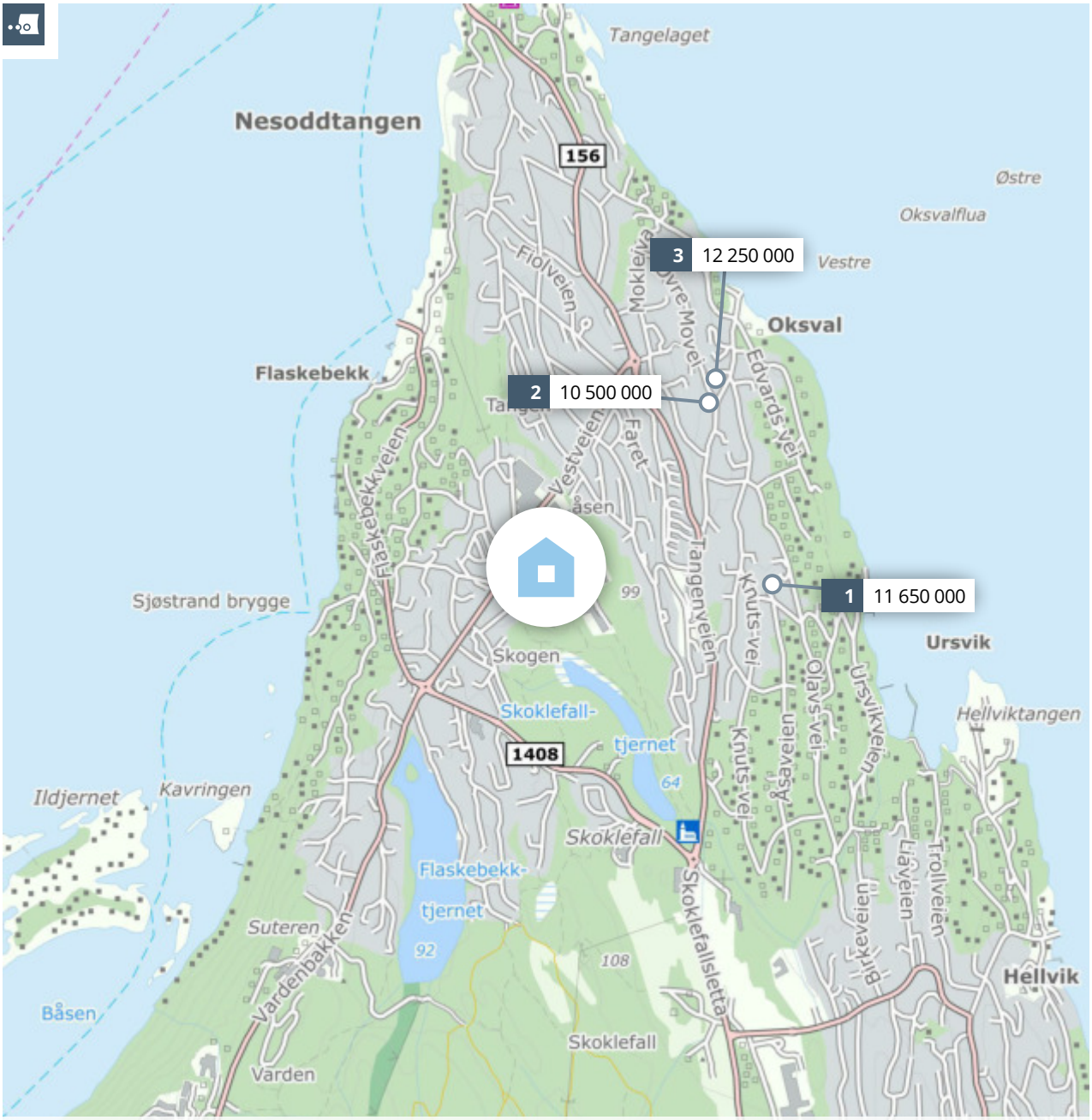
LYNGÅSVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Ferdigattest
Kommunale avgifter
Eiendomskart
Regulering
Servitutter
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LYNGÅSVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 16.05.2025

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: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyngåsveien 15, 1452 NESODDTANGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 4 BNR 288 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS SKOGEN

Verdivurdert til

16 900 000

-	16 900 000	71 008
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	238 m²	18 m²	- m²	73 m²	- m²	- m²
Tomt					1 441 m²	
Byggeår					1963	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dags vei 6 B 166 m² 2016 750 m² 3 sov	10.03.2025	11 700 000	**11 650 000**	0	11 650 000	**70 181**
2 Oksvalveien 31 179 m² 1975 1 124 m² 3 sov	17.07.2023	10 900 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**58 659**
3 Oksvalveien 27 257 m² 1975 1 604 m² 4 sov	10.04.2024	12 200 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**47 665**

Dette er en meget velholdt og flott familieeiendom i et populært område på Nesoddtangen. Eiendommen har en stor usjenert, barnevennlig og solrik tomt med innbydende uteplasser. Boligen har en gjennomtenkt planløsning som enkelt kan tilpasses både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

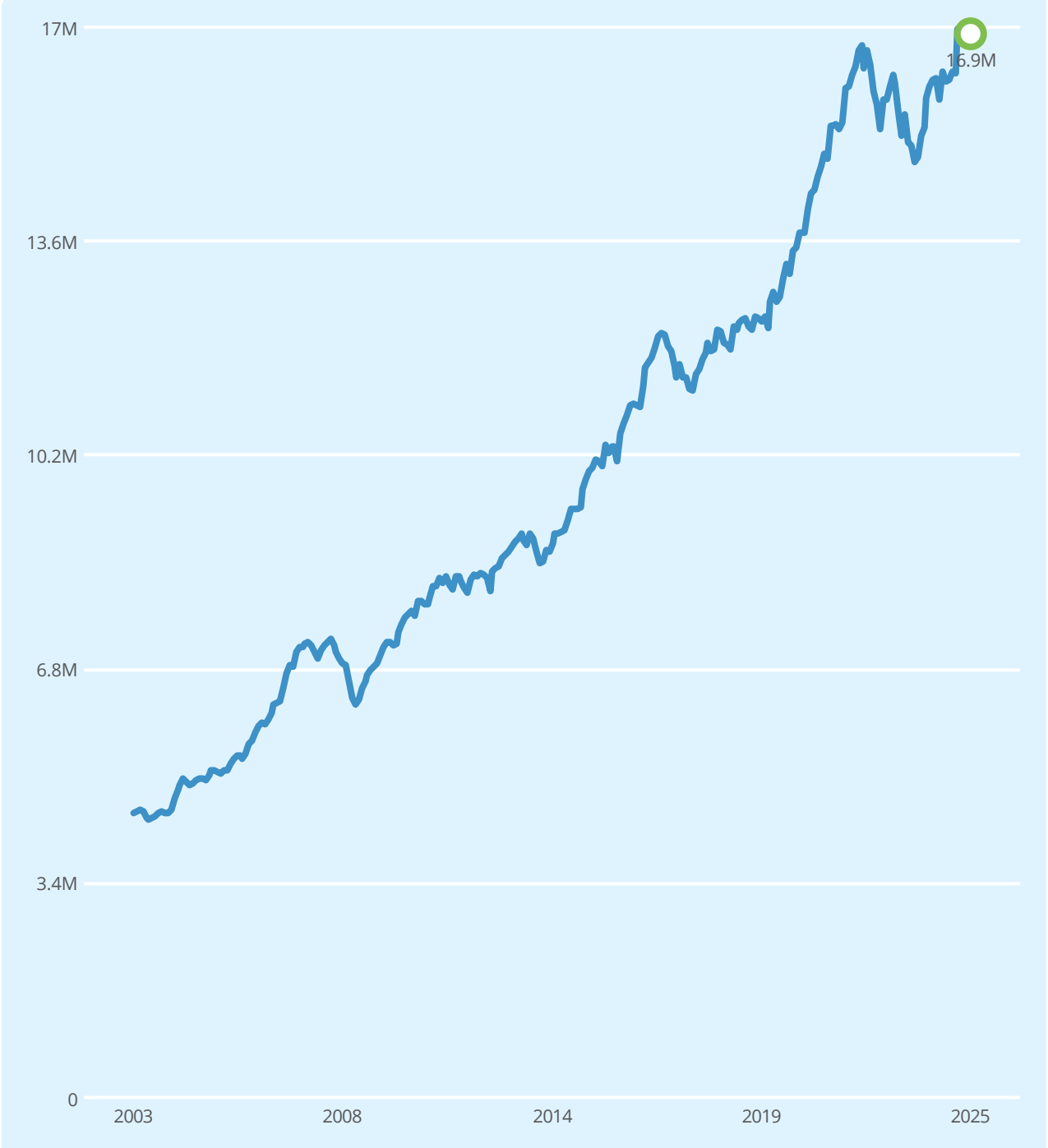
Kort fortalt:
•Stor vedlikeholdsfri terrasse som er delvis innglasset.
•Fine uteområder.
•Dobbel garasje med el-lader
•Luftig stue med plass til flere soner og store vindusflater.
•Deler av huset er lagt med massiv eikeparkett.
•Sentral beliggenhet på Nesoddtangen.
•Barnevennlig område.
•Nærhet til "alt".
•God lagringsplass.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1452 NESODDTANGEN nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

32
dager

Eneboliger solgt i 1452 NESODDTANGEN siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

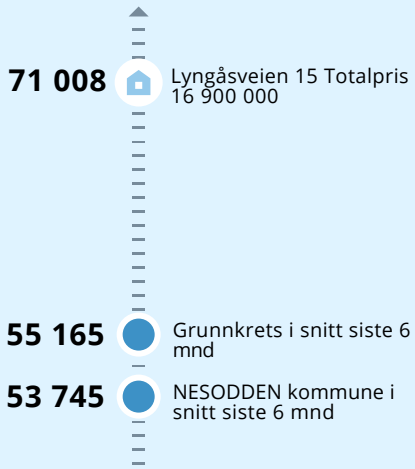


Solgt i snitt i løpet av

87
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig

Lyngåsveien 15, 1452 NESODDTANGEN NESODDEN kommune

gnr. 4, bnr. 288

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3039 **Referansenummer:** JG5961

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG **Vår ref:**

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

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig

Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtakst@gmail.com
454 78 876

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Frittliggende enebolig med opprinnelig byggeår cirka 1963 ifølge eier. Renovert og utvidet ca. 1987. Opprinnelig del oppført i porebetongblokker. Nyere del i trekonstruksjoner. Boligen holder god standard med fine solrike uteplasser, bærer preg av fortløpende vedlikehold, men det er noe vedlikeholdsetterslep og utbedringsbehov. Boligen fikk delvis oppgradering av badet i 2.etasje i 2018 etter en lekkasje. Nytt kjøkken i 2007. Overflater av varierende år/tilstand. Det er bygningsdeler som har fått TG2-TG3 som en kjøper bør lese nøye. Alle punkter er beskrevet i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Yttertekking av betongtakstein fra ca. 1987. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå etter vurdering av personlig vurdering av sikkerhetsmessige forhold under befaring.
Takrenner, nedløp og beslag av lakkert og plastbelagt stål.
Vegger av porebetongblokker i den originale delen av boligen fra byggeår 1963. Bindingsverkskonstruksjon i tilbygget del fra 1987.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vindusbelistning er ført tett mot vannbrettene. Noe begynnende råteskader som følge av dette. Ved stikkprøver rundt boligen ble det ikke påvist tilfredsstillende musebånd. Kledningen er kun besiktiget fra bakkenivå.
Det er stedvis fuktskjolder i undertak og på sperrer, særlig i området rundt pipen. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i disse områdene på befaringsdagen. Se også punkt `Taktekking`.
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass hovedsakelig fra ombyggingen i 1987. Nyere vindu i stuen merket produksjonsår 2010.
Bygningen har malt 2-fløyet hovedytterdør og malte balkongdører i tre av varierende årstall. Terrassedør i stuen fra 2011.
Balkonger i trekonstruksjon mot nordøst i begge etasjer henholdsvis ca. 7 og 8 m2. Normal slitasje i overflater.
Terrasse med hagestue mot sydvest, totalt ca 70 kvm.
Vedlikeholdsfritt gulv og rekkverk.
Mål kan avvik noe fra virkeligheten da det er vanskelig å måle korrekt med laser i dagslys.
Trapper mangler håndløpere. Det er krav til at trapper skal ha håndløpere på begge sider. Overkanten skal være mellom 0,8 og 0,9 meter over gulvet eller trinnet. Håndløperen skal i tillegg gå minst 0,3 meter forbi nederste og øverste trinn og ha en avrundet avslutning.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av hovedsakelig parkett, fliser og laminat (boder). Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater hovedsakelig fra 1987 og 2014 ifølge eier.
Etasjeskiller/gulv på grunn er av betongdekke og trebjelkelag. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen.
Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. 1.etasje: Gang: 6 mm. høydeforskjell registert. Soverom: 29 mm. høydeforskjell registert. 2.etasje: Stue: 11 mm. høydeforskjell registert. Kjøkken: 4 mm. høydeforskjell registert.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst med tanke på radonholdig grunn. Ifølge eier er det målt noe forhøyet radon enkelte steder i boligen. Årsmiddelverdi lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m3 (tiltaksgrense 100 Bq/m3)
Målingen ble utført i ubebodd hus i 2025, og kan derfor være høyere enn det ellers ville vært.

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold for takstmann utover hva som er avdekt under befaring.
Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. 1.etasje er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden, ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risikokonstruksjon som bør følges nøye med på.
Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider.
Fuktmåling i denne veggen utelukker ikke skader i andre yttervegger i boligen.
Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via dør i grunnmur.
Det ble ikke målt unormal fukt på tilfeldig valgt sted under befaring.
Det er noe begrenset ventilering.
Krypkjellere er normalt fuktutsatte og bør kontrolleres jevnlig med hensyn til fukt.
Boligen har lakkert tretrapp i eik.
Innvendig har boligen malte/lakkerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet har ikke tilstrekkelig fall til sluk eller høydeforskjell i mellom sluk og flis ved dør, det er ikke synlig membran i sluk eller annet sted. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet fungerer med dagens bruk men skulle det komme en vannlekkasje fra trykksatt utstyr er det fare for lekkasje til bakenforliggende kostruksjon/rom. Vaskerommet blir gitt en TG3 pga. tilstand og alder. Rommet bør renoveres for å tåle dagens bruk. Frem til vaskerommet renoveres anbefaler vi å montere automatisk vannstopper.

Bad
Bad opprinnelig fra tidlig 2000-tall ifølge eier. Delvis renovert i 2018 pga. rørskade. Det er flis på vegger og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjnisje, badekar, dobbel servant i innredning, vegghengt toalett og bidè.
Badet har fall til sluk, noe mindre enn krav. Membran er ikke synlig

Beskrivelse av eiendommen

sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk mekanisk avtrekksvifte, tilluft under døren.

Bad
Baderom av ukjent eldre årgang. Flislagt gulv/vegg og panelt innvendig tak. Innredet med dusjkabinett og servant i innredning. Badet har ikke rett fall til sluk og har heller ikke rett høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp sluk. Det kan ikke påvises membran på gulv eller vegg. Badet er funksjonelt med dagens bruk og kan fungere godt i mange flere år med forsiktig bruk men badets levetid er oppbrukt og totalrenovering må påregnes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue tilknyttet vaskerommet. Vegg, gulv og tak er ikke åpnet, konstruksjon er derfor ikke kontrollert. Det opplyses om at bygging av badstue mot yttervegg og yttertak kan kreve spesielle tiltak som feks luftspalte i mellom konstruksjoner. Det er ikke montert ovn i badstuen.
Toalettrom med flis på gulv og vegg, malte plater i taket. Innredet med veggmontert toalett og vegghengt servant. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.
Kjølerom tilknyttet vaskerommet. Vegg, gulv og tak er ikke åpnet, konstruksjon er derfor ikke kontrollert. Det opplyses om at bygging av kjølerom mot yttervegg og yttertak kan kreve spesielle tiltak som feks luftspalte i mellom konstruksjoner. Det er noe fuktskjolder i overflater i kjølerommet. Fuktsøk viste ingen tegn til fukt på befaringen. Anbefaler likevel at det undersøkes nærmere.
Kjøleaggregatet er en eldre modell, men fungerte på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg av rør-i-rør og kobbervannledninger, stoppekran i vegg på toalettrom.
Anlegget er av varierende alder.
Avløpsrør i plast i synlige deler. Rørene er i stor grad skjult i konstruksjonen.
Naturlig ventilasjon med ventiler på tak/vegg og vinduer.
Avtrekk fra bad og kjøkken.
Luft-til-luft varmepumpe med produksjonsår 2020. Det er ikke opplyst om service ved anlegget.
Eldre varmtvannstank plassert i utvendig bod.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Eier opplyser at det er lagt varmekabler foran garasje og oppkjørsel til huset(2 spor). Det opplyses videre at en kabel kan ha brudd.
Boligen har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Noe fundamentering til fjell synlig i krypkjeller.
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Dreneringen er trolig fra opprinnelig byggeår, 1963 ifølge eier, og 1987 ved utvidelse av boligen. Det er tegn til noe forhøyet fuktbelastning i utvendig bod. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med drenering.
Grunnmur av forskallet betong og porebetongblokker.
Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Det er opplyst å være offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.
Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledninger.
Det er oljetank av ukjent type/alder i utvendig bod på eiendommen. Tanken sanert og frakoblet, derav TG1.
Dokumentasjon er fremlagt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

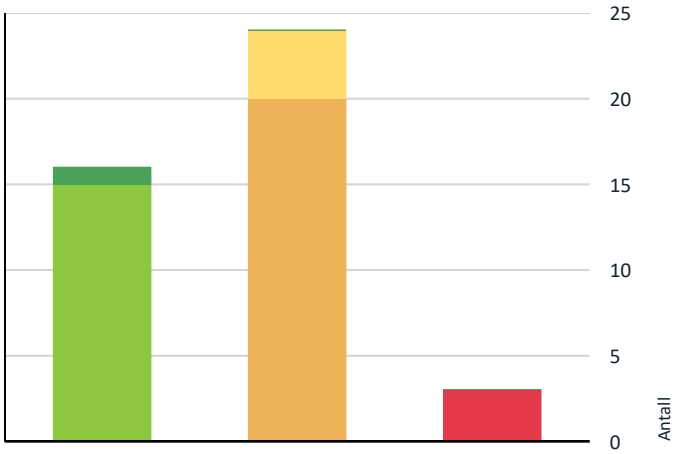
Det er i 1.etasje utgravd noe mer mot nordvest enn angitt på tegninger. Evt. søknadsplikt må konfereres kommunen.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

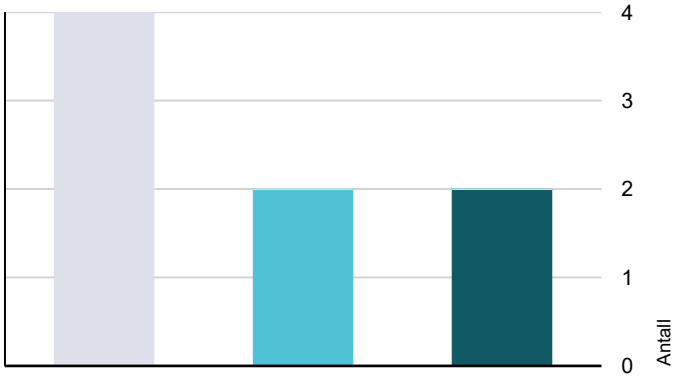
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Spesialrom > 2. etasje > Bod/kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Det opprinnelige huset har byggeår 1963. En større, tilbygget del er fra 1987. Kilde: Eier.

