adgang til de lagte ledninger uten vederlag, når dette er nødvendig av hensyn til deres vedlikehold.

Parsellen har adgang til felles badestrand på bnr. 401. Herfor er betalt en gang for alle et beløp av kr. 300,-.

Oslo, den 20. januar 1955.

Frithjof Bjerkaas. (sign).

Som Frithjof Bjerkaas's ektefelle samtykker jeg i ovenstående skjøte.
D.S.O.

Aasta Bjerkaas. (sign).

Vi bekrefter herved at Frithjof Bjerkaas og hans ektefelle Aasta Bjerkaas har undertegnet ovenstående skjøte i vårt nærvær, og at de begge og likeledes kjøperen er over 21 år.

D.u.s. Torleiv Idsøe. (sign).
h.r. advokat.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0175 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3710441/26037041
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 135

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
622	5	5.2.1955	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	9	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/622/5
Uthentet 2025-03-26 13:57

1/9

Stemplet den 20/10. 1955 med kr. 465,- av Bindalen Bank

622 55 5/2

S K J Ø T E.

Undertegnede FRITHJOF BJERKAAS skjøter og overdrar herved til fru SOLVEIG HOL eiendommen NORDBERG, gnr. 1, bnr. 9 av skyld mark 0.03 i Nesodden stor 2840 m^2 for en kjøpesum stor

kr. 44.000.- førtifiretusen 00/100,

som betales kontant.

Prisen gjelder innbefattet godkjent adkomstvei. Kjøperen er kjent med at de parselleiere som grenser til vei som ifølge kommunens pålegg opparbeides gjennom det utparselleringsfelt hvortil eiendommen hører har vedlikeholdsplikt for veien i den utstrekning de grenser til den eller har adgang til den ved stikkvei og at denne klausul også gjelder nærværende kjøper.

Hvis kommunen i henhold til lov skulle stille krav om ytterligere opparbeidelse av disse veier, er dette selgeren uvedkommende. Veiene overtas av kommunen først når de er opparbeidet i full regulert bredde og er blitt godkjent. Eventuelle stikkveiers vedlikehold påhviler de parselleiere som bruker vedkommende vei som adkomstvei.

Selgeren besørger xxlagt kloakk på utparselleringsfeltet hvortil nærværende eiendom hører. Utgiftene til kloakkanlegget fordeles på parsellene, hvortil nærværende eiendom hører, i forhold til parsellenes størrelse.

Kloakkledninger som skal legges på utparselleringsfeltet etter den av Nesodden Bygningsråd godkjente plan, og likeså senere ledninger som det måtte være nødvendig å legge over noen av parsellene, forbeholdes lagt gjennom nærværende eiendom uten ekstra vederlag til eieren herfor. Likeså forbeholdes adgang til de lagte ledninger uten vederlag, når dette er nødvendig av hensyn til deres vedlikehold.

Vedlikehold av kloakkanlegget såvel som driften av det til kloakkanlegget hørende renseanlegg er selgeren uvedkommende. Driften av renseanlegget påhviler samtlige parsellkjøpere i fellesskap så lenge kommunen ikke har overtatt anlegget. Det samme gjelder hovedkloakkledningene på utparselleringsfeltet. Stikkledninger på parsellen vedlikeholdes av den enkelte parsellinnehaver. Og Kjøperen er kjent med at kloakken ikke må tilføres drensvann eller overflatevann.

Kjøperen er gjort kjent med at bygningsloven og de alminnelige bestemmelser for utparsellering i Nesodden er gjort gjeldende for feltet og at halv bredde av de til parsellen støtende ferdige og prosjekterte veier medregnes til parsellens areal.

Kjøperen er gjort kjent med at Telegraf- og Elektrisitetsverket vederlagsfritt skal ha adgang til å føre sine ledninger over eller langs tomtene.

Trær som blir stående og som måtte sjenere noen naboers utsikt, sol eller lys, kan naboen forlange at nærværende kjøper rimelig beklipper eller fjerner. Oppstår det tvist mellom 2 eller flere naboer om dette spørsmål, skal tvisten med endelig og bindende virkning for alle av tvisten berørte naboer avgjøres av herredsagronomen i Nesodden.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/622/5
Uthentet 2025-03-26 13:57

På eiendommen må ikke drives handels-, håndverks-, industri- eller liknende virksomhet i en slik form eller av en slik art at den bryter med eller kan være til sjene for feltets karakter av villamessig bebyggelse. For øvrig må ingen virksomhet drives som strir mot nabolovens bestemmelser.

Mellom tilgrensende parseller gjelder gjerdeloven. Gjerde mot vei må plaseres etter veilovens bestemmelser.

Såvel bygninger som gjerder må til enhver tid være forsvarlig vedlikeholdt.

Inntil den prosjekterte vei opp til de ovenforliggende tomter (nr. 11, 12, 14, 15, og 16 på utparselleringsfeltet) er i fremkommelig stand skal eierne av de nevnte tomter ha adgang til disse over nærværende eiendom.

Nærværende eiendom har adgang til felles badestrand på bnr. 162. Herfor er betalt en gang for alle et tillegg til kjøpesummen av kr. 300.-.

Oslo, den 20. januar 1955.

Frithjof Bjerkaas. (sign).
Frithjof Bjerkaas.

Som Frithjof Bjerkaas' ektefelle samtykker jeg i ovenstående skjøte.

D.u.s.

Aasta Bjerkaas. (sign).
Aasta Bjerkaas

Vi bekrefter herved at Frithjof Bjerkaas og hans ektefelle Aasta Bjerkaas har undertegnet ovenstående skjøte i vårt nærvær og at de begge og likeledes kjøperen er over 21 år.

Torleiv Idsøe. (sign).
Torleiv Idsøe
h.r.advokat

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0175 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3710445/26037061
Bestilling: C3 2025-03-26 (7) 132

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
623	5	5.2.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	1	9	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/623/5
Uthentet 2025-03-26 13:56

1/9

Felle forretningsområde
Dagbok nr. 623 55 5/2

ERKLÆRING OM BRUKSRETT:

Underbegnede som har fått skjøte på eiendommen Nordberg, gnr. 1, bnr. 9, av skyld mark o.o3 erklærer herved at selgeren herr Frithjof Bjerkaas skal ha stedsevarende gratis bruksrett til den del av denne eiendom som ligger mellom den prosjekterte veis utløp i Strandveien og eiendommen Sjøglimt, og som er målt av Nesodden Oppmålingsvesen til å utgjøre 12o m^2 inklusiv 37 m^2 vei til veiens midtlinje. Arealet er ifølge Oppmålingsvesenets skriv til advokat Idsøe av 19/1.1955 notert i Nesodden Oppmålings kartprotokoll.

