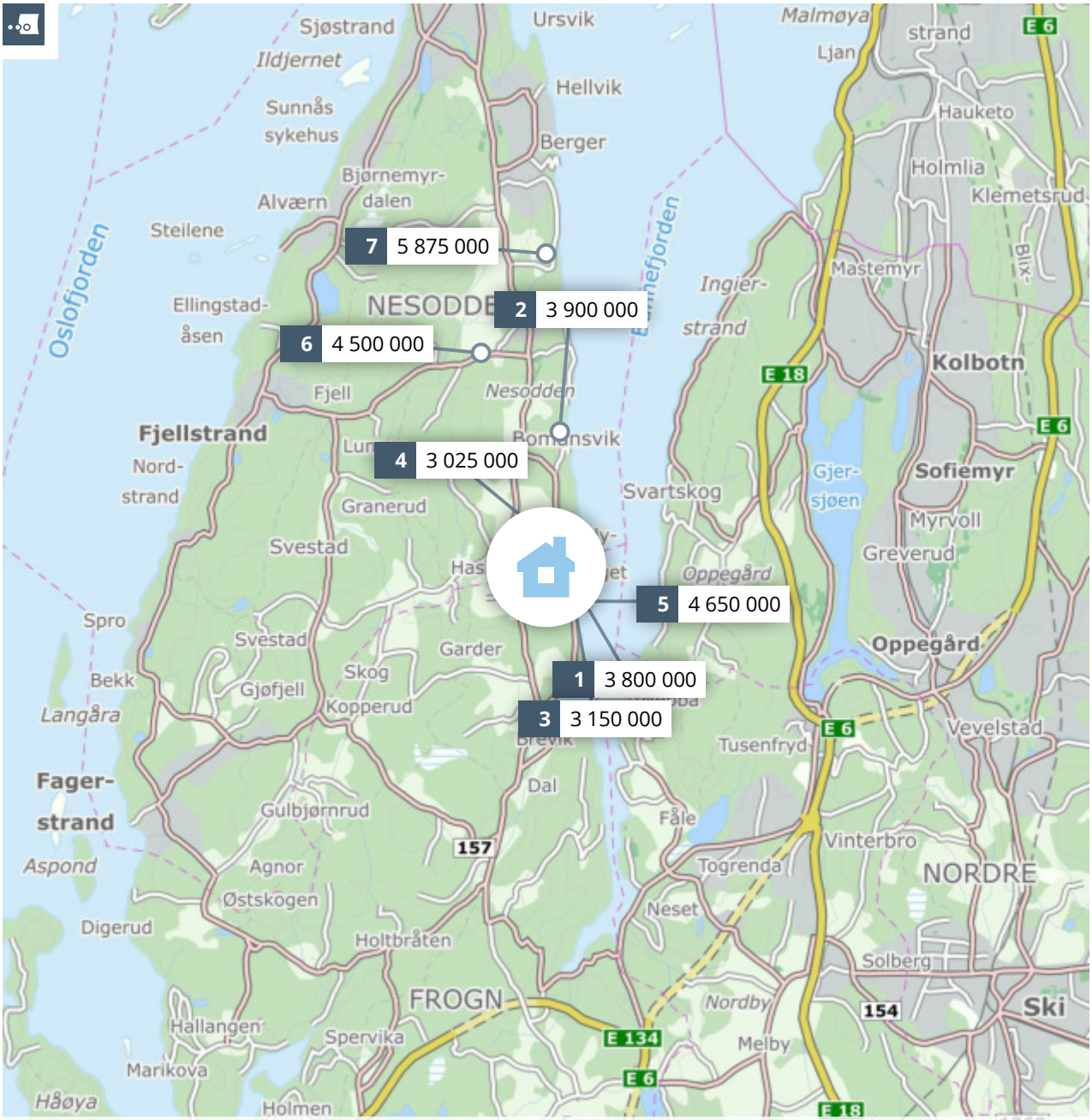
BØKEVEIEN 43

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Servitutt jordskifte
Kommunale gebyr
Kommuneplankart
Reguleringsplankart
Eiendomskart med grenser
Områdeanalyse
Reguleringsbestemmelse "Områderegulering Blylaget"
Matrikkelkartog rapport
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BØKEVEIEN 43

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 06.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bøkeveien 43, 1459 NESODDEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 15 BNR 31 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212
NESODDEN GRUNNKRETS BOMANNSVIK

Verdivurdert til

5 200 000

-	5 200 000	25 871
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	201 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					4 672 m²	
Byggeår					1900	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høgdafaret 10									
	81 m²	2004	1 307 m²	3 sov	27.04.2020	3 650 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**46 914**
2	Vinkelveien 24									
	65 m²	2007	2 469 m²	2 sov	02.06.2025	4 100 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**60 000**
3	Glenneveien 227									
	87 m²	1921	3 090 m²	2 sov	04.09.2023	3 500 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**36 207**
4	Blylagveien 70									
	65 m²	1972	3 897 m²	3 sov	12.08.2024	2 700 000	**3 025 000**	0	3 025 000	**46 538**
5	Skirstadveien 6									
	116 m²	1980	1 556 m²	2 sov	14.09.2023	5 000 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**40 086**
6	Kirkeveien 67									
	61 m²	1920	1 239 m²	2 sov	16.06.2025	4 500 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**73 770**
7	St. Hansveien 50									
	114 m²	1935	2 678 m²	2 sov	26.06.2024	5 900 000	**5 875 000**	0	5 875 000	**51 535**

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

Innholdsrik eiendom med tre hytter og stor tomt. Idyllisk beliggenhet. Skjermet og frodig.