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Huset er i generelt god stand men har stedvis vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertekking av betongtakstein fra ca. 1987. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå etter vurdering av personlig vurdering av sikkerhetsmessige forhold under befaring.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

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

Det er punkter på loft der det mangler undertak, det gjør loftet sårbart for lekkasjer.

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.

Undertaket må utbedres og tettes. Se også punkt `Takkonstruksjon/loft`. Prisestimat gjelder inspeksjon/kartlegging av undertak og loft, ikke utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert og plastbelagt stål.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

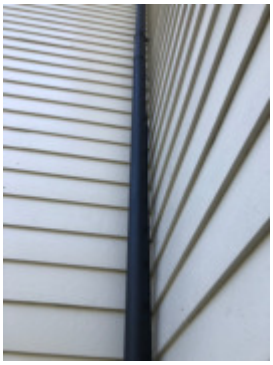
Det er tegn til enkelte lekkasjer i renneskjøter og nedløp.
Takrenner, nedløp og beslag har passert forventet levetid, med derav usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag bør få en gjennomgang. Noe utbedring må påregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

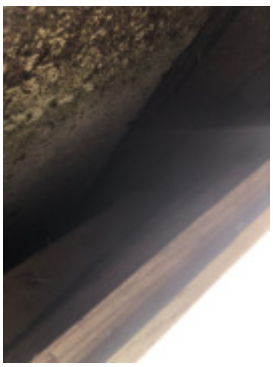
Vegger av porebetongblokker i den originale delen av boligen fra byggeår 1963. Bindingsverkskonstruksjon i tilbygget del fra 1987. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vindusbelistning er ført tett mot vannbrettene. Noe begynnende råteskader som følge av dette. Ved stikkprøver rundt boligen ble det ikke påvist tilfredsstillende musebånd. Kledningen er kun besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1963 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Råteskader gjelder hovedsakelig nedkant av vindusbelistning.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.





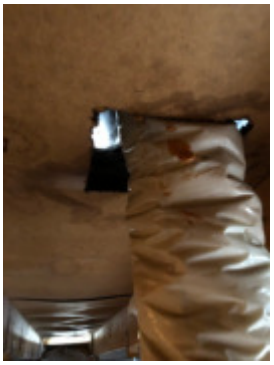
TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

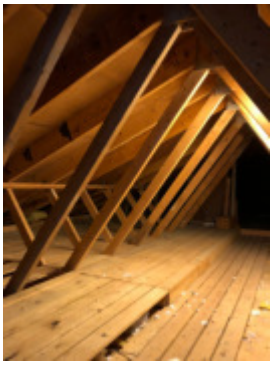
Det er stedvis fuktskjolder i undertak og på sperrer, særlig i området rundt pipen. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i disse områdene på befaringsdagen. Se også punkt `Taktekking`.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

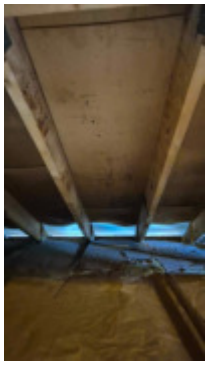
Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.







Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass hovedsakelig fra ombyggingen i 1987. Nyere vindu i stuen merket produksjonsår 2010.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

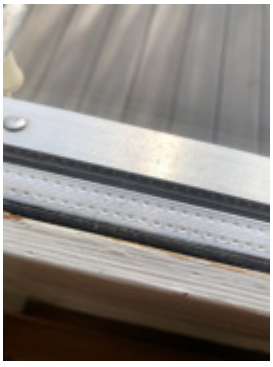
To vinduer går tregt.
Vinduene har slitasje i karmer og pakninger. Det er ikke unormalt mtp. alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør planlegges med å skifte de eldste vinduer på noe sikt. Vinduene er ikke like energieffektive som nyere vinduer er.







TG 2 Dører

Bygningen har malt 2-fløyet hovedytterdør og malte balkongdører i tre av varierende årstall. Terrassedør i stuen fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i trekonstruksjon mot nordøst i begge etasjer henholdsvis ca. 7 og 8 m2. Normal slitasje i overflater.
Terrasse med hagestue mot sydvest, totalt ca 70 kvm. Vedlikeholdsfritt gulv og rekkverk.
Mål kan avvik noe fra virkeligheten da det er vanskelig å måle korrekt med laser i dagslys.

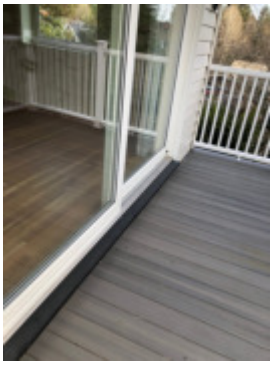
Tilstandsrapport

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

Gjelder balkonger. Rekkverk på terrasse tilfredsstiller forskriftskrav.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 3 Utvendige trapper

Trapper mangler håndløpere. Det er krav til at trapper skal ha håndløpere på begge sider. Overkanten skal være mellom 0,8 og 0,9 meter over gulvet eller trinnet. Håndløperen skal i tillegg gå minst 0,3 meter forbi nederste og øverste trinn og ha en avrundet avslutning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

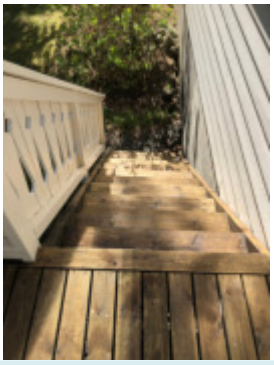
Det er ikke montert rekkverk/håndløpere på begge sider i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk/håndløpere må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av hovedsakelig parkett, fliser og laminat(boder). Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater hovedsakelig fra 1987 og 2014 ifølge eier.

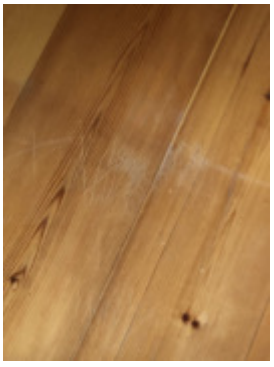
Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

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

Det er stedvis noe mindre skader og slitasje i overflater etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ny eier må vurdere behovet for oppgradering av overflatene.



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller/gulv på grunn er av betongdekke og trebjelkelag. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen.
Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. 1.etasje: Gang: 6 mm. høydeforskjell registert. Soverom: 29 mm. høydeforskjell registert. 2.etasje: Stue: 11 mm. høydeforskjell registert. Kjøkken: 4 mm. høydeforskjell registert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst med tanke på radonholdig grunn.
Ifølge eier er det målt noe forhøyet radon enkelte steder i boligen.
Årsmiddelverdi lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m3 (tiltaksgrense 100 Bq/m3)
Målingen ble utført i ubebodd hus i 2025, og kan derfor være høyere enn det ellers ville vært.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ny måling i bebodd hus, eller utføre tiltak som å installere et radonsug.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold for takstmann utover hva som er avdekt under befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

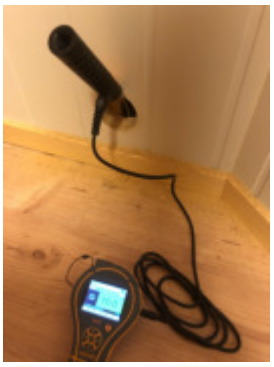
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. 1.etasje er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden, ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risikokonstruksjon som bør følges nøye med på. Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider. Fuktmåling i denne veggen utelukker ikke skader i andre yttervegger i boligen.



TG 2 Krypkjeller

Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via dør i grunnmur.
Det ble ikke målt unormal fukt på tilfeldig valgt sted under befaring.
Det er noe begrenset ventilering.
Krypkjellere er normalt fuktutsatte og bør kontrolleres jevnlig med hensyn til fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport







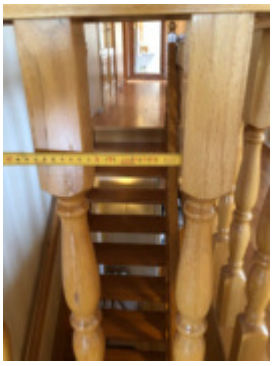


TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp i eik.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Andre tiltak:



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte/lakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har ikke tilstrekkelig fall til sluk eller høydeforskjell i mellom sluk og flis ved dør, det er ikke synlig membran i sluk eller annet sted. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet fungerer med dagens bruk men skulle det komme en vannlekkasje fra trykksatt utstyr er det fare for lekkasje til bakenforliggende kostruksjon/rom. Vaskerommet blir gitt en TG3 pga. tilstand og alder. Rommet bør renoveres for å tåle dagens bruk. Frem til vaskerommet renoveres anbefaler vi å montere automatisk vannstopper.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

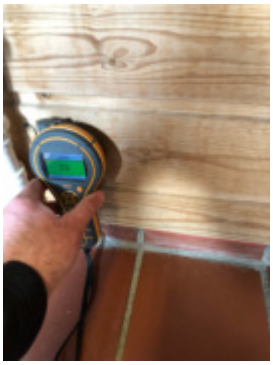


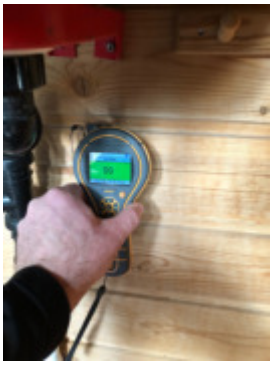


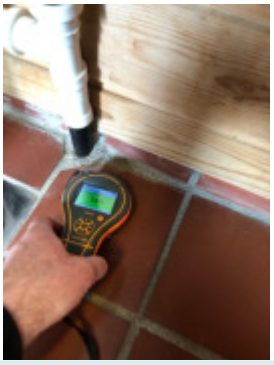
2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet vaskerommets plassering og utforming. Fuktmåling i overflater med fuktindikator viste ingen unormale forhold.







2. ETASJE > BAD

Generell

Bad opprinnelig fra tidlig 2000-tall ifølge eier. Delvis renovert i 2018 pga. rørskade. Det er flis på vegger og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjnisje, badekar, dobbel servant i innredning, vegghengt toalett og bidè.
Badet har fall til sluk, noe mindre enn krav. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk mekanisk avtrekksvifte, tilluft under døren.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser fra 2018 på underlag fra ca. år 2001. Taket er malt.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varme. Ifølge eier er det lagt nye flis i 2018 på eldre flisgulv fra tidlig 2000-tall.
Badet har forskjellige fallforhold, deler av gulvet har 1-100 og noe av gulvet har 1-200. Gulvet har ikke 2,5cm mellom topp membran/flis ved døren og topp slukrist.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Eldre plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er ikke synlig i sluket eller rundt rørgjennomføringer generelt.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

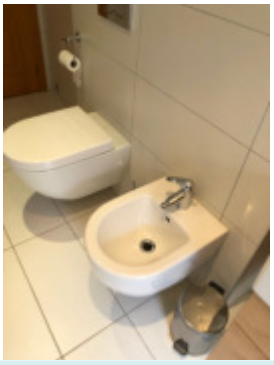


2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Innredningen er ifølge eier noe eldre enn overflatene i badet.



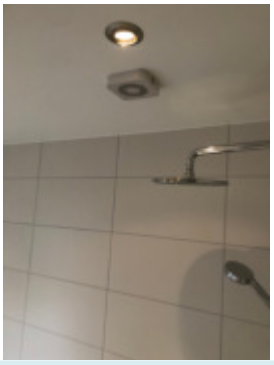


2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under døren.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

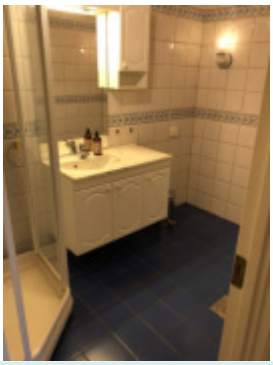
Tilstandsrapport

Baderom av ukjent eldre årgang. Flislagt gulv/vegg og panelt innvendig tak. Innredet med dusjkabinett og servant i innredning. Badet har ikke rett fall til sluk og har heller ikke rett høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp sluk. Det kan ikke påvises membran på gulv eller vegg. Badet er funksjonelt med dagens bruk og kan fungere godt i mange flere år med forsiktig bruk men badets levetid er oppbrukt og totalrenovering må påregnes.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av porebetong. Fuktsøk i overflater viste ingen unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > BADSTUE

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Badstue tilknyttet vaskerommet. Vegg, gulv og tak er ikke åpnet, konstruksjon er derfor ikke kontrollert. Det opplyses om at bygging av badstue mot yttervegg og yttertak kan kreve spesielle tiltak som feks luftspalte i mellom konstruksjoner. Det er ikke montert ovn i badstuen.



2. ETASJE > BOD/KJØLEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom tilknyttet vaskerommet. Vegg, gulv og tak er ikke åpnet, konstruksjon er derfor ikke kontrollert. Det opplyses om at bygging av kjølerom mot yttervegg og yttertak kan kreve spesielle tiltak som feks luftspalte i mellom konstruksjoner. Det er noe fuktskjolder i overflater i kjølerommet. Fuktsøk viste ingen tegn til fukt på befaringen. Anbefaler likevel at det undersøkes nærmere. Kjøleaggregatet er en eldre modell, men fungerte på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse.





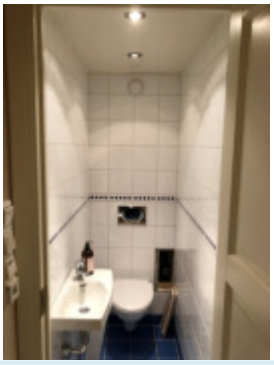
1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og vegg, malte plater i taket. Innredet med veggmontert toalett og vegghengt servant. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



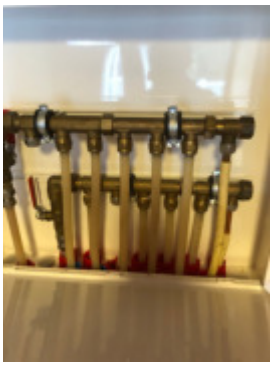
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegg av rør-i-rør og kobbervannledninger, stoppekran i vegg på toalettrom.
Anlegget er av varierende alder.

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

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast i synlige deler. Rørene er i stor grad skjult i konstruksjonen.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på tak/vegg og vinduer.
Avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist utettheter i ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilasjonskanal må føres opp i luftehatt på loft.



TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe med produksjonsår 2020. Det er ikke opplyst om service ved anlegget.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannstank plassert i utvendig bod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 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.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Eier opplyser at det er lagt varmekabler foran garasje og oppkjørsel til huset(2 spor). Det opplyses videre at en kabel kan ha brudd.

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.
   1987 Deler av anlegget er antatt fra ombygging ca. 1987. Det vites ikke om det er eldre elementer.

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?
   Ja

Tilstandsrapport

Det foreligger rapport etter el.sjekk datert 23.03.2025 og samsvarserklæring vedr. retting av avvik datert 07.05.2025. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer utover dette.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget har nylig fått gjennomgang av en elektrofaglig virksomhet ved el.sjekk og retting av avvik. Det gis derfor TG1. Det opplyses om at det ikke er fremlagt dokumentasjon for arbeid ved anlegget etter 1999. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

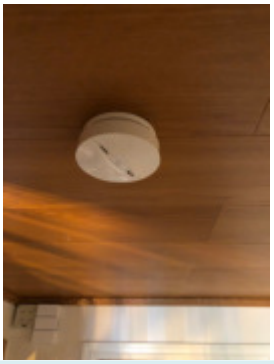
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Noe fundamentering til fjell synlig i krypkjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Dreneringen er trolig fra opprinnelig byggeår, 1963 ifølge eier, og 1987 ved utvidelse av boligen. Det er tegn til noe forhøyet fuktbelastning i utvendig bod. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med drenering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av forskallet betong og porebetongblokker.

TG 2 Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med overflatevann ved boligen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

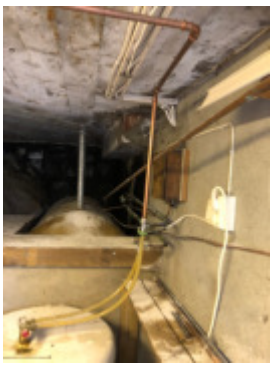
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Det er opplyst å være offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.
Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledninger.