Oslo, den 21. januar 1955.

Solveig Hol/sign.

Samtykker som ektefelle:
A. Hol/sign.

Vi bekrefter herved at Solveig Hol og hennes ektefelle A. Hol har undertegnet ovenstående skjøte i vårt nærvær, og at de begge er over 21 år.

D.U.s.

Brynjulf Tvedt/sign

Bjørg Tvedt/sign.

Torleiv Idsøe
h.r.advokat.

Riktig gjenpart bekreftes:

Torleiv Idsøe.
h.r.advokat.

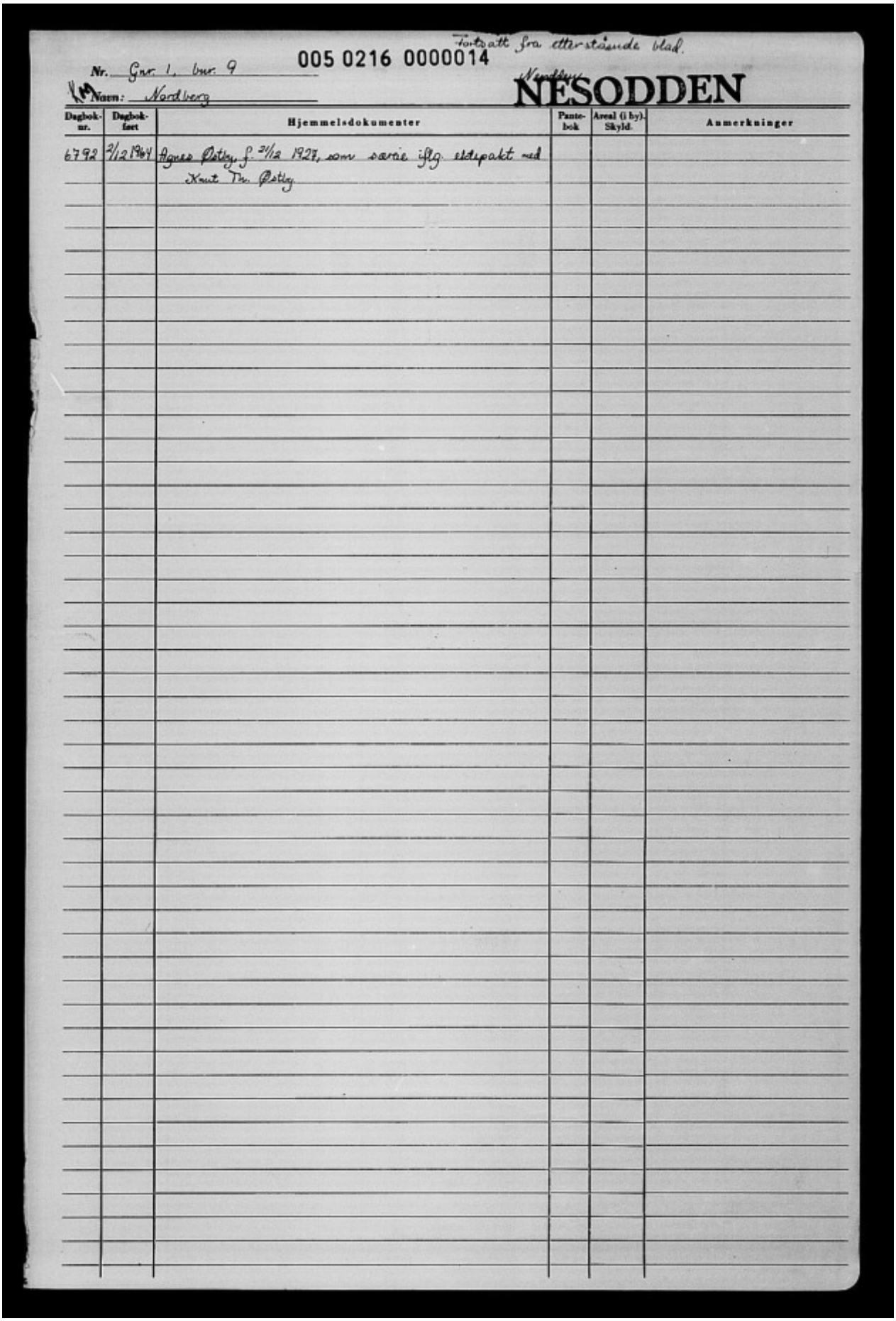
GAMMEL GRUNNBOK

Nesodden (3212), Gnr 1 / Bnr 9: Nordberg Hellvikstrand 11

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

SAO, Ytre Follo tingrett, TINGLYSING, Grunnbøker, Grunnbokblad V: Grunnboksblader for Nesodden kommune pr. 1991, gnr 1, bnr 9	3
SAO, Ytre Follo tingrett, TINGLYSING, Grunnbøker, Grunnbokblad V: Grunnboksblader for Nesodden kommune pr. 1991, gnr 1, bnr 9	4
SAO, Ytre Follo tingrett, TINGLYSING, Grunnbøker, Grunnbokblad V: Grunnboksblader for Nesodden kommune pr. 1991, gnr 1, bnr 9	5
SAO, Ytre Follo tingrett, TINGLYSING, Grunnbøker, Grunnbokblad V: Grunnboksblader for Nesodden kommune pr. 1991, gnr 1, bnr 9	6
SAO, Ytre Follo tingrett, TINGLYSING, Grunnbøker, Grunnbokblad V: Grunnboksblader for Nesodden kommune pr. 1991, gnr 1, bnr 9	7
SAO, Ytre Follo tingrett, TINGLYSING, Grunnbøker, Grunnbokblad V: Grunnboksblader for Nesodden kommune pr. 1991, gnr 1, bnr 9	8



Fortsatt fra etterstående blad.