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

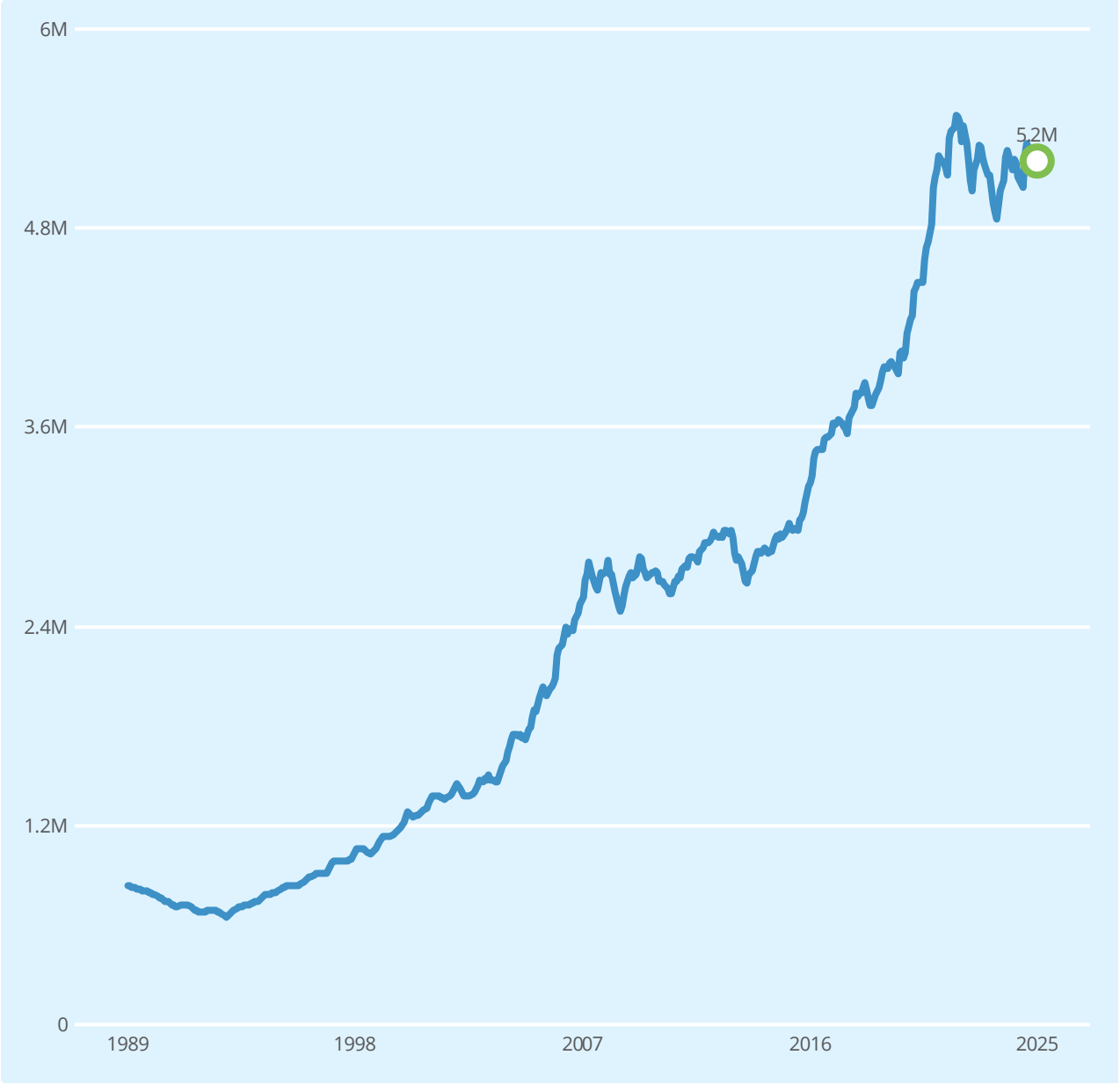
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

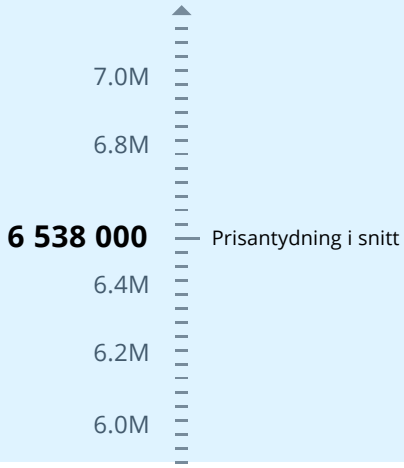
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.01.2014		23.01.2014	-	425 000	-	425 000	1
05.01.1990		05.01.1990	-	150 000	-	150 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i NESODDEN kommune nå