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

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

TG 1 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type/alder i utvendig bod på eiendommen. Tanken sanert og frakoblet, derav TG1. Dokumentasjon er fremlagt.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje fra ca. 1986 ifølge tegninger. Oppført i betong- og trekonstruksjon. Ytterkledning av liggende panel. Saltak av prefabrikerte takstoler, yttertekking av betongtakstein.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

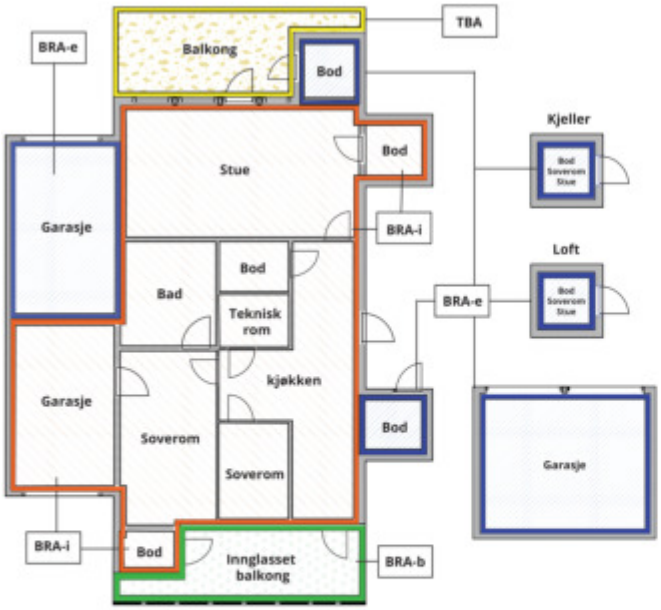
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	137	12		149	65
1.etasje	101	6		107	8
SUM	**238**	**18**			**73**
SUM BRA	**256**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Badstue, Vaskerom, Bad, Soverom, Kontor/soverom, Spisestue, Kjøkken, Stue m/trapp, Alkove, Bod/kjølerom	Hagestue	
1.etasje	Entré, Bod 1, Bod 2, Hall m/trapp, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Kjellerstue, Bod 4, Bod 5	Bod- utvendig adkomst	

Kommentar

Innvendige boder i 1.etasje ca. 27 m2 er medtatt som BRA-i etter ny standart og som S-rom etter gammel standard.
Bod 2.etasje(kjølerom) ca. 4 m2 er angitt som BRA-i etter ny standart og S-rom etter gammel standard.
Bod med utvendig adkomst ca. 6 m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Balkonger og terrasse er angitt som TBA. Hagestuen er angitt som BRA-e etter ny standard og S-rom etter gammel standard.
I tillegg er det et råloft for lagring ca. 35 m2 (ikkemålbart areal jf. NS3940:2023.)
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er i 1.etasje utgravd noe mer mot nordvest enn angitt på tegninger. Evt. søknadsplikt må konfereres kommunen.

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
Kommentar: Det er av elektrovirksomhet utført el.sjekk og retting av avvik i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyder: Kjellerstue: 2,32 m. Stue: 2,38 m.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		37		37	

SUM		**37**
SUM BRA	**37**	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Ikke relevant.

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	207	49
Garasje	0	37

Kommentar	
Enebolig	Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG
Heimdals gate 8
3182 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	4	288		0	1441.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lyngåsveien 15

Hjemmelshaver

Myklebust Magna Irene Støvreide

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentralt og tilbaketrukket eiendom i et etablert boområde på Nesoddtangen. Kun få minutters gange til barne- og ungdomsskole, barnehager og offentlig kommunikasjon. 500 m til Tangen Senter med forretninger og forskjellige servicetilbud. Flere fine badestrender og fine turområder langs sjøen. Nærhet til Nesoddmarka med fine turstier og lysløyper. Kort vei til Tangen Brygge med båtforbindelse til Aker Brygge/Lysaker

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg E18 og Fv156 til Nesoddtangen. Kjør til Lyngåsveien

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	Type
0	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆERINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250226

Selger 1 navn
Magna Irene S Myklebust

Gateadresse
Lyngåsveien 15

Poststed	Postnr
Nesoddtangen	1452

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1974

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 51

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB Fremtind

Polise/avtalenr.: 24253215

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skade i rør hovedbad. Bad utbedret av Recover via Tryg forsikringsselskap i 2018

Document reference: 6250226

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedret bad i hovedetasje, ref. forrige punkt
Arbeid utført av	Recover AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byttet pipe for +30 år siden. Ved et uvær kom det inn noe vann ved gammel pipe. Etter at ny pipe ble installert har det ikke vært noen problemer. Henviser ellers til takstrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ingen problemer, men en sprekk i mur bak ildsted. Henviser til takstrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se forrige punkt m ildsted og fyring. Har ikke gjort egne målinger på gulv. Henviser ellers til takstrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oljetank i utebod (ikke nedgravd) sanert ved rensing, fjernet avfall, demontert rør og innvendig oljetank. Nye Elektropartner har vært elektriker senere år og OEC gjennomførte el-sjekk i 2025 med utbedring.
Arbeid utført av	Norva 24 AS, Nye Elektropartner, OEC (Oslo Electro Company)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	el-sjekk av anlegg utført mars 2025 med utbedringer. Oljetank sanert av Norva 24. Se også forrige svar.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks montert i garasje

Document reference: 6250226

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt vedlikeholdsfritt terrassegulv og gjerder, samt ny utestue. Utført i 2014.
Arbeid utført av	Kombygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Henviser til områdeplan for Tangen sentrum i Nesodden kommune, www.nesoddenkommune.no

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifølge eier er det målt noe forhøyet radon enkelte steder i boligen. Høyeste årsmiddelverdi lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m3 (tiltaksgrense 100 Bq/m3)

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	Høyeste årsmiddelverdi målt er 170

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er utført tilstandsrapport av takstmann, og radonmåling. Henviser til tidligere punkter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250226

Tilleggskommentar

Det er varmekabler i oppkjørsel til huset (2 spor), og foran garasje (foran begge garasjeporter). Den ene, av 2 kabler opp til huset, tror jeg det kan være et brudd i.

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: 6250226

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magna Irene S. Myklebust	35b67693302f69949439c9145138cac925bfb941	12.05.2025 20:30:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250226

- 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

FERDIGATTEST

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Lyngåsveien 15, 1450 Nesoddtangen			Gnr.4,bnr.288	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg til bolig	Bolig	7.2.86	13.5.86	84/86

Byggherre	Adresse	Tlf.
Rune og Magna Myklebust	Lyngåsveien 15 1450 Nesoddtangen	91 28 69
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
DAK Prosjektering A/S v/Ketil Johansen	1460 Spro	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Rune Skarstein, Mesterbygg A/S	Bygdøy Allè 23 0262 OSLO 2	44 97 55

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Varden	10.1.89	NESODDEN KOMMUNE Teknisk kontor Bygningsavdelingen	Odd Arne Voldstad Underskrift

Sendes til

x Byggherre x Anmelder x Ansvarshavende x Byggeløyvemyndighet

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

KOMMUNALE AVGIFTER

Utskriftsdato: 11.04.2025

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	288	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyngåsveien 15, 1452 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 975,70 kr
Feiing	520,00 kr
Renovasjon	3 813,00 kr
Vann	5 919,43 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.

EIENDOMSKART

ambita

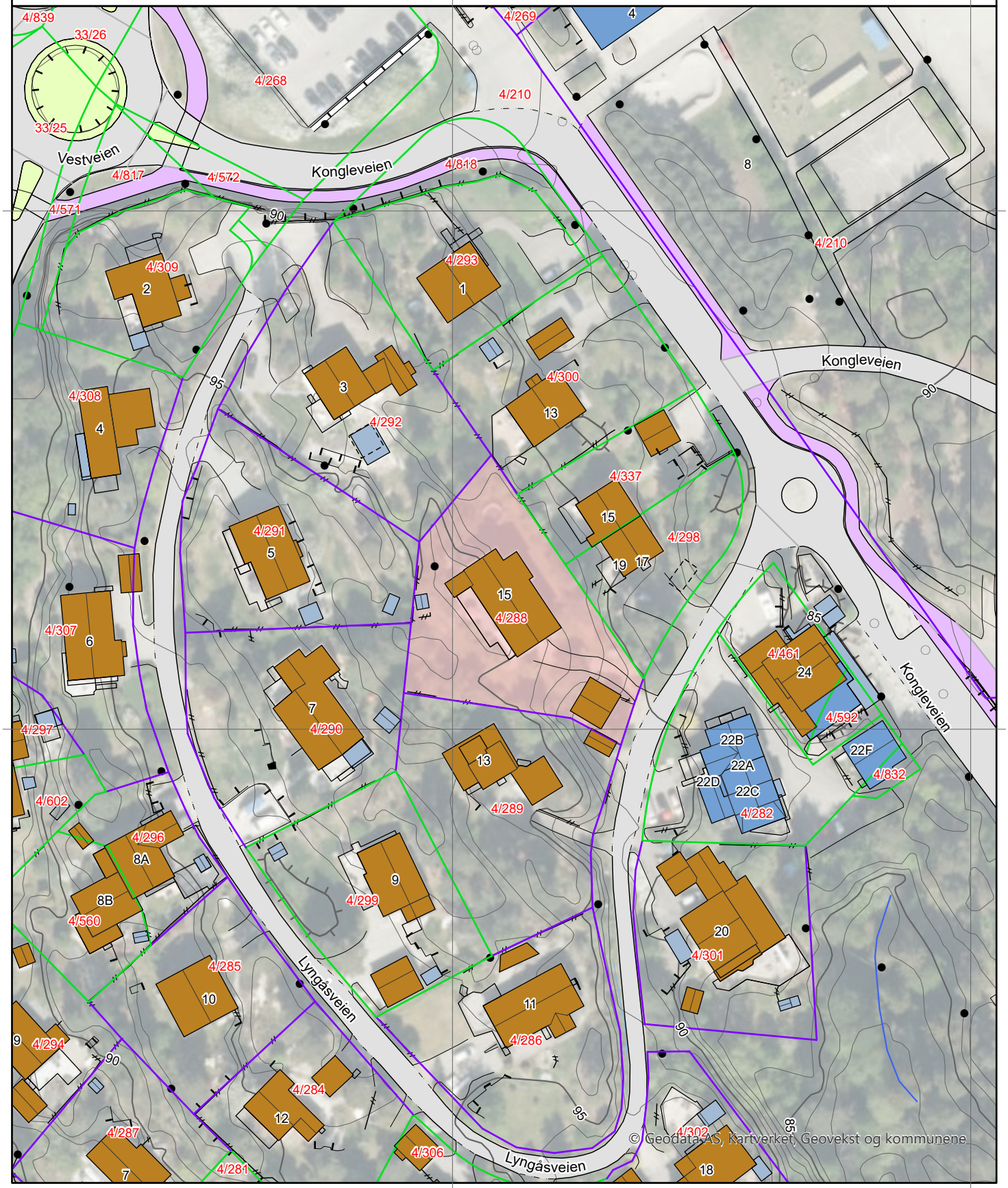
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/288/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.4.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

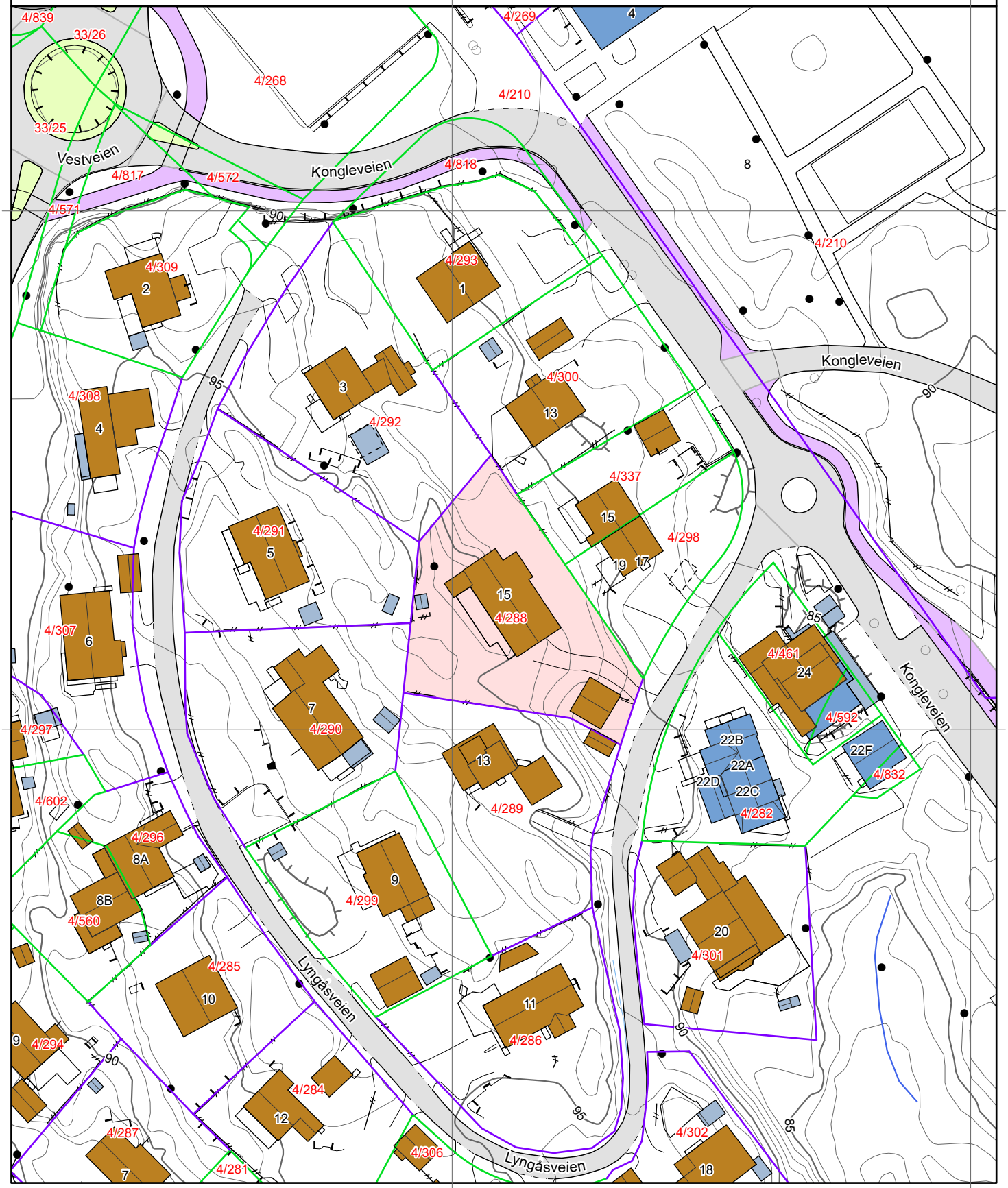
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/288/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.4.2025



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

REGULERING

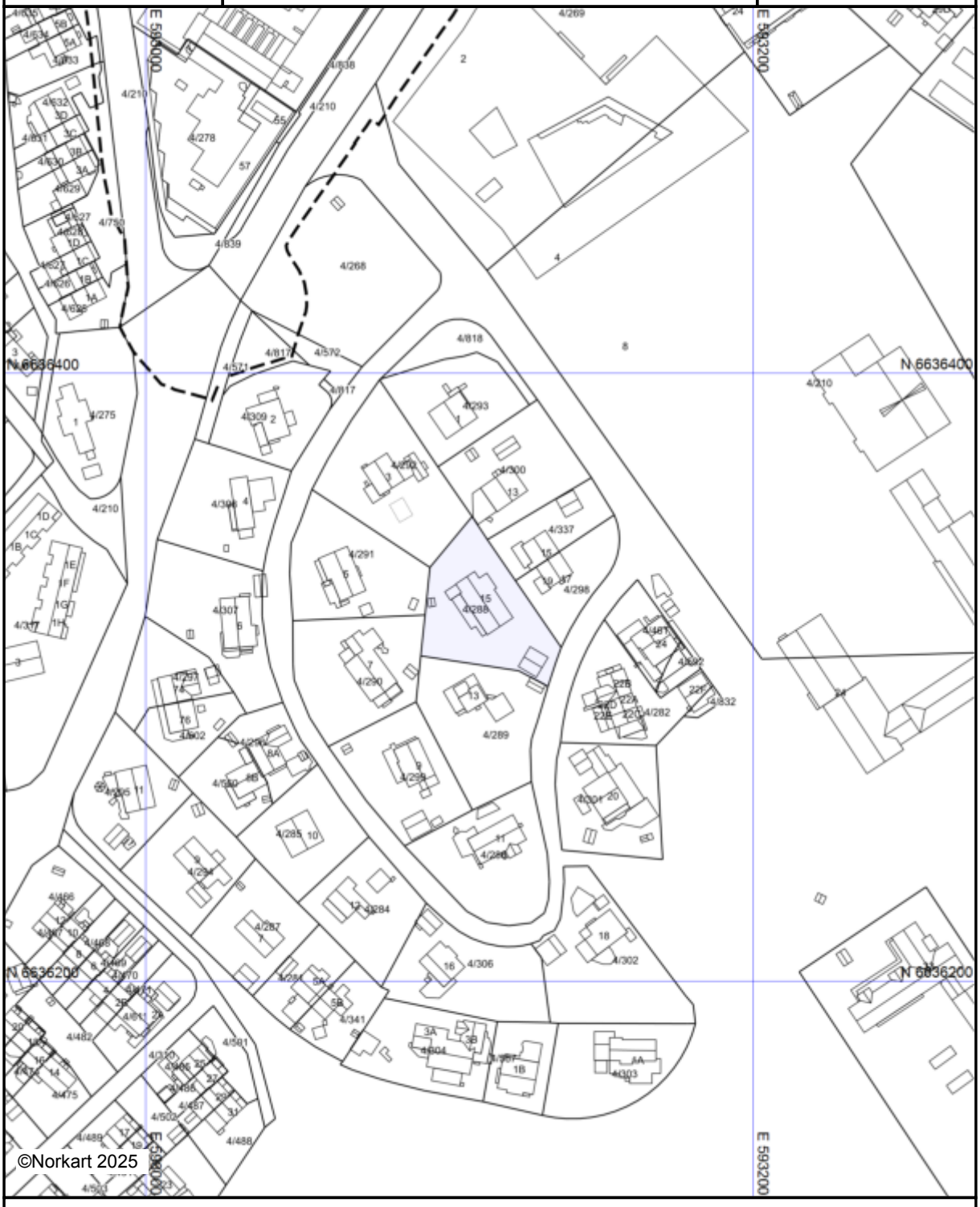
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4/288
Adresse: Lyngåsveien 15
Utskriftsdato: 11.04.2025
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

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0226 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3728379/26193872
Bestilling: C3 2025-04-14 (6) 113

Dato
14.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4635	5	30.10.1961	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	288	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. 1961/4635/5
Uthentet 2025-04-14 10:35

Nedre Follo Tingrettsskriverembete 30/10
Dagbok nr. 4635 - 61 30/10-

Skjøte

Stemplet med kr. 105,- hr lørn 30/10.-61.