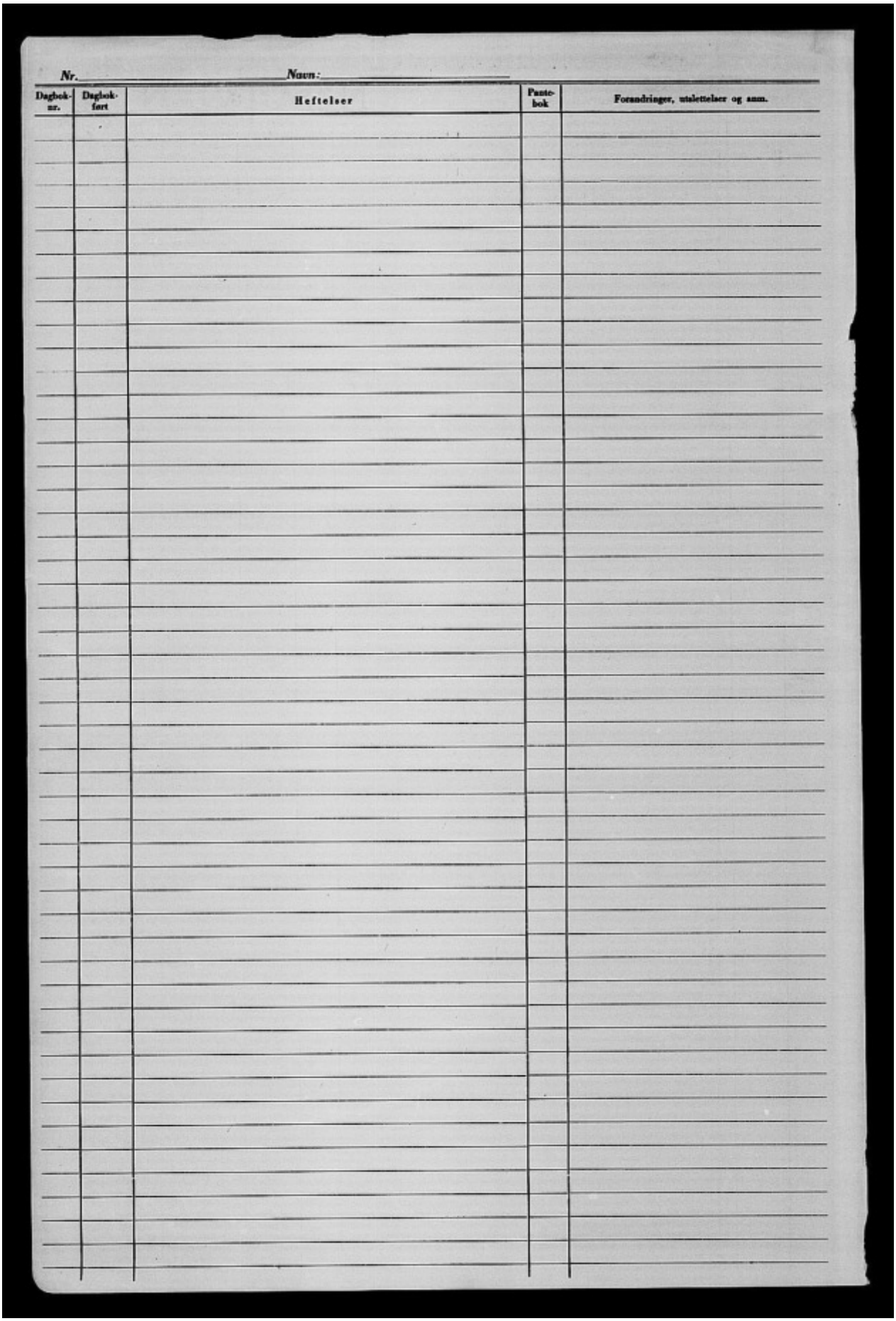
005 0216 0000014

Nr. Gnr. 1, bnr. 9

Navn: Nordberg

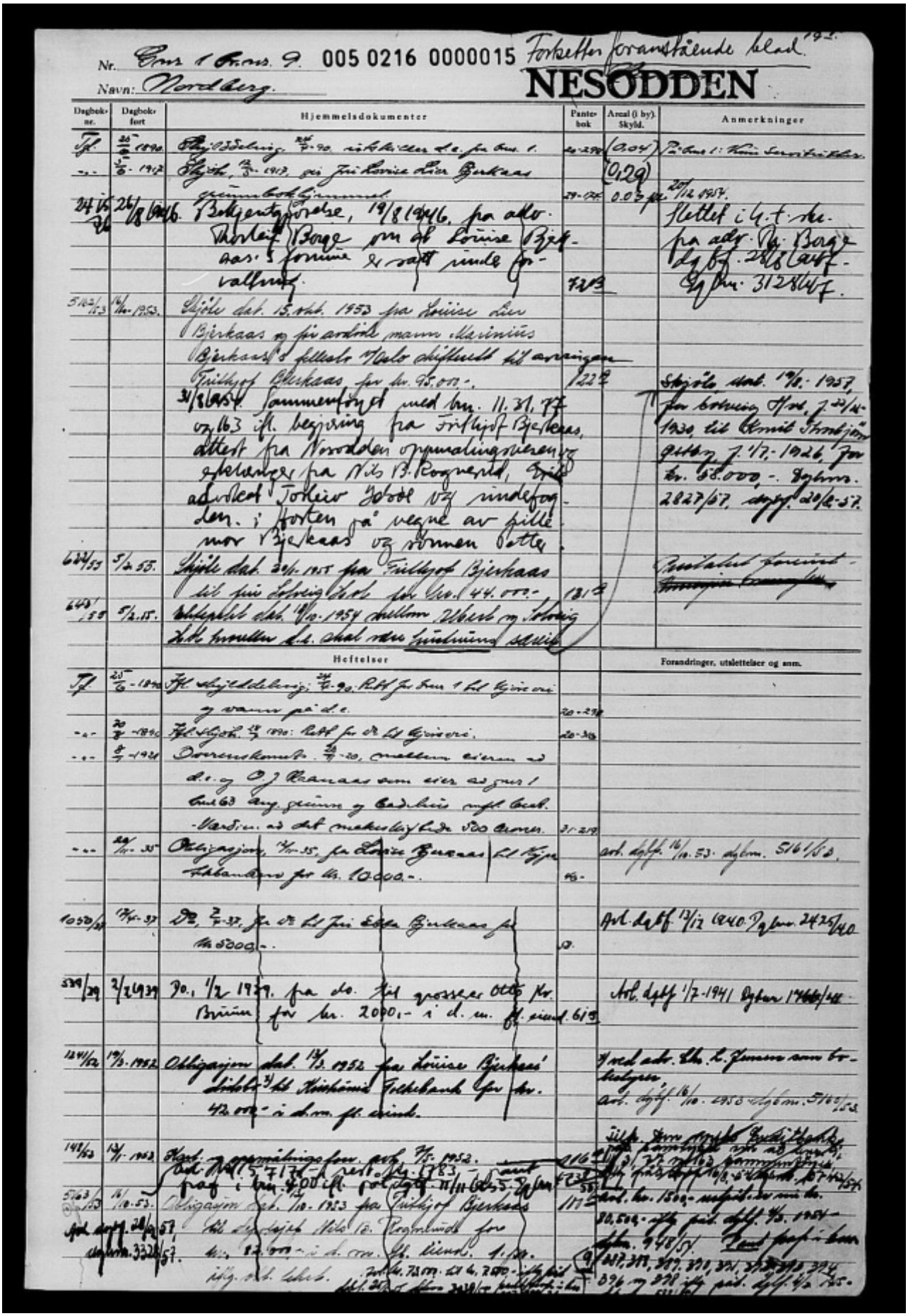
Nesodden
NESODDEN

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
6792	3/12 1964	Agnes Østby f. 21/12 1927, som savnet ifølg. ektepakt med Knut Th. Østby.			