Undertegnede Ordfører i Nesodden skjøter og overdrar herved til Tomas Tveito, f. 22/12.1927 eiendommen g. nr. 4, br.nr. 288 i Nesodden for kr. 9.870,00 - nitusenåttehundreogsyttikroner -

4/288 M

Eiendommen skjøtes og overdras forøvrig på følgende vilkår:

1. Parsellen skal bebygges overensstemmende med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan og tilhørende vedtekter.

2. Parsellen skal holdes inngjerdet overensstemmende med gjeldende vedtekter. Gjerdet mot vei plaseres etter anvisning av Kommuneingeniøren i Nesodden. Kommunen har ingen gjerdeplikt for usolgte tomter. Mellom naboer deles gjerdeholdet likt.

3. Parsellen må bebygges så snart råd er og senest innen 2 år etterat kjøpekontrakt er underskrevet.

4. Nesodden Kommune har rett til uten erstatning:
   a) å føre frem langs vei og tomtedeler elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger.
   b) foreta nødvendig rydning, kvistning og forsterkning.
   c) mot refusjon av betalt tomtepris å disponere et hensiktsmessig areal inntil 20 m² for transformatorpunkt.
   d) besørge fremført telefonledninger med nødvendige stolper eller gi andre samtykke hertil.

5. Mot erstatning har andre parselleiere om nødvendig rett til å føre frem over eiendommen vann- og kloakkledninger.

6. På parsellen må ikke holdes husdyr. Hund og katt inngår ikke i dette forbud.

7. Søppel og annet avfall må legges i tettsluttende kasser med lokk, hvilke anbringes minst 8 m fra vei eller nabogrunn.
   Ved etablering av enhver art av renovasjon pliktes parsellen å være med i denne Likeledes pliktes tilknytning til kommunalt vannverk og kloakkvesen og kjøperen forplikter seg til å betale avgift herfor efter kommunal vedtekt og å rette seg efter de tariffer og reglementer som til enhver tid gjelder for området og anlegget.

8. Parsellens eier plikter å sørge for at grøft og veiskråning utenfor parsellen ikke virker skjemmende.

9. Ved eventuelt salg før tomten er bebygget, har Nesodden Kommune forkjøpsrett mot tilbakebetaling av den kjøpesum og de renter som er betalt. Er parsellen ikke bebygget innen den fastsatte frist, jfr. § 3, kan Nesodden Kommune kreve den tilbakelevert mot erleggelse av betalt kjøpesum. Vederlag for eventuelle grunnarbeider fastsettes ved skjønn styrt av Lensmannen etter lov av 1/6 1917, og betales samtidig.

10. Nesodden Kommune forbeholder seg rett til å meddele lempning eller forandring av de oppstilte servitutter såvel på denne som på andre parseller av gnr. 4 bnr. 210 i Nesodden, uten at kjøperen har rett til å protestere eller kreve erstatning. Likeledes forbeholdes enhver rett til forandring i regulerings- og bebyggelsesplaner som selgeren får godkjent av vedkommende Departement, uten at kjøperen derved får rett til å protestere eller kreve erstatning.

Nesodden, den 23/ 10 19 61

Nesodden kommune

Undertegnede bekrefter herved at nærværende skjøte er undertegnet mitt nærvær og at .....

er over 21 år.

d.u.s.

1. .....

2. .....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0226 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3728380/26193877
Bestilling: C3 2025-04-14 (6) 114

Dato
14.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3963	5	20.8.1963	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	288	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. 1963/3963/5
Uthentet 2025-04-14 13:59

Tre Fylke Sorenskriverembete
Dagbok nr. 3963 for 63 21/8.

4/289 m

A v t a l e.

Følgende avtale er inngått mellom herr Kjell M. Halvorsen, eier av gnr. 4, bnr. 289, Nesoddtangen, og herr Tomas Tveito, eier av gnr. 4, bnr. 288, Nesoddtangen :

Kjell M. Halvorsen har tillatelse til å plassere sitt våningshus i en avstand av inntil 3.6 m. fra bnr. 288, mot at dens eier Tomas Tveito som vederlag får gratis 6 m^2 tomt av bnr. 289. Disse 6 m^2 tillegges bnr. 288 med 2 m. ut fra bolt "f" (på målebrevet over bnr. 288) og lengde 6 m. i linje "f" - "g".

Tomas Tveito kan der oppføre sin garasje i avstand inntil 1.5 m. fra den nye grensen mot bnr. 289.

Hvis Nesodden kommune ikke har noe å innvende mot denne overenskomst, er den gyldig fra dags dato.

Nesodden, den 13. mai 1962.

Tomas Tveito. Kjell M. Halvorsen

Inga Tveito. Anne Lise Halvorsen

Til vitterlighet :

1. Håvard Moen

2. Harry Nilssen

Ovenstående avtale er godkjent som sak nr. 88/62 i Bygningsrådets møte den 7.6.1962.

for Nesodden Bygningsråd, den 13.8.1963.

Ruth Bryn

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0226 (Tove Lise Teilman)
Vår referanse: 3728381/26193882
Bestilling: C3 2025-04-14 (6) 115

Dato
14.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12960	5	3.11.1986	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	288	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. 1986/12960/5
Uthentet 2025-04-14 10:36

DAGBOKFØRT
03.11.86 12960
SORENSKRIVEREN
I YTRE FOLLO

AVTALE

Følgende avtale er inngått mellom Kjell M. Halvorsen, eier av gnr. 4, bnr. 289, Nesoddtangen, og Rune Myklebust, eier av gnr. 4, bnr. 288, Nesoddtangen:

Det er oppnådd enighet om ny grense mellom eiendommene fra bolt "g" (på målebrevet over bnr. 288) og til veigrunn.

Den nye grensen går fra veigrunn og parallellt med yttervegg på eksisterende garasje på parsell 120 i en avstand av 4 meter fra denne ytterveggen (66 cm fra ytterveggen på garasjens tilbygg) til den skjærer linjen mellom bolt "g" og bolt "f". Videre går grensen fra dette skjæringspunkt til bolt "g". Med dette bortfaller tidligere avtaler mellom eiere av eiendommene om 1,5 m avstand fra garasje på parsell 120 til grense mot parsell 121.

Hvis partene senere etter enighet vil ha offentlig regulering av grensen, oppheves og slettes denne avtale inngått i dag og avtale av 13.5.1962 mellom eier av parsell 121 og tidligere eier av parsell 120. Denne grenseregulering skal da skje i linjen bolt "g" og nevnte skjæringspunkt på en slik måte at våningshuset på bnr. 289 vil ligge med en avstand av 4 meter fra grensen mot bnr. 288.

Avtalen gjelder fra dags dato:

Nesoddtangen, 30. oktober 1986

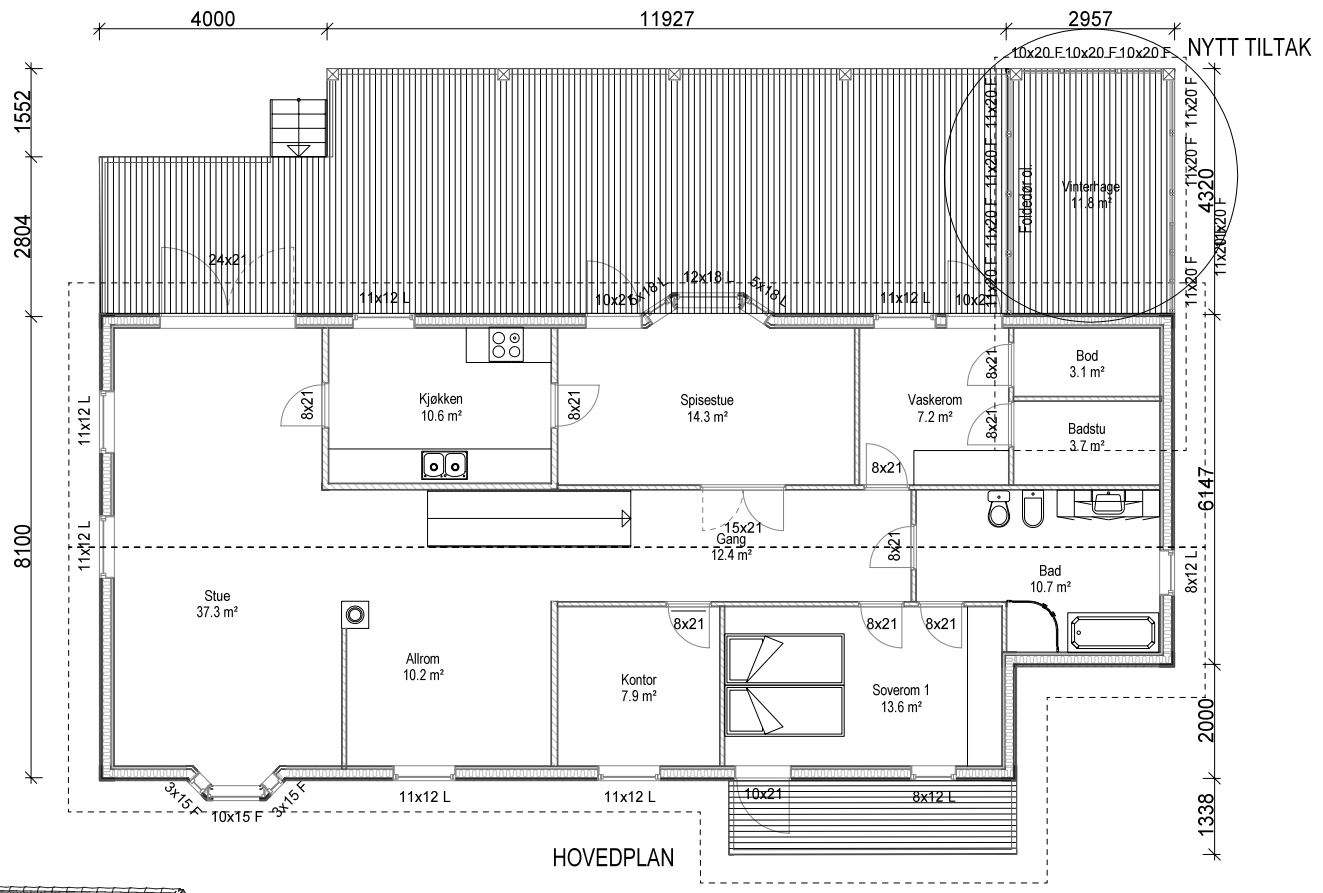
Kjell M. Halvorsen

Rune Myklebust

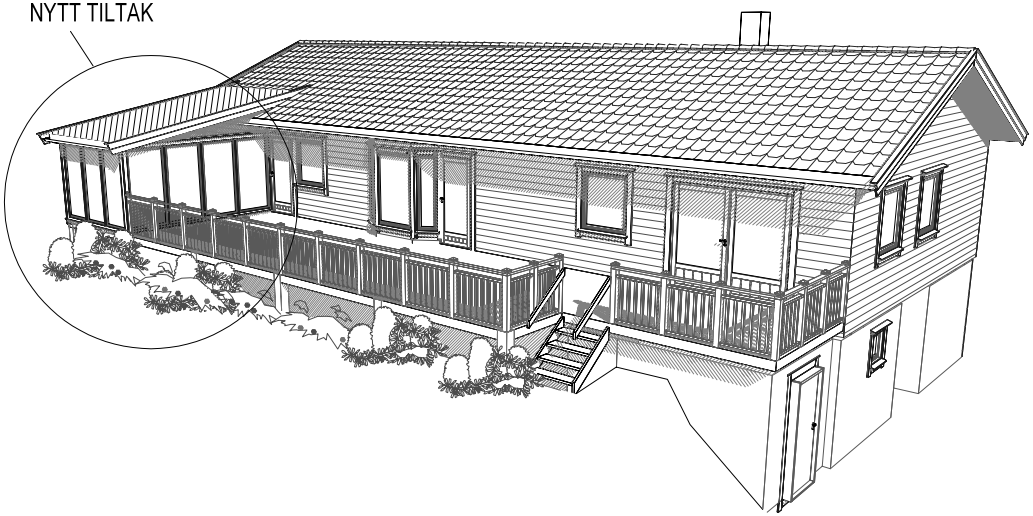
Anne Lise Halvorsen

Magna Irene Myklebust

TEGNINGER

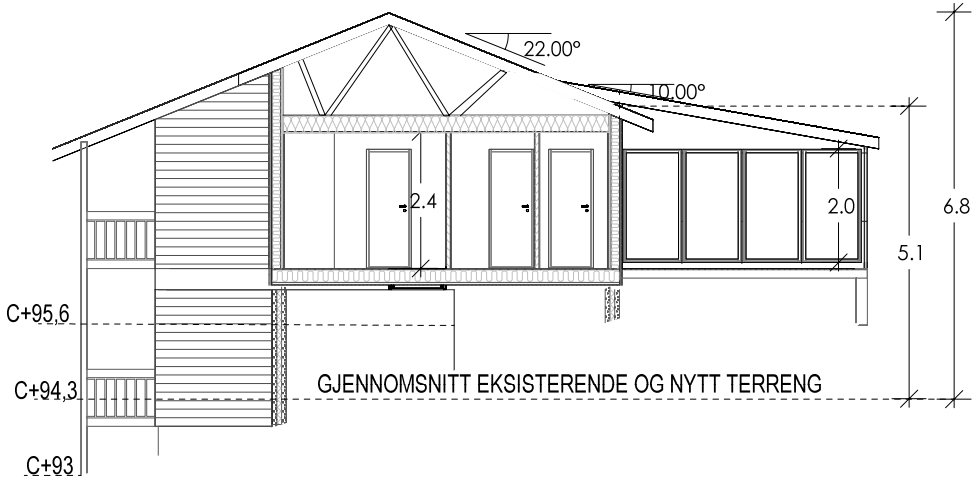


PERSPEKTIV AV TILTAK

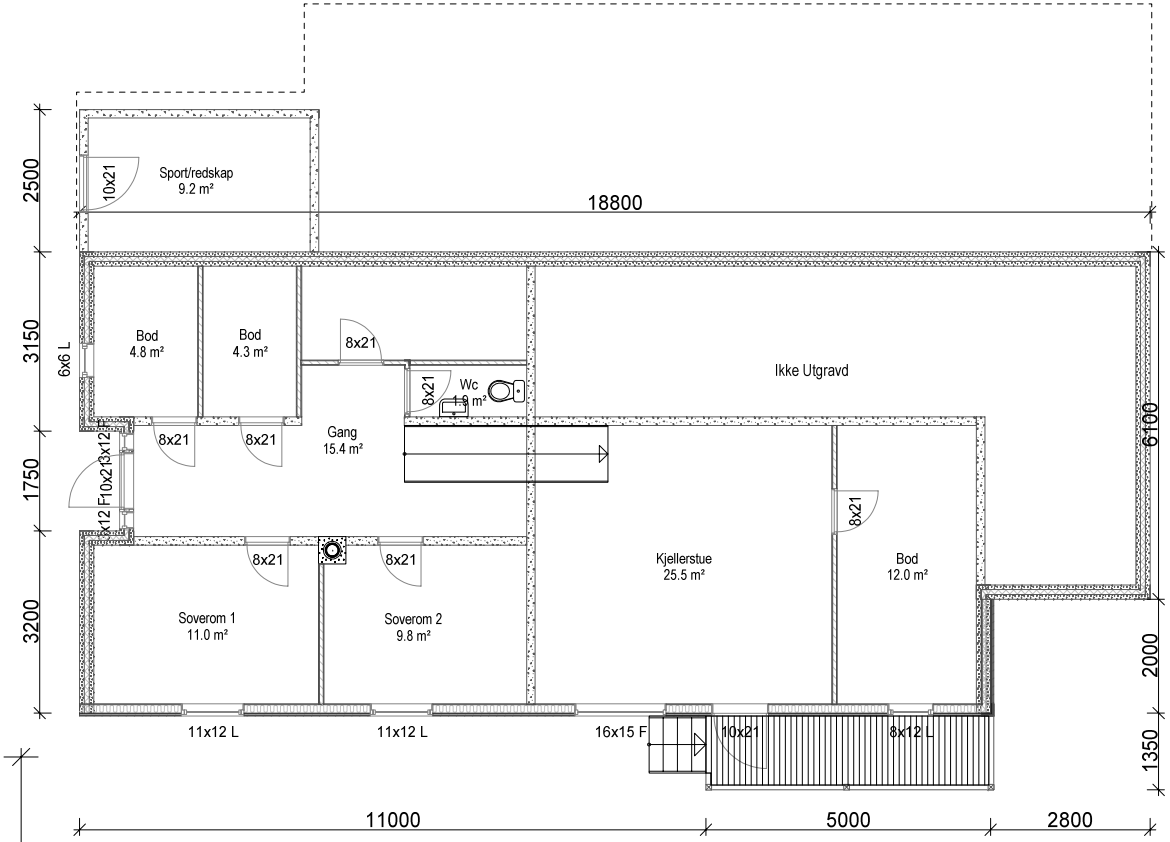


Abel - Arkitekter	Tiltakshaver: Rune Myklebust Forhandler:		
type: EAT	Planer og snitt	DATO 09.04.2014 REV.1 09.04.2014 REV.2 REV.3	TRYGGE HJEM
Byggeplassens adresse: Lyngåsveien 15	ARKIV NR.:		SKALA 1 : 100
G.nr. 4 / Br.nr. 288	Kristian Abel Tlf: 40213498		Tegningsnr. Prosj.nr.
Abel Arkitekter - Ingeniørbedrift\Vestlandshus Follo			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES.



SNITT AA



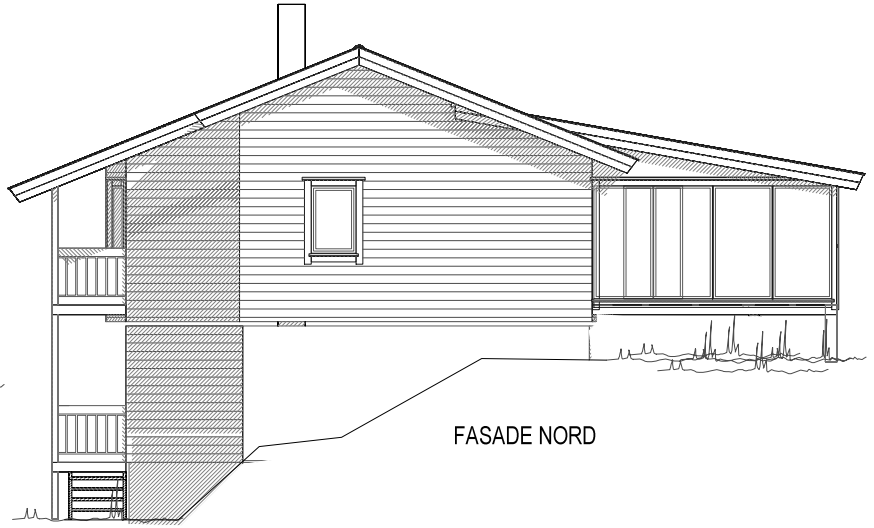
UNDERETASJE

Abel - Arkitekter	Tiltakshaver: Rune Myklebust Forhandler:	
type: EAT	DATO 09.04.2014 REV.1 09.04.2014 REV.2 10.04.2014 krist REV.3	TRYGGE HJEM SKALA 1 : 100 Tegningsnr. Prosj.nr.
Byggeplassens adresse: Lyngåsveien 15	ARKIV NR.:	
G.nr. 4 Br.nr. 288	Kristian Abel Tlf: 40213498	
Abel Arkitekter - Ingeniørbedrift\Vestlandshus Follo		

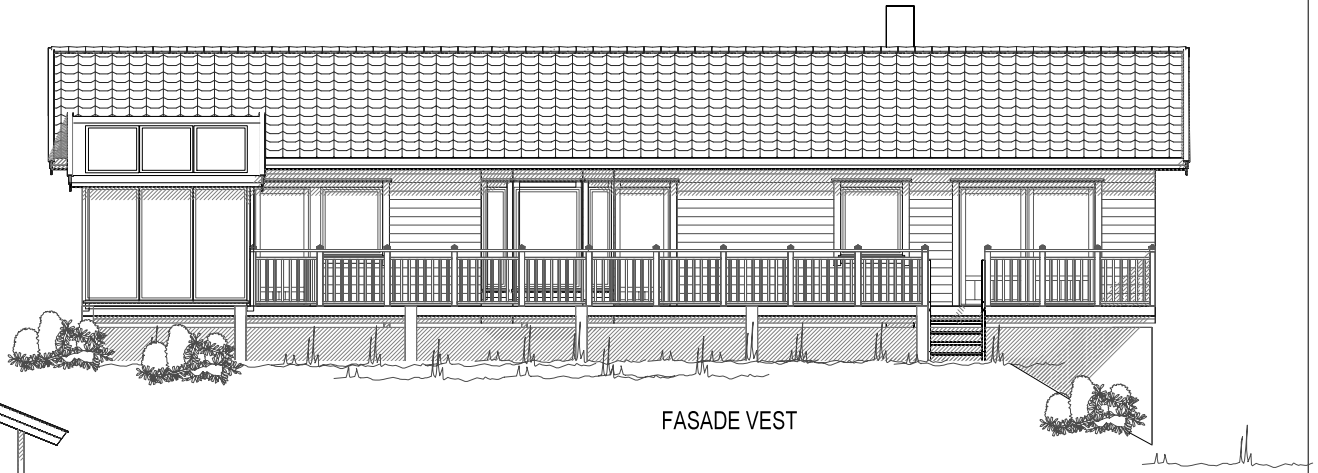
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES.



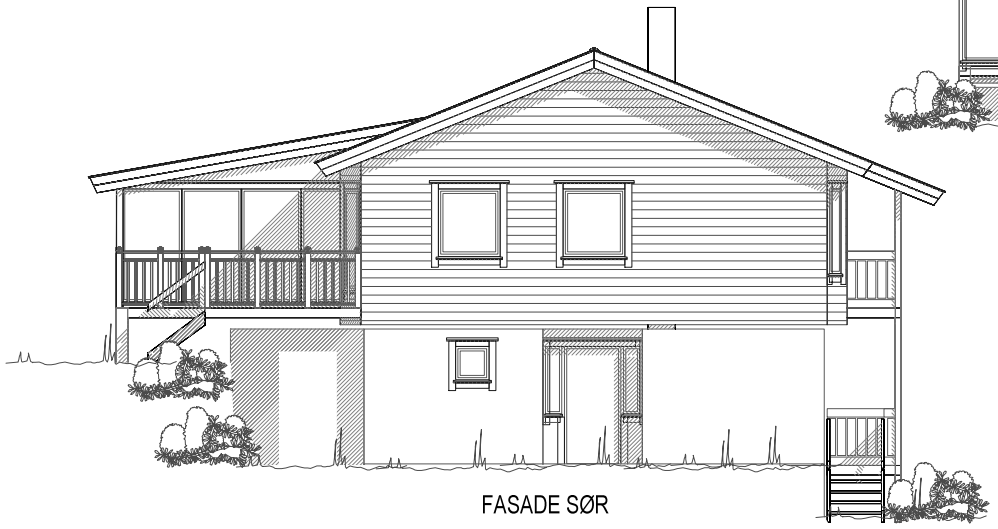
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR

Abel - Arkitekter

Tiltakshaver: Rune Myklebust
Forhandler:

type: EAT | Fasader

DATO 09.04.2014
REV.1 09.04.2014
REV.2
REV.3

TRYGGE HJEM

Byggeplassens adresse:
Lyngåsveien 15

ARKIV NR.:

SKALA 1 : 100

Tegningsnr.

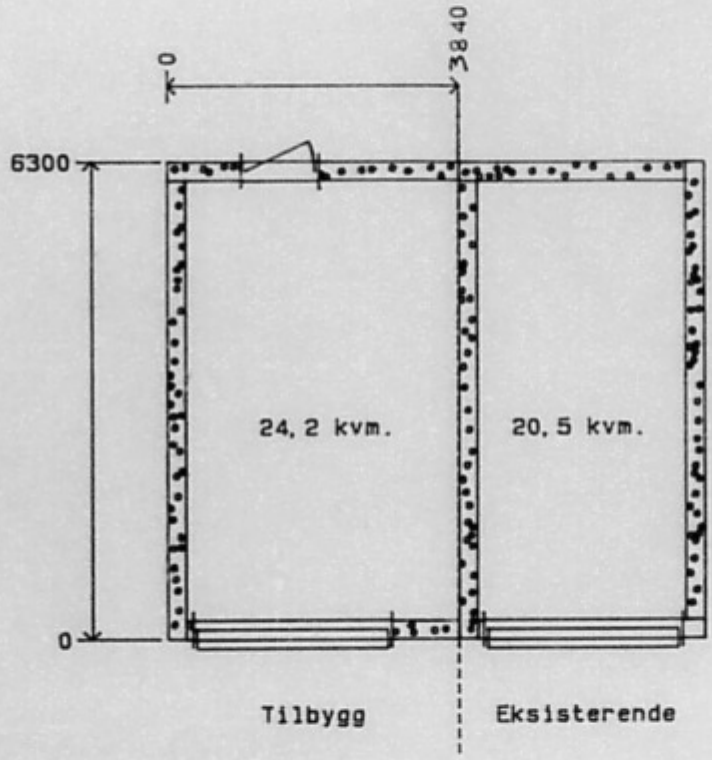
G.nr. 4 | Br.nr. 288

Kristian Abel Tlf: 40213498

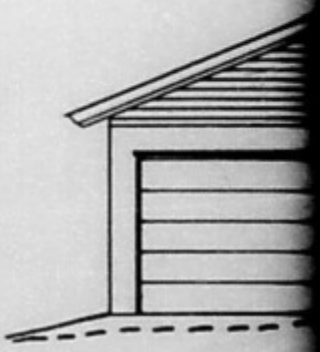
Prosj.nr.

Abel Arkitekter - Ingeniørbedrift\Vestlandshus Follo

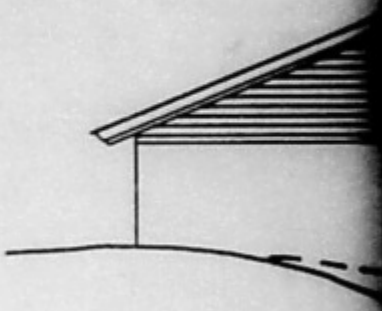
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES.



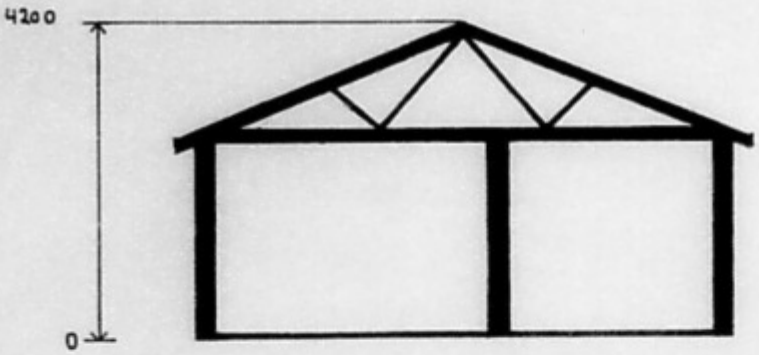
PLAN.



FASADE SØR.



FASADE NORD

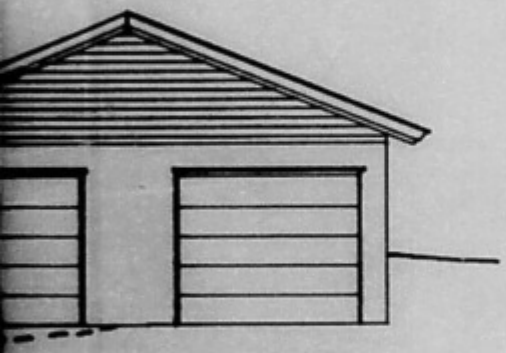


SNITT.

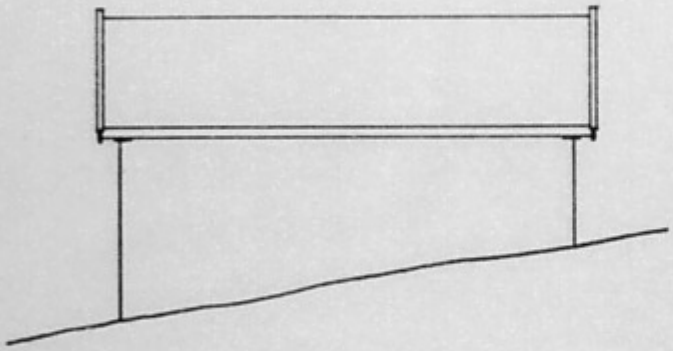
Bredden på tilbygget er rettet fra 3.84 m
til 3.34 m, jfr. vårt brev av 13.10.85.

Rune Myklebust

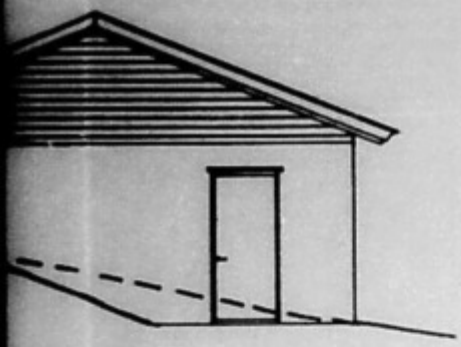
Denne tegningen er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsv



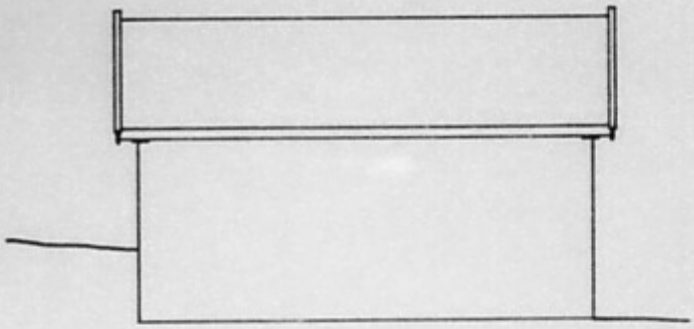
R.



FASADE ØST.



RD.

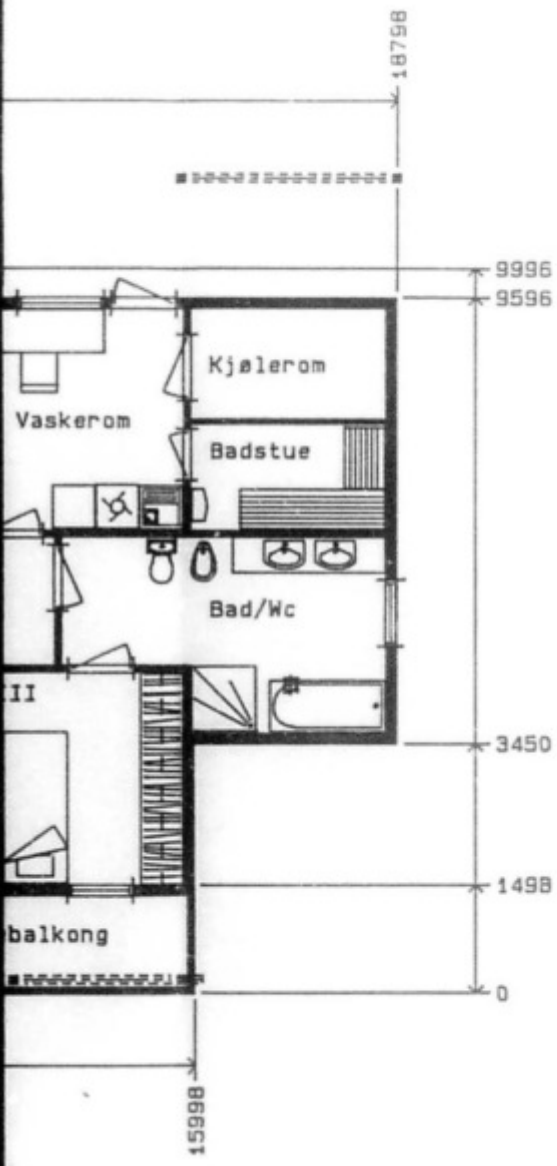


FASADE VEST.

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
05 DES. 1986
Ark. nr.
Seh. av.

Rune og Magna Myklebust Gnr.4 Bnr. 288 Tilbygg garasje.	Mål 1:100 Dato 21.11.86
Plan, snitt og fasader.	Tegn. Kåre Johansen Kfr. Arkivnr.
DAK-Prosjektering A/S Boks 11, 1464 Fagerstrand Tlf. (02) 91 95 93	Tegn. nr. TG-1 Rev. 1

...ovsk av 1830.



Eksisterende bygg.

Rombetegnelse	Rom areal	Vindus areal
Stue	30,0	5,0
Kjøkken	9,8	1,4
Tv-stue	9,8	1,4
Gang	6,5	
Sum 2 etasje	56,1	7,8

Tilbygg.

Rombetegnelse	Rom areal	**Vindus areal**
Kontor	8,4	**1,4**
Soverom III	13,8	**1,8**
Bad/Wc	10,4	**0,9**
Spisestue	15,1	**5,1**
Vaskerom	8,7	**2,3**
Kjølrom	4,0	
Badstue	3,9	
Sum 2 etasje	64,3	11,5

Plan	Brutto areal (ytterkant utv.vegg)	Vegg kvm.	BRA kvm.	Faktor	BA kvm.
Eksisterende.					
1 etasje (sp)	66,0	7,9	58,1	0,5	29,1
2 etasje (bp)	66,0	8,7	57,3	1,0	57,3
Sum eksisterende	132,0				86,4
Tilbygg.					
1 etasje (sp)	40,0	3,6	36,4	0,5	18,2
2 etasje (hp)	80,0	4,4	75,6	1,0	75,6
Sum tilbygg	120,0				93,8

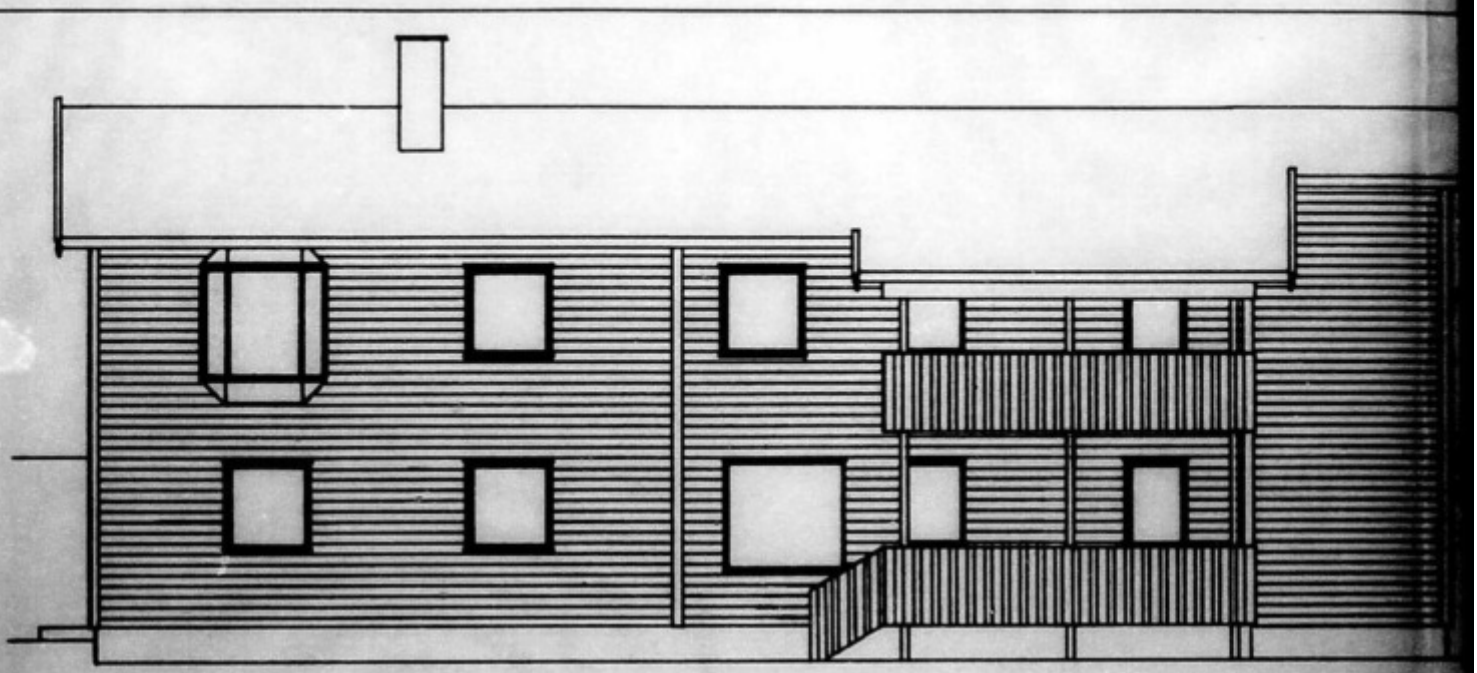
Rune og Magna Myklebust
Lyngåsveien 15
Gnr.4 Bnr.288 i Nesodden kommune.