Nr. _____ Navn: _____

Dagbok-nr.	Dagbok-fort	Hefteleer	Pante-bok	Forandringer, utslettelser og anm.



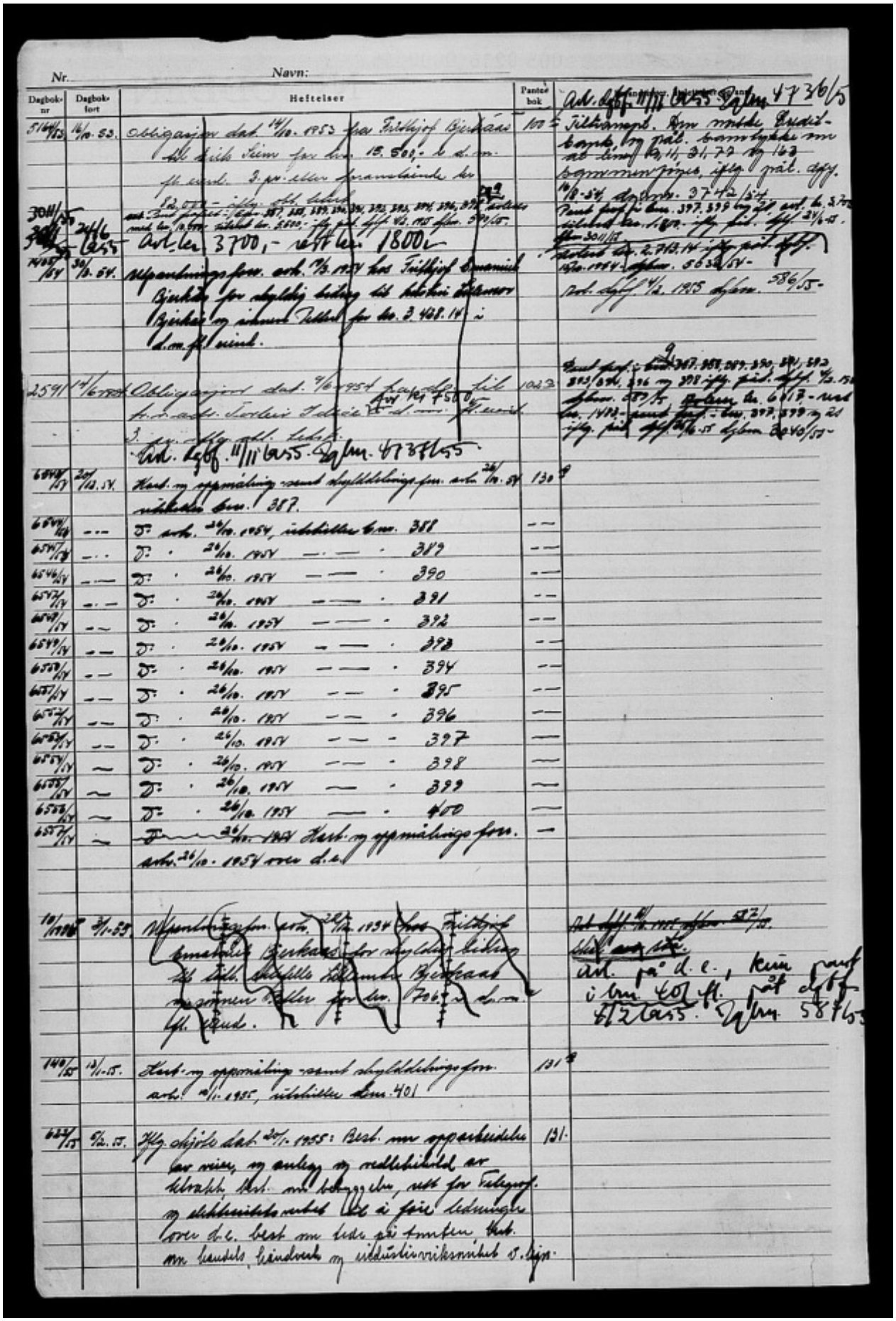
Nr. Gnr 1 Bnr. 9. 005 0216 0000015 Forkortet foranstående blad.

Navn: Nordberg.