Plan 2 etasje.

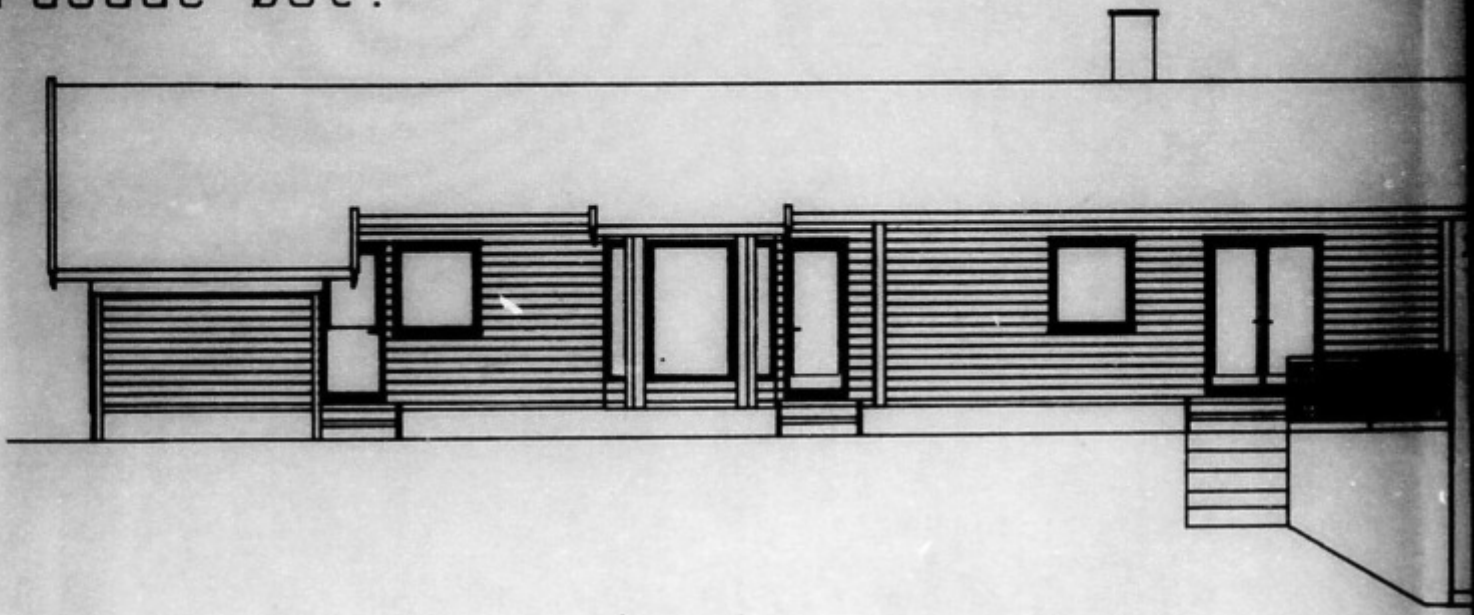
DAK-Prosjektering A/S
Boks 11, 1464 Fagerstrand Tlf. (02) 93 90 93

Mål 1:100
Dato 8.2.86
Tegn. Ketil Johansen
Kfr.
Arkivnr.
Tegn. nr. T1-2
Rev. 11/6 1986

om åndsverk av 1930.



Fasade øst.

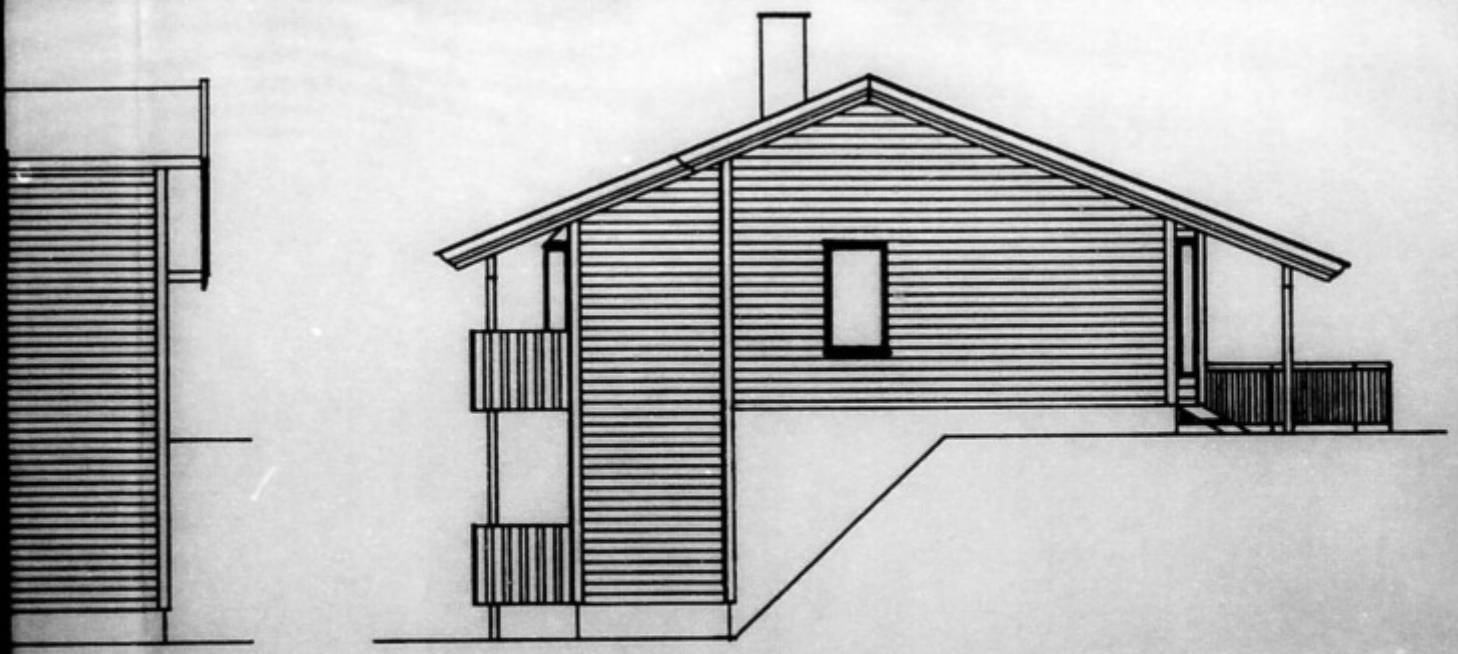


Fasade vest.

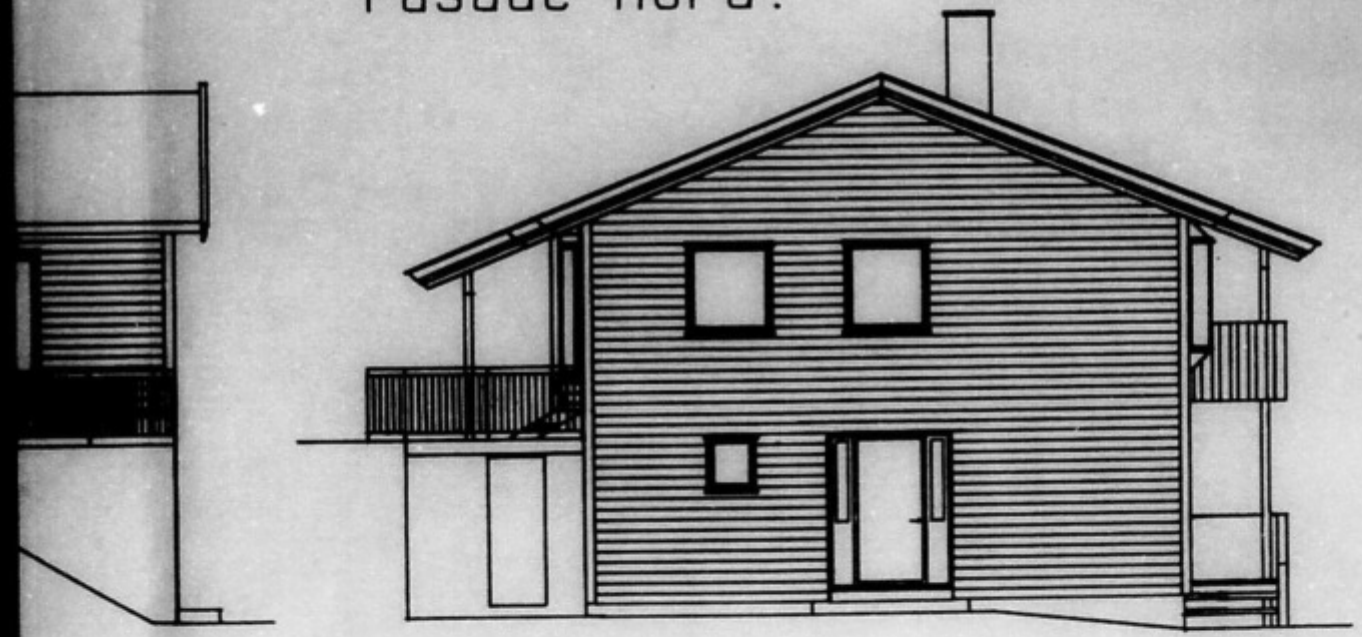
I HENHOLD TIL INSTRUKS GODKJENNES
Her tegningen
vasterlet 12/6-86
NESODDEN KOMMUNE 12/6 1986
BYGNINGS- OG REGULERINGSSEKSJON
Odd-Gjar Veldstad

Nesodden kommune
TEKNISK ETAT
12 JUNI 1986
Ark. nr.
Beh. av.

Denne tegningen er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om Åndsv



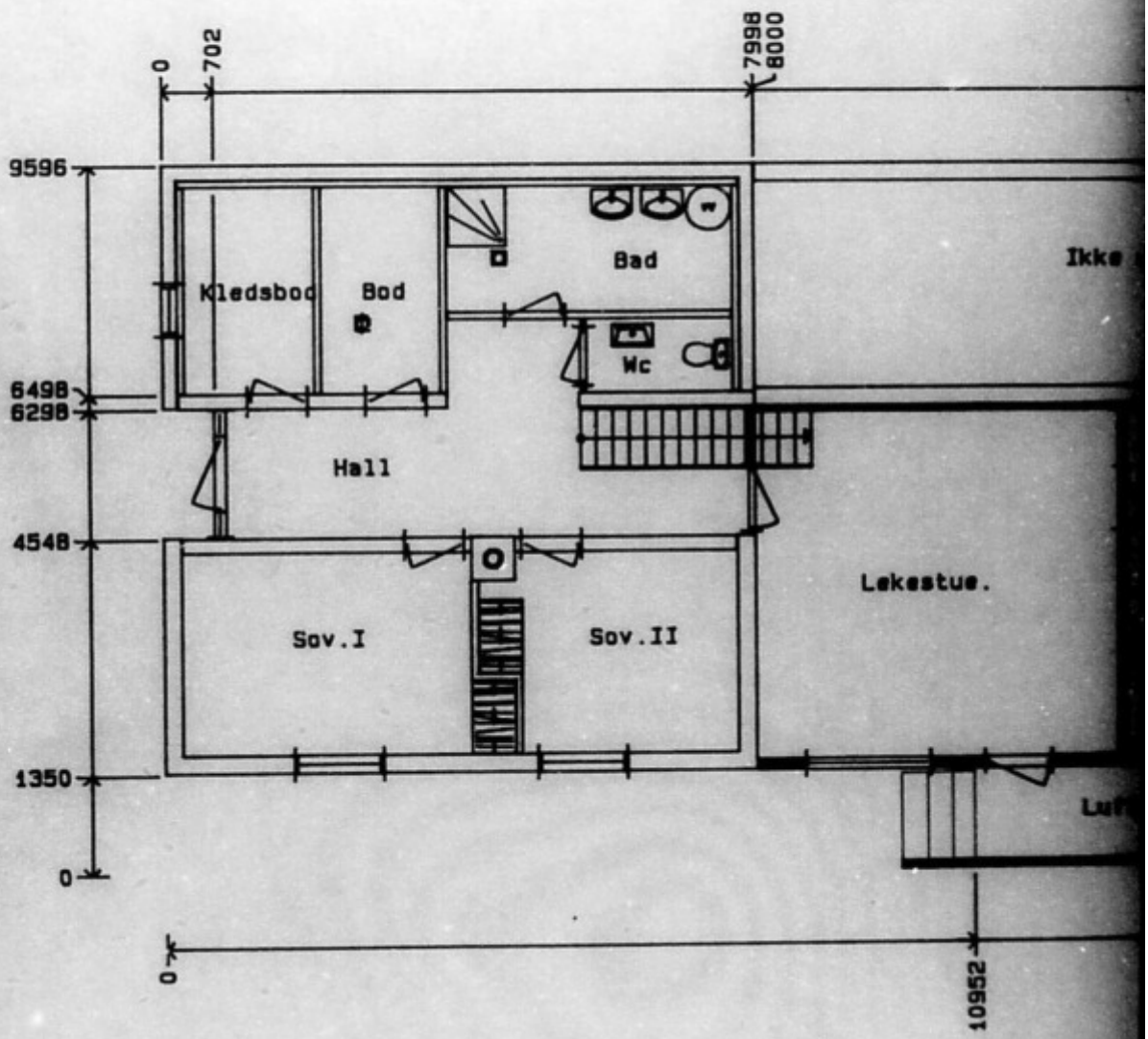
Fasade nord.



Fasade sør.

Rune og Magna Myklebust Lyngåsveien 15 Gnr.4 Bnr.288 i Nesodden kommune.	Mål 1: 100
	Dato 8.2.86
	Tegn. Ketil Johansen
Fasader.	Kfr.
	Arkivnr.
DAK-Prosjektering A/S Boks 11, 1464 Fagerstrand Tlf. (02) 93 90 93	Tegn. nr. T1-4A Rev. 11/6 1986

Snedeverk av 1830.

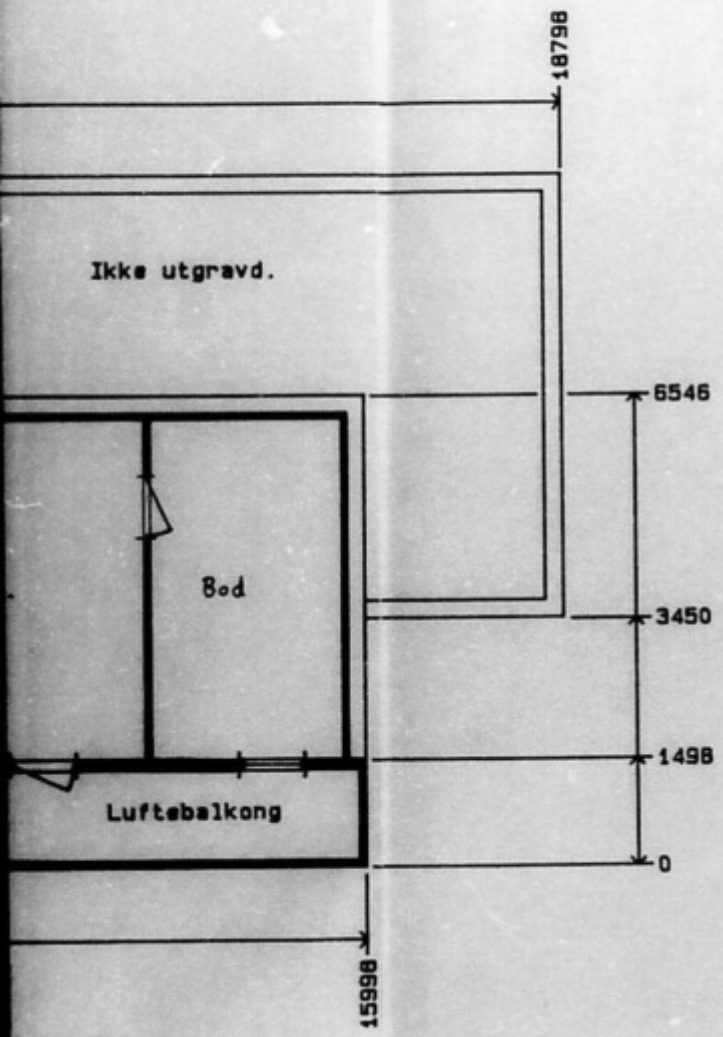


Plan 1 etasje.

I HENHOLD TIL INSTRUKS GODKJENNES
dette tegningen
innsendt 13/6-86
NESODDEN KOMMUNE 16 1986
BYGNINGS- OG REGULERINGSSEKSJON

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
12 JUNI 1986
Ark. nr.
Beh. av.

Denne tegningen er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes.



Eksisterende bygg.

Rombetegnelse	Rom areal	Vindus areal
Hall	14,0	
Kledsbod	4,8	0,5
Bod	4,2	
Wc	1,8	
Bad	6,5	
Soverom I	11,5	1,4
Soverom II	9,5	1,4
Sum 1 etasje	52,3	3,3

Tilbygg.

Rombetegnelse	Rom areal	Vindus areal
Lekestue	24,4	3,5
Bod	12,0	0,9
Sum 1 etasje	36,4	4,4

NES

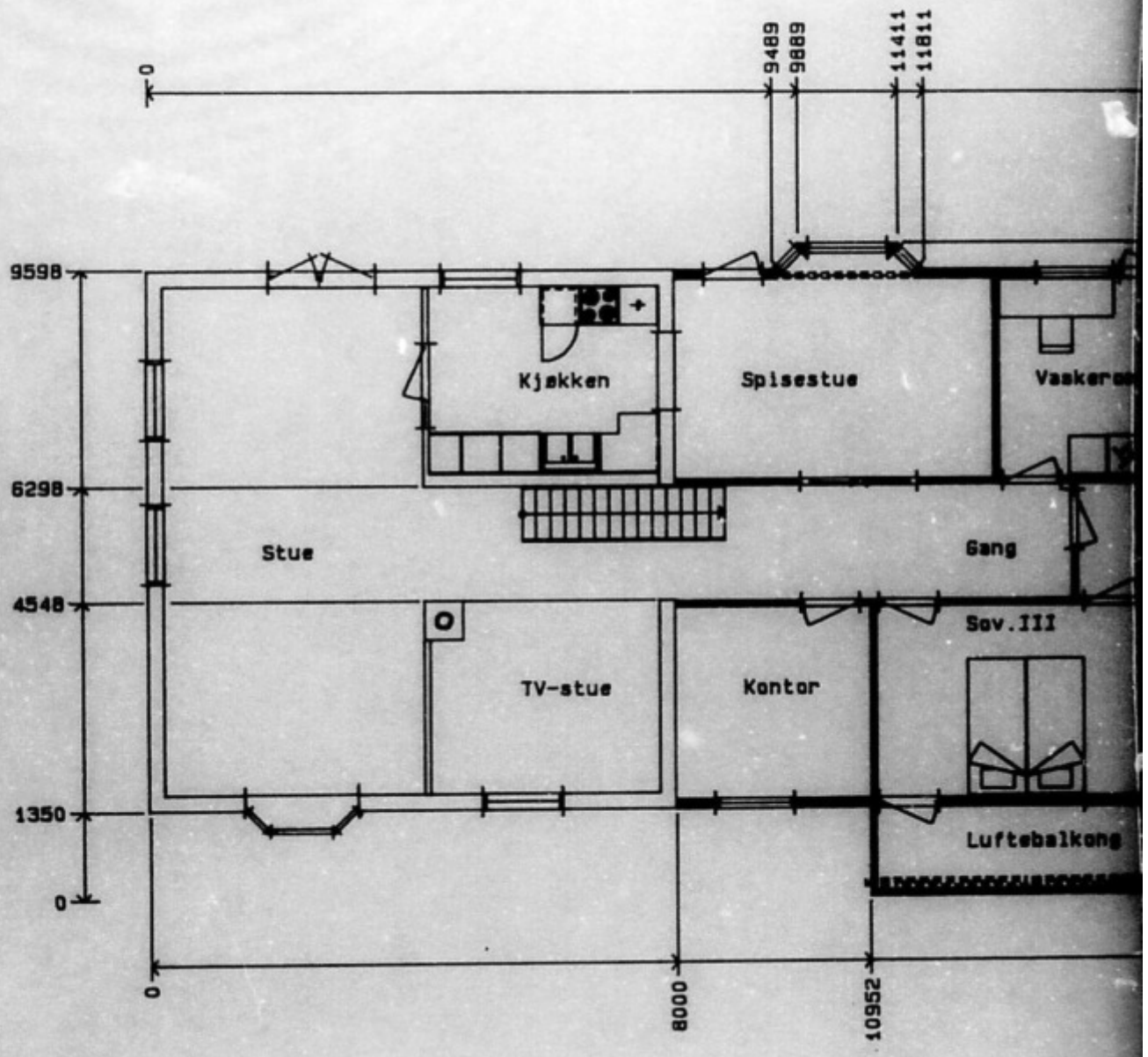
Rune og Magna Myklebust
Lyngåsveien 15
Gnr.4 Bnr.288 i Nesodden kommune.

Plan 1 etasje.

DAK-Prosjektering A/S
Boks 11, 1464 Fagerstrand Tlf. (02) 93 90 93

Mål
Dato
Tegn. K
Kfr.
Arkivnr.
Tegn. nr.
T

gnes.Jfr.Lov om åndsverk av 1930.



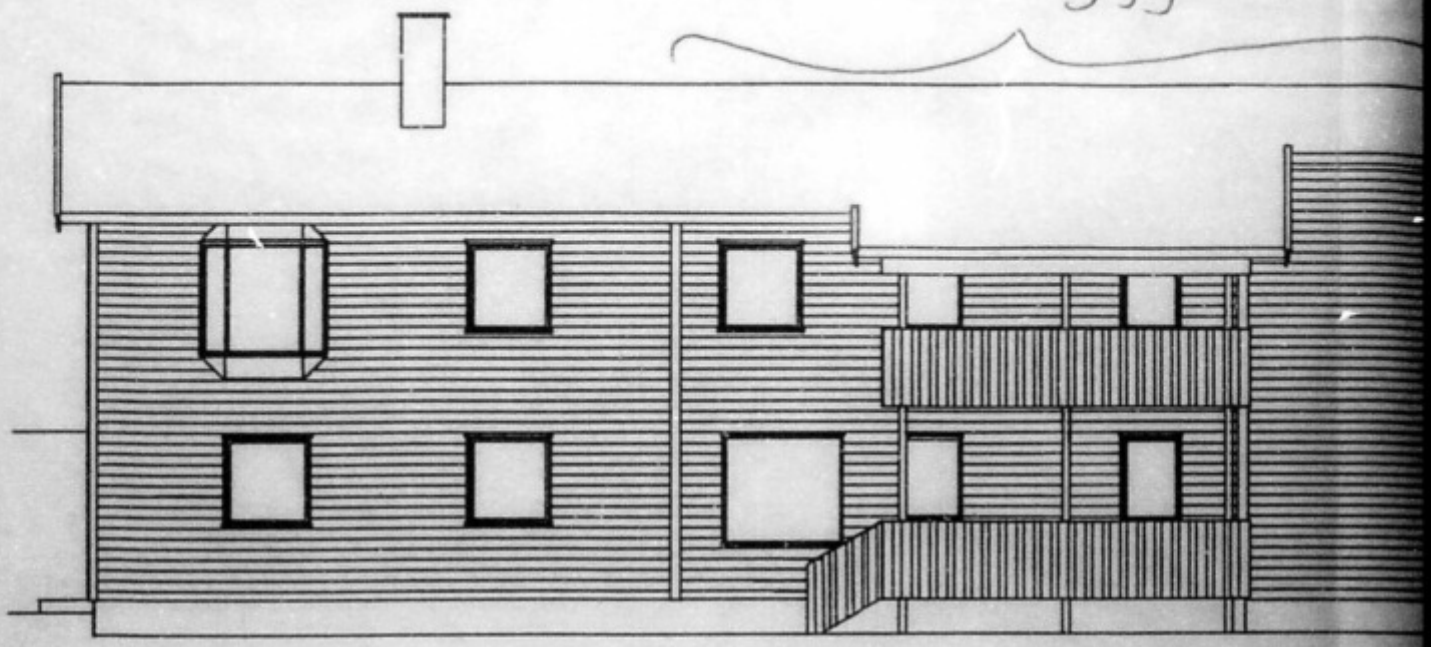
Plan 2 etasje.

I HENHOLD TIL INSTRUKS GODKJENNES
Kun tegninger
i sakskompleks 12/6-86
NESODDEN KOMMUNE 17/6 1986
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Odd-Arne Kolderup

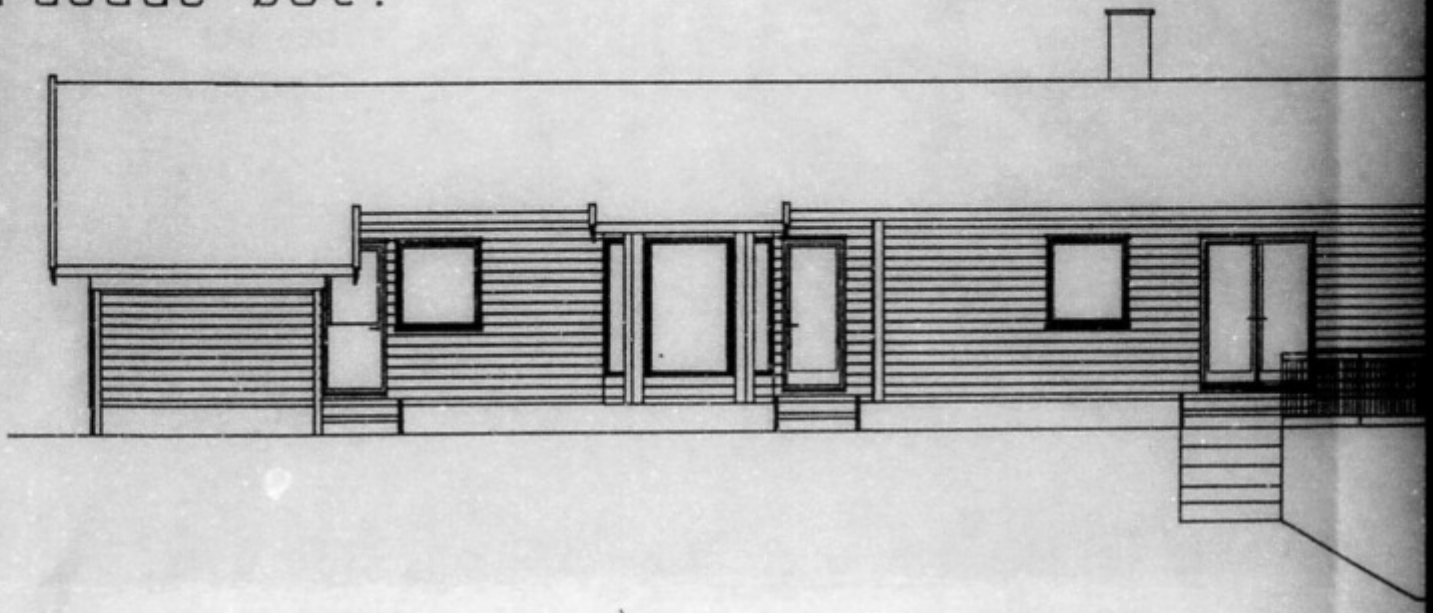
Nesodden kommune
TEKNISK ETAT
12 JUNI 1986
Ark. nr.
Beh. av.

Denne tegningen er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om

Tilbygg



Fasade øst.

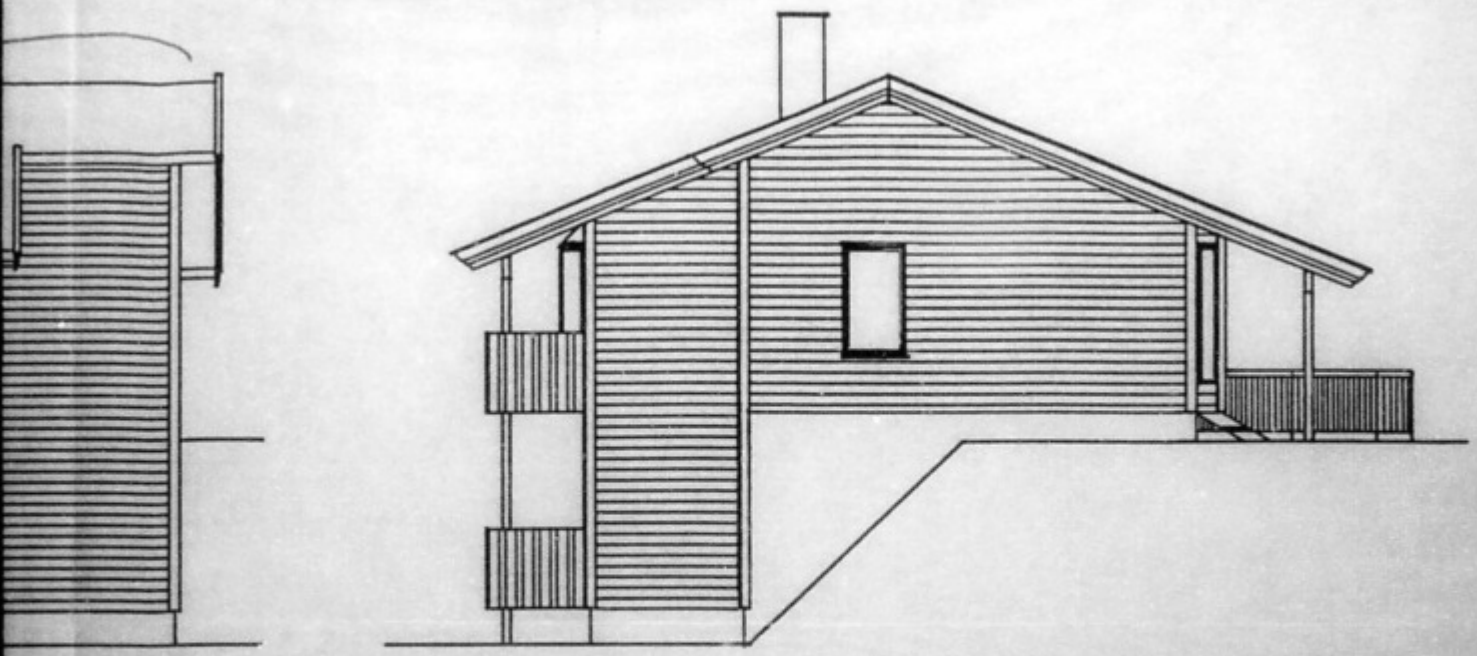


Fasade vest.

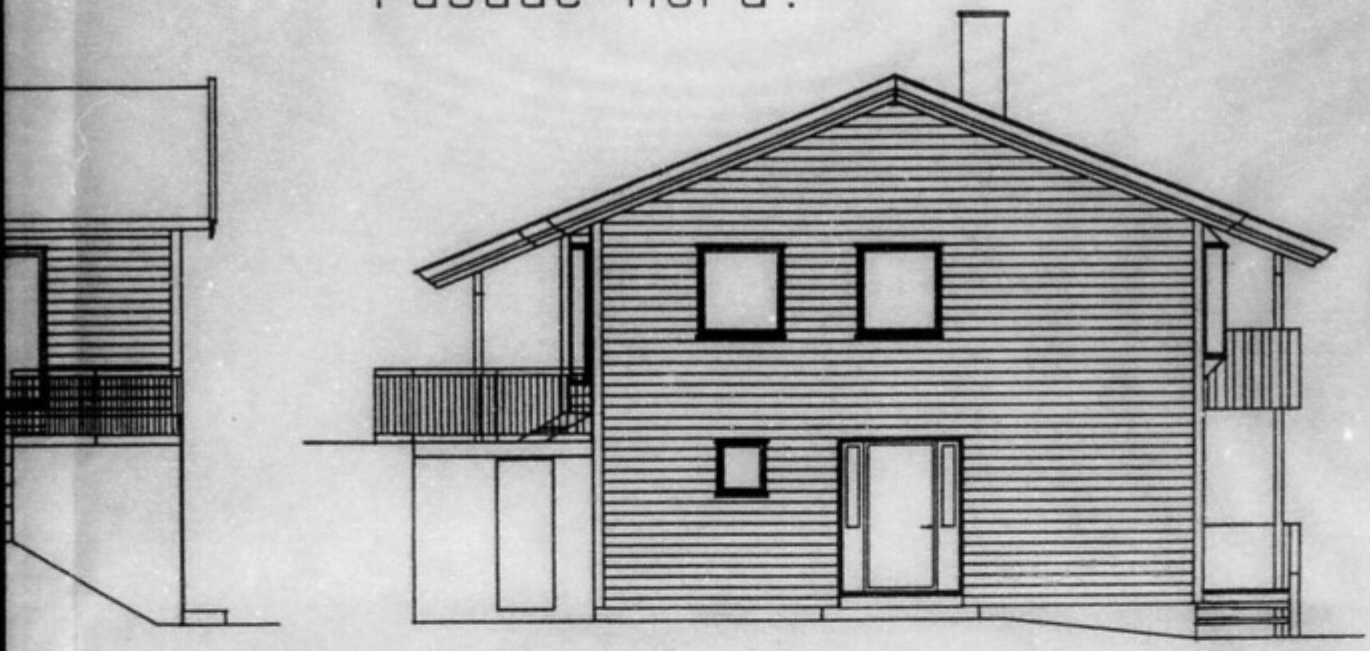
INNHOLD TIL INSTRUKS GODKJENNES
Hvert tegningsark
må stemples 12/6-86

NESODDEN KOMMUNE 12/6 1986
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
Odd-Gjar Volstad

Denne tegningen er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverk



Fasade nord.