NESODDEN

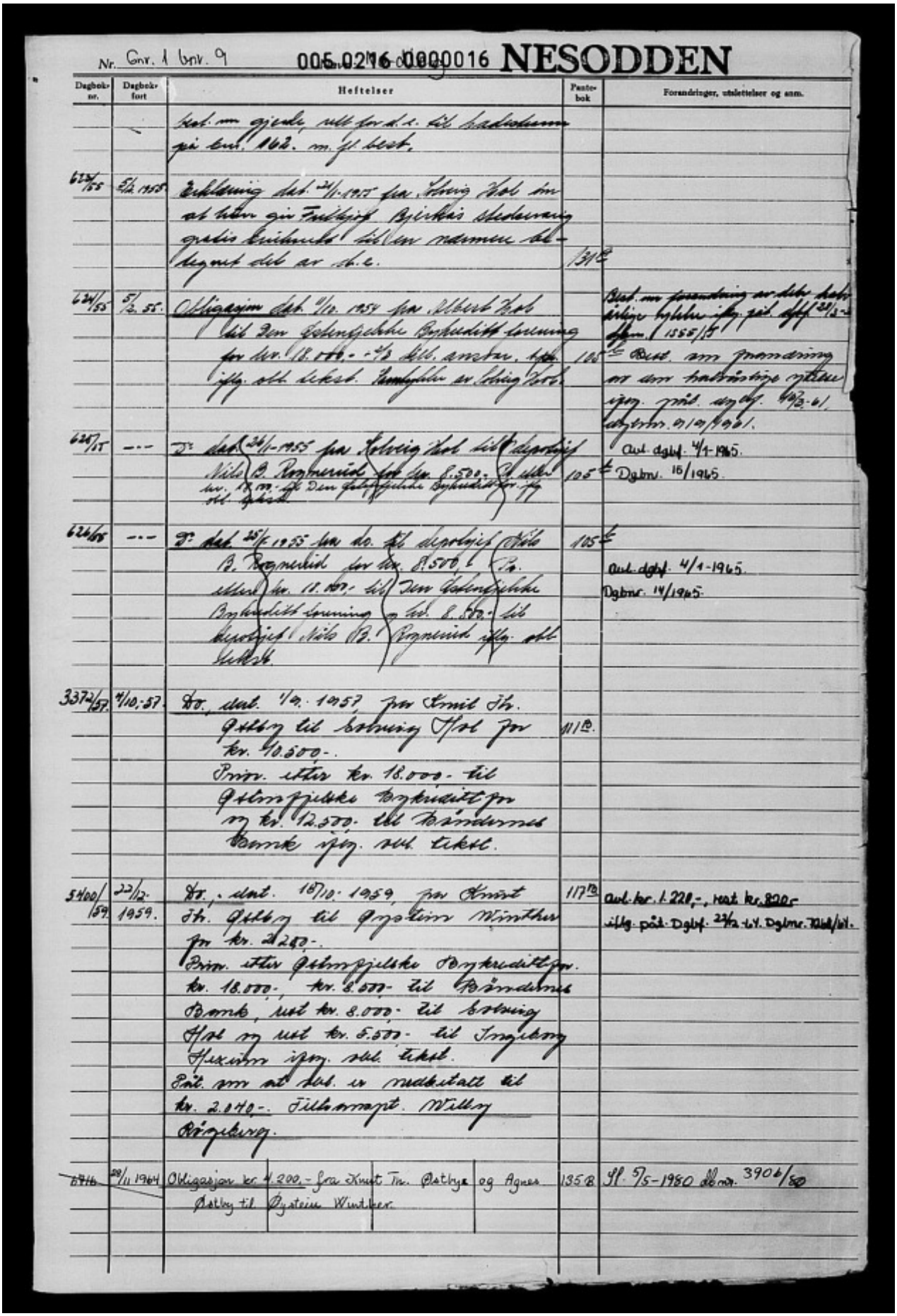
Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pantebok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
Tgl.	25/6-1890	Obligasjonsbrev 25/7-90 utstedt av gnr 1 bnr 1.	2-294	(0,04)	Fra bnr 1: Hans Severin Eker.
-"-	5/6-1942	Skjøte, 13/3-1942, fra Louise Eker Bjerkaas		(0,29)	
		grunnbok Gjennomf.	29-174	0,03 fr.	20/12 1957.
24 15 26	26/8 1946.	Bekjentgjørelse, 19/8 1946, fra adv. Thorleif Borge om at Louise Bjerkaas's formue er satt under forvaltning.			Flettet i G.f. bn. fra adv. Th. Borge Dg bf. 28/8 1946. Dg bn. 3128/47.
5/82/53	14/11 1953.	Skjøte dat. 15. nov. 1953 fra Louise Eker Bjerkaas og fr. avdøde mann Marinius Bjerkaas' 8 fellesbr. 7/8 delt skjøtedd til arvingene Frithjof Bjerkaas for kr. 95.000.-	7203		
	31/12 1954	Sammenført med bnr. 11, 31, 77 og 163 ifl. bevisføring fra Frithjof Bjerkaas, attest fra Nesodden ligningsvesen og erklæringer fra Nils B. Rognerud, Oslo advokat Torleif Borge og sinnsfor. i forsten på vegne av fellesmor Bjerkaas og barnen Petter.	1223	Skjøte dat. 19/9. 1957, fra bobevis Off. off. 22/4-1939, til Elmit Strandjord gulden 7. 1/7.- 1926, for kr. 68.000.- Dgbnr. 2827/57. dagsf. 20/12-57.
644/53	5/12 53.	Skjøte dat. 24/11. 1953 fra Frithjof Bjerkaas til sin Løsøre Eiendom for kr. 44.000.-	1813	Overtatt forenint fellesbo Bjerkaas
644/53	5/12.53.	Ekteskapsforbehold dat. 19/11. 1954 mellom Albert og Solveig Eker Arnesen d.s. skal være fullstendig adskilt		

		Heftelser		Forandringer, utsletteiser og anm.
Tgl	25/6-1890	Tgl. skjødebrev 25/7-90. Rett fra bnr 1 til Gjerdrum og vann på d.e.	20-294	
-"-	20/8-1894	Tgl. skjøt 13/8 1894: Rett fra dr. Lf Gjerdrum.	20-303	
-"-	8/7-1924	Overenskomst 26/7-20, mellom eierne av d.e. og O. Thanaas om eier av gnr 1 bnr 63 ang. grunn og bedriftsmessig Verdien av det makeskiftede 500 kvmtr.	31-219	
-"-	29/10-35	Obligasjon, 17/10-35, fra Louise Bjerkaas til Kjøp Håndpant for kr. 10.000.-	46-	avl. dgff 16/10.53. dgbnr. 5161/53.
1050/37	17/11-37	Dg. 2/11-37. fra dr. til sin Edda Bjerkaas for kr 5000.-	9.	Avl. dgff 13/12 1940. Dgbnr. 2425/40
539/39	2/2 1939	Dg. 1/2 1939. fra do. til grosserer Otto Kr. Bruun for kr. 2000.- i d. m. fl. rettsl.	619	Avl. dgff 1/7-1941 Dgbnr 1766/41
1241/52	19/12.1952	Obligasjon dat. 17/12. 1952 fra Louise Bjerkaas' Dødsbo til Kirkelig Fellesråd for kr. 42.000.- i d.m. fl. rettsl.		Ved avl. Dbs. L. Gjennomført bortfalt, Avl. dgff. 16/10. 1958 dgbnr. 5161/53.
141/53	13/1. 1953	Skjøt, ekspropriasjonsforr. pekt 7/5. 1952. Avl. 1957 15 7/12 - rest. Dg. 5783 - samt pkt i bn. 200 ifl. pekt dg. 11/11 1955. Dgbnr	216	Jfr. bn. 163 sammenført med bn. 9 ifl. dgff 16/9. 1954
5163/53	14/10.53.	Obligasjon dat. 7/10. 1953 fra Frithjof Bjerkaas	55	Avl. bn. 1500.- utbet. bn. 11 d.
Avl. dgff. 24/9 57 dgbnr. 3328/57.		til sin datter Nils B. Rognerud for kr. 32.000.- i d. rettsl. fl. rettsl. 1. pr.	117	30.504.- utbet. avl. dgff 7/5. 1954 - bbn. 948/54. Land pkt i bn.
		ifg. dbl. Lbnr.		9/247, 277, 279, 280, 324, 325, 326, 327, 328 ifg. avl. dgff. 6/2 1965.



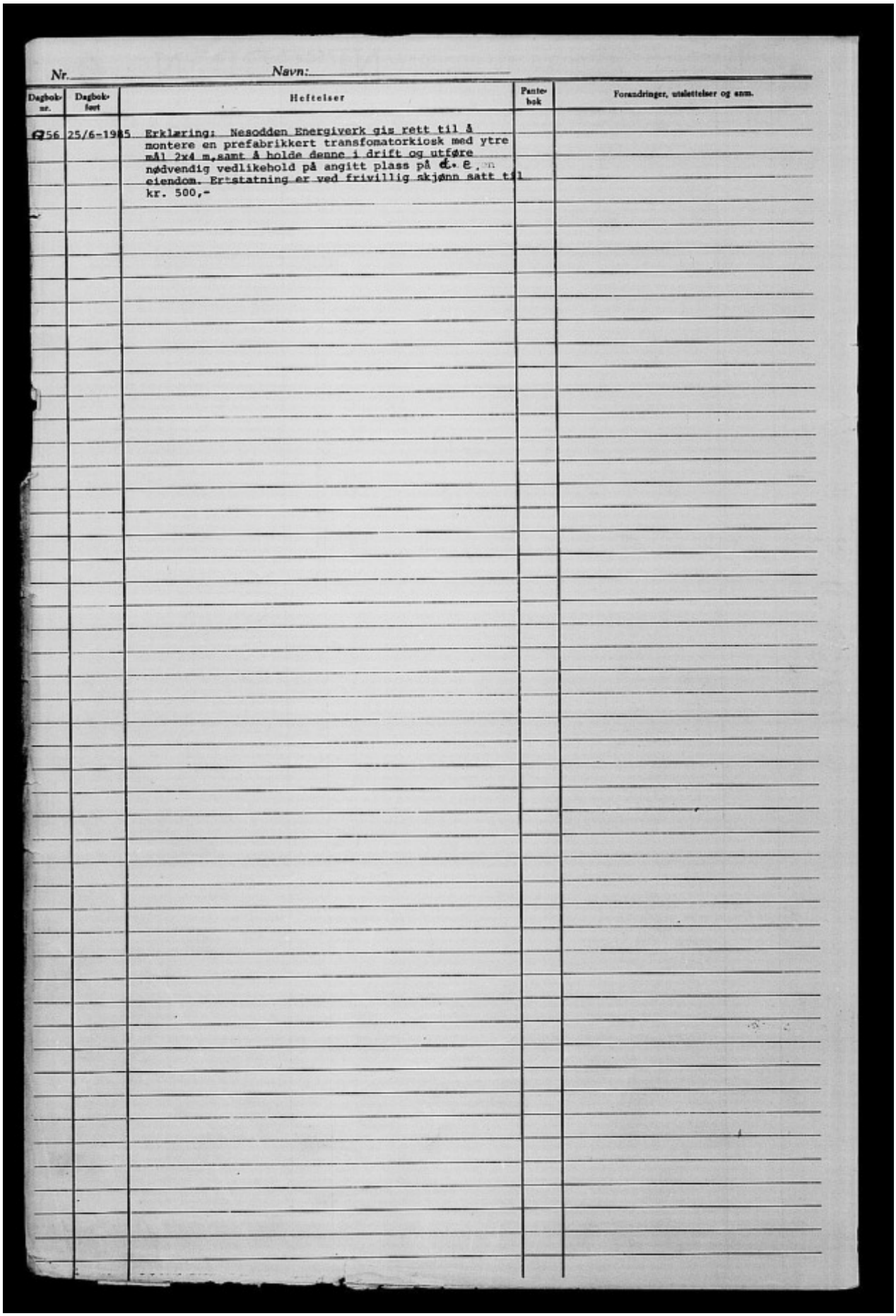
Nr. Navn:

Dagbok-nr	Dagbok-ført	Heftelser	Pantebok
514/53	14/10. 53.	Obligasjon dat. 14/10. 1953 fra Trilhjof Berkaas til Eids Sparebank for kr. 15.000,- f. d. m. fl. rente 3 pr. år og provisjon kr. 52.000,- - ihflg. tbl. lysn. 30/11-55	130
2591	14/6 1954	Obligasjon dat. 9/6 1954 fra [illegible] til [illegible] for kr. 7500 [illegible]	1023
6044/54	26/10. 54.	Kart- og oppmålingsforretning vedr. skyldfordelingssp. avd. 26/10. 54 inkludert bnr. 387.	130
6045/54	---	D: avd. 26/10. 1954, inkludert bnr. 388	--
6047/54	-.-	D: " 26/10. 1954 " " 389	--
6046/54	-.-	D: " 26/10. 1954 " " 390	--
6048/54	-.-	D: " 26/10. 1954 " " 391	--
6049/54	-.-	D: " 26/10. 1954 " " 392	--
6049/54	-.-	D: " 26/10. 1954 " " 393	--
6050/54	-.-	D: " 26/10. 1954 " " 394	--
6051/54	-.-	D: " 26/10. 1954 " " 395	--
6052/54	-.-	D: " 26/10. 1954 " " 396	--
6053/54	-.-	D: " 26/10. 1954 " " 397	--
6054/54	-.-	D: " 26/10. 1954 " " 398	--
6055/54	-.-	D: " 26/10. 1954 " " 399	--
6056/54	-.-	D: " 26/10. 1954 " " 400	--
6057/54	-.-	D: " 26/10. 1954 Kart- og oppmålingsforretning avd. 26/10. 1954 vedr. d. e.	--
10/1955	4/1. 55.	Utpantningsforretning avd. 24/12. 1954 for Trilhjof Omanuel Berkaas for skyldig leiing til Eids Sparebank Eidsvoll for kr. 7000,- m. rente [illegible]	
140/55	12/1. 55.	Kart- og oppmålingsforretning vedr. skyldfordelingssp. avd. 12/1. 1955, inkludert bnr. 401	131
634/55	9/2. 55.	Hfg. skjøte dat. 20/1. 1955: Best. mer opparbeidelse av veier og anlegg og vedlikehold av disse. Best. om bebyggelse, rett for fellesgrøft og vedlikeholdsarbeid [illegible]	131



Nr. Gnr. 1 bnr. 9 005.0216 0000016 **NESODDEN**

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utsletteiser og anm.
		Kob. om gjeld, ikke for d.e. til Sadiehamn gnr bnr. 162. m. fl. best.		
624/55	5/2. 1955.	Erklæring dat. 24/1-1955 fra Solvang Kol. om at hun gir Fridtjof Bjerkås medhevning gratis kvikmelk til den ordinære daglige dek av d.e.	131B	
624/55	5/2. 55.	Obligasjon dat. 1/2. 1955 fra Albert Kol til Den Gjølengfjelske Byhuskreditt Forening for kr. 18.000.- - 18 tlv. amortr. 4% årl. ifig. obl. dekl. Panthjemler av Solvang Kol.	105	Best. om forandring av dekl. heftelse hjemler ifig. tgl. dgbf 24/2-55 Dgbnr. 1555/55 Best. om forandring av den hastående rettelse ijen. tgl. dg.bf. 4/3-61, dagsverk. 9/10/1961.
625/55	---	D: dat. 24/1-1955 fra Solvang Kol til disponsjf Nils B. Rognerud for kr. 8.500.- Pt. uten hv. 15 m. fk Den Gjølengfjelske Byhuskreditt for pg til Gbnr.	105	Avl. dgbf. 4/1-1965. Dgbnr. 15/1965.
626/55	---	D: dat. 24/1 1955 fra do. til disponsjf Nils B. Rognerud for kr. 8.500.- Pt. uten hv. kr. 11.187,- til Den Gjølengfjelske Byhuskreditt forening m kr. 8.500.- til disponsjf Nils B. Rognerud ifig. obl. dekl.	105	Avl. dgbf. 4/1-1965. Dgbnr. 14/1965.
3374/57	4/10. 57.	Dr. dat. 1/2. 1957 fra Emil Jh. Østby til Solvang Kol for kr. 40.500.- Prior. etter kr. 18.000.- til Østre Gjølengfjelske Byhuskreditt for m kr. 12.500.- til Bøndernes Bank ijen. rett. tekst.	111B.	
5400/59	22/12. 1959.	Dr., dat. 18/10. 1959, fra Emil Jh. Østby til Gyrstein Wiinther for kr. 2.200.- Prior. etter Østre Gjølengfjelske Byhuskreditt for kr. 18.000.-, kr. 8.500.- til Bøndernes Bank, rest kr. 8.000.- til Solvang Kol m rest kr. 5.500.- til Emil Østby Huseiers ijen. rett. tekst. Erkl. om at dek. er nedbetalt til kr. 2.040.- Tilbakemgt. Willy Ringeberg.	117B	Avl. kr. 1.220,-, rest kr. 820,- ifig. påt. Dgbf. 23/2-64. Dgbnr. 2168/64.
5716	28/11 1964	Obligasjon kr. 4.200.- fra Knut Th. Østbye og Agnes Østby til Gyrstein Wiinther.	135B	Gl. 5/5-1980 dbnr. 3906/80



Nr. Navn:

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utsletteiser og anm.
256	25/6-1985	Erklæring: Nesodden Energiverk gis rett til å montere en prefabrikkert transfomatorkiosk med ytre mål 2x4 m,samt å holde denne i drift og utføre nødvendig vedlikehold på angitt plass på gnr. 1 bnr. 9 eiendom. Erstatning er ved frivillig skjønn satt til kr. 500,-		

MATRIKKELKART- OG RAPPORT

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 9	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Hellvikstrand 11, gatenr 1045 1459 Nesodden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	103 1	Hellvik Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090403 541	Skoklefall Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Nordberg	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.06.1890	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 829,7 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/1/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/1/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	13.01.1955	Avgiver	3212/1/9	-75,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/401	75,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-1 140,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/387	1 140,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-1 165,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/390	1 165,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-1 255,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/391	1 255,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-1 280,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/388	1 280,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-1 320,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/389	1 320,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-1 360,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/394	1 360,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-2 580,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/395	2 580,0
Kartforretning	Forretning:	20.12.1954	Mottaker	3212/1/9	2 915,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-1 180,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/392	1 180,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-1 180,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/393	1 180,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-1 795,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/398	1 795,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-1 400,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/399	1 400,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-1 275,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/396	1 275,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-1 770,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/397	1 770,0
Skylddeling	Forretning:	20.12.1954	Avgiver	3212/1/9	-865,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/400	865,0
Sammenslåing	Forretning:	31.08.1954	Avgiver	0216/1/31	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/9	0,0
Sammenslåing	Forretning:	31.08.1954	Avgiver	0216/1/11	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/9	0,0
Sammenslåing	Forretning:	31.08.1954	Avgiver	0216/1/77	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/9	0,0
Sammenslåing	Forretning:	21.08.1954	Avgiver	0216/1/163	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/9	0,0

Kartforretning	Forretning: Matrikkelført:	07.05.1952	Mottaker	3212/1/9	22 420,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	25.06.1890	Avgiver Mottaker	3212/1/1 3212/1/9	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hellvikstrand 11	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	140096679			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	216 103 134	Bolighus, Helvikstrand 11, Nordberg	1875-1899

Nåværende funksjon:
Tidligere funksjon:
Tilbygg/ombygging: Huset betydelig utvidet før 1890. Nye vinduer etc. På slutten av 1970-tallet

Bygning 2 av 2:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300347257			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



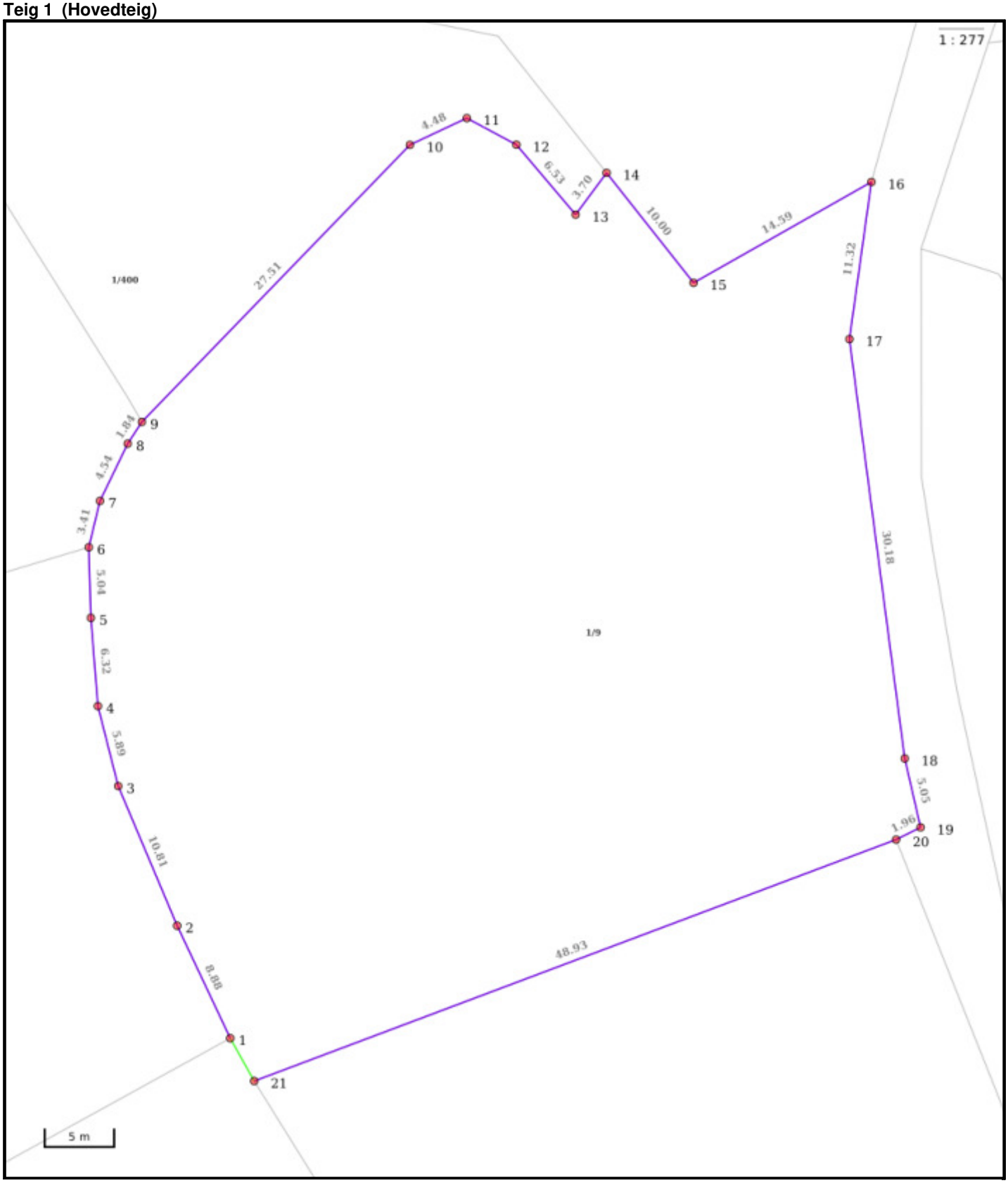
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for largeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 829,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 635 159,85	594 724,36	8,88m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Veg midt
2	6 635 167,50	594 719,86	10,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 635 177,04	594 714,77	5,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 635 182,59	594 712,81	6,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 635 188,82	594 711,74	5,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 635 193,82	594 711,14	3,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 635 197,19	594 711,64	4,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 635 201,44	594 713,24	1,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 635 203,07	594 714,10	27,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 635 224,49	594 731,36	4,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 635 226,75	594 735,23	4,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 635 225,18	594 738,93	6,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 635 220,60	594 743,59	3,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 635 223,76	594 745,52	10,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 635 216,51	594 752,41	14,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 635 224,83	594 764,40	11,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 635 213,52	594 763,85	30,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 635 184,08	594 770,49	5,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 635 179,28	594 772,06	1,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 635 178,26	594 770,39	48,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 635 156,96	594 726,34	3,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Veg midt

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

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:
Hellvikstrand 11
Gnr. 1 Bnr. 9 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0175

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Anne Elisabeth 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

Notater