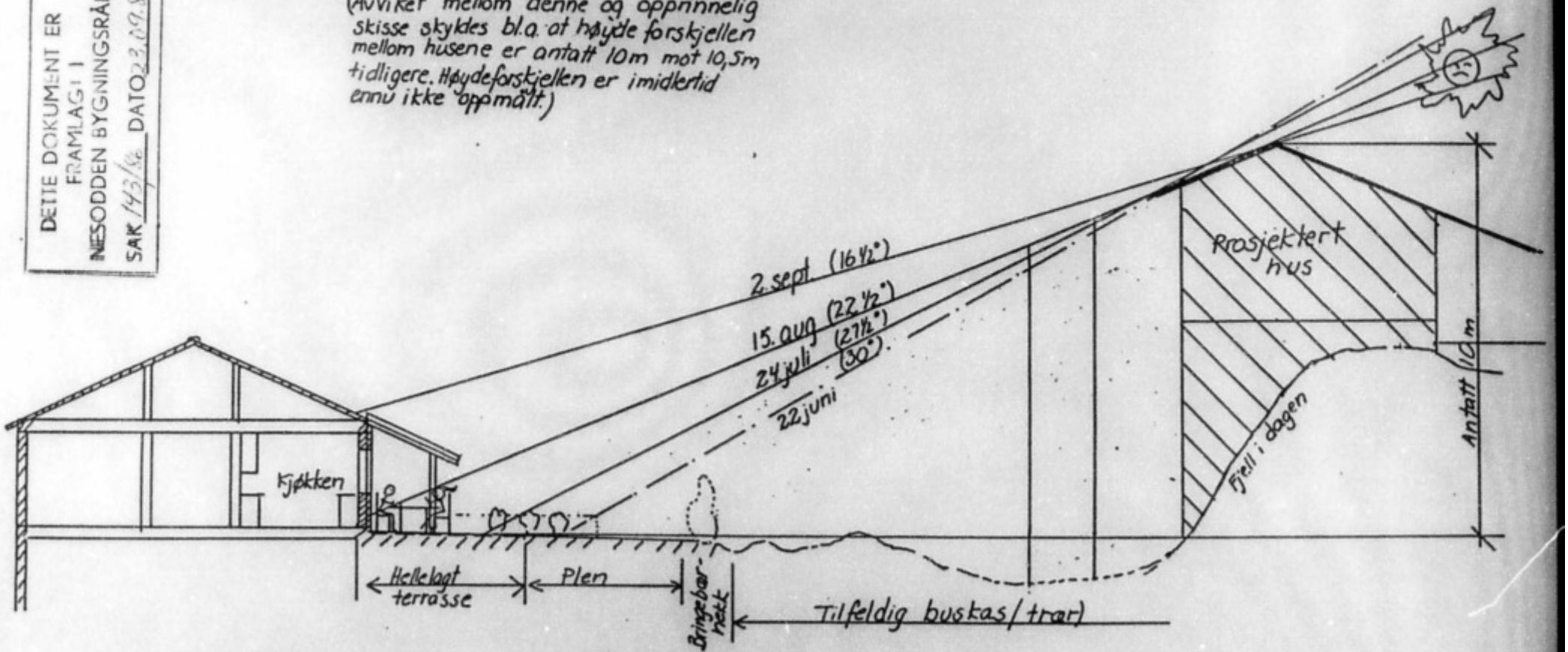
Fasade sør.

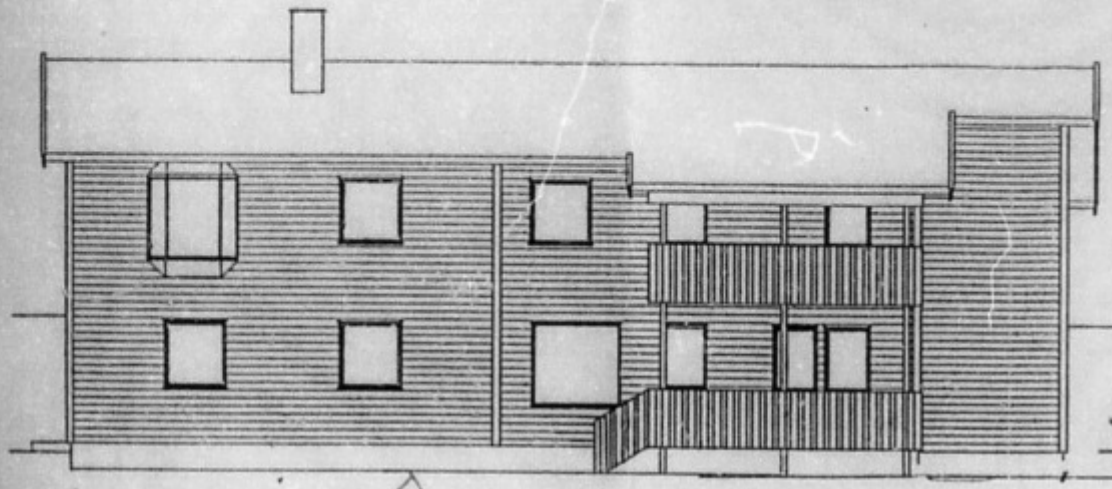
Rune og Magna Myklebust Lyngåsveien 15 Gnr.4 Bnr.288 i Nesodden kommune.	Mål 1:100
	Dato 8.2.86
Fasader.	Tegn. Ketil Johansen
	Kfr.
	Arkivnr.
DAK-Prosjektering A/S Boks 11, 1464 Fagerstrand Tlf. (02) 93 90 93	Tegn. nr. T1-4A / Rev.

Åndsverk av 1930.

DETTE DOKUMENT ER FRAMLAGT I NESODDEN BYGNINGSRÅD SAK 143/86 DATO 23.09.86

Lys-skygge kl. 17^{00} (Asimut 262°)
(Avviket mellom denne og opprinnelig skisse skyldes bl.a. at høyde forskjellen mellom husene er antatt 10m mot 10,5m tidligere. Høydeforskjellen er imidlertid ennu ikke oppmålt.)





(▽ ok vindu)

angitt uk panel

Fasade øst.

angitt oppfylt nivå
(~uk panel utført)

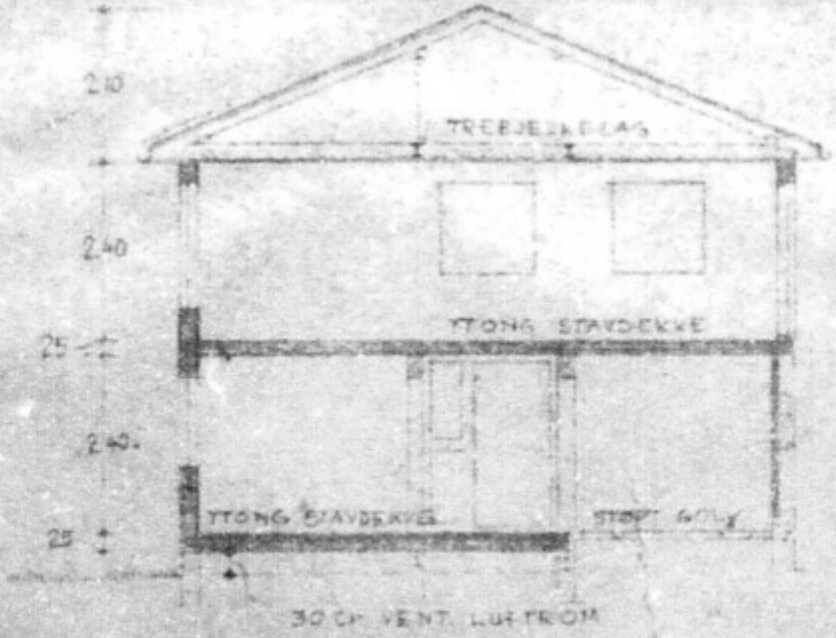
Nivå pr 6/12-86



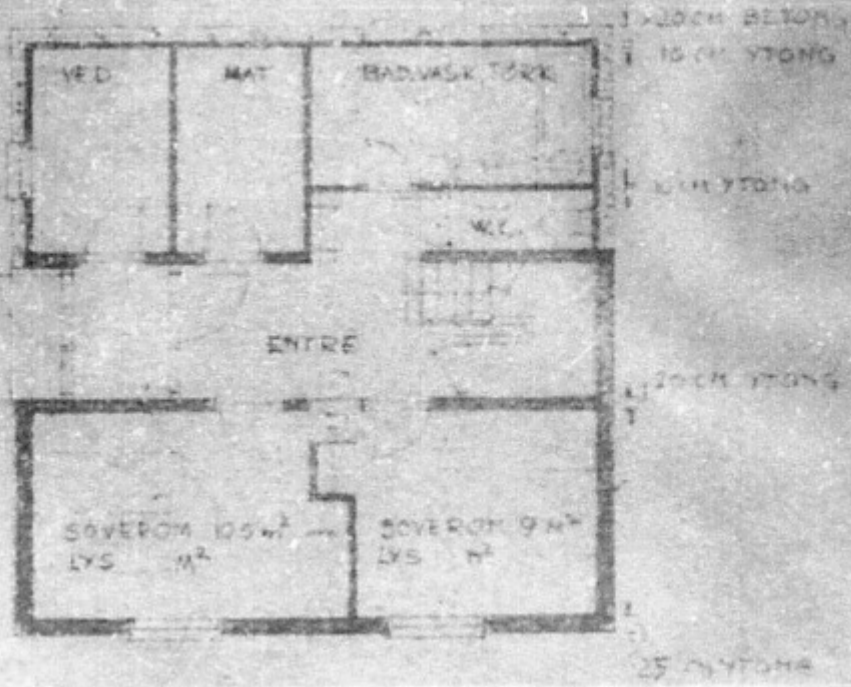
"Kjeller" åpning
(anslagsvis 1,8×0,7m)

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
n o DES. 1986
Ark. nr.
Beh. av

~~Et rustent stålfat er plassert her antagelig for å understreke det "gode" naboforholdet.~~)



SNITT



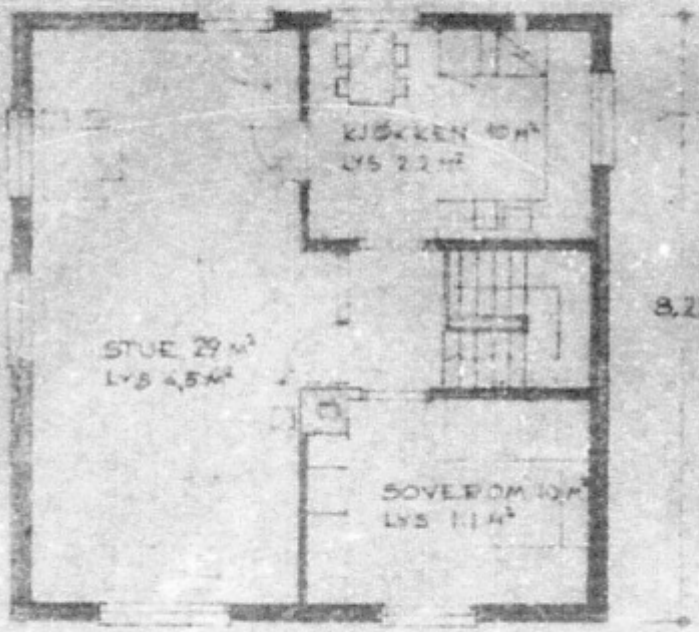
1. ETASJE

GODKJENDT

av bygningsrådet den_____

Ansvarshavende_____

Bygningssjefen i Nesodden_____



2 ETASJE

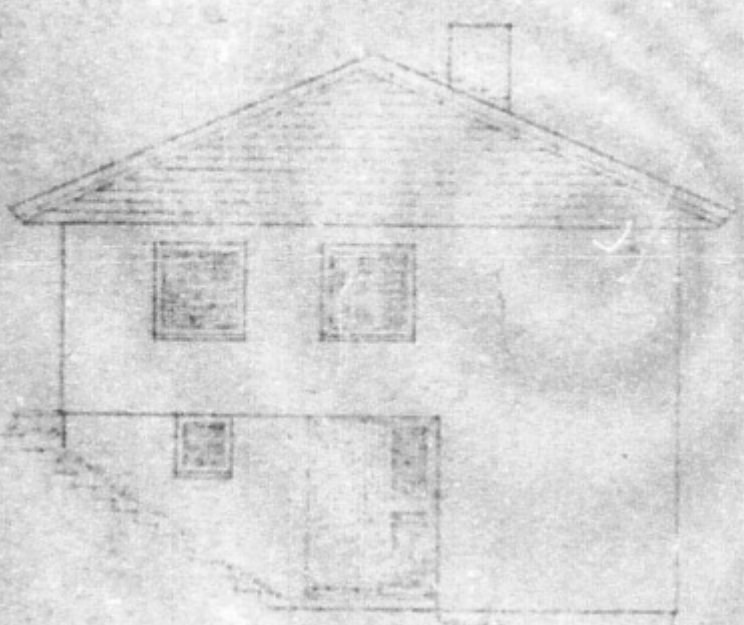
GODKJENT

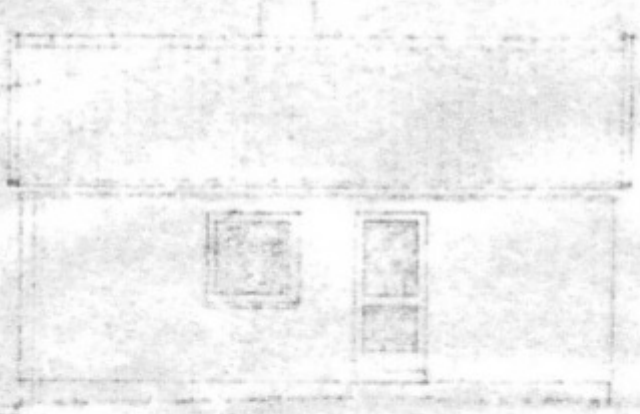
av bygningsrådet den _____

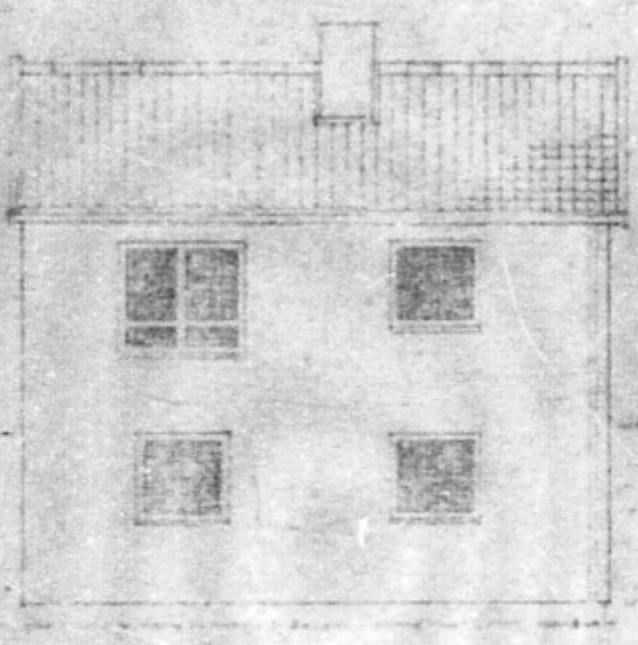
Ansvarshavende _____

Bygningssjefen i Nesodden _____

TYPE						
6 +	YTONG TYPEHUS "I SOLBAKKEN"	ANMELDELSES TEGNING	M 1:100	D 19/5 -58	SIMEN STENSETH ARKITEKT MNAL	TEGN. NR 1.









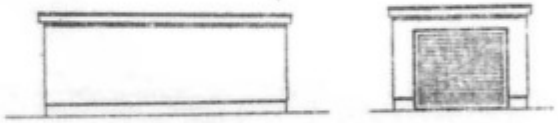
NORSK YTONG

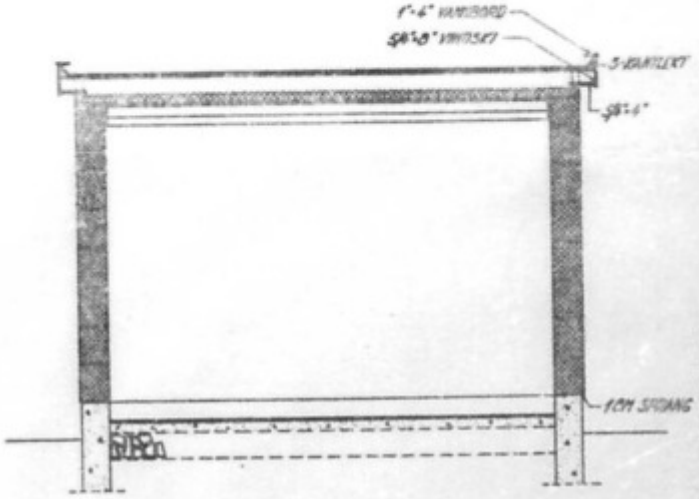
GARASJE

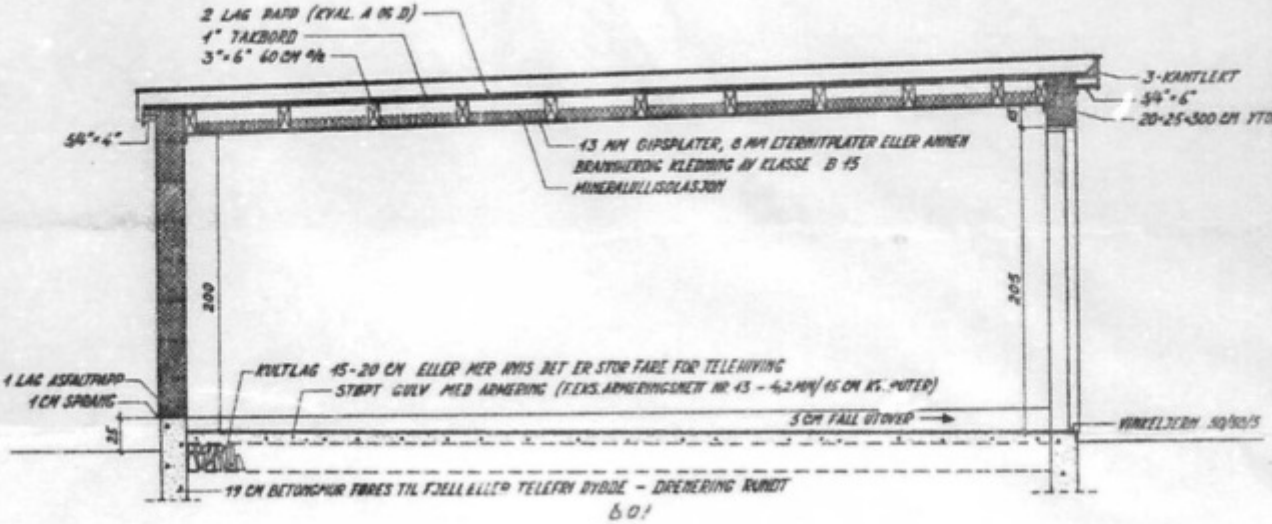
TYPE-B

SERVICEBL. NR. 2

FEBRUAR-56







Veggene müres av Ytong, 15 cm. tykk.

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:
Lyngåsveien 15
Gnr. 4 Bnr. 288 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0226

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 08 30 02
E-post: mick.rodsten@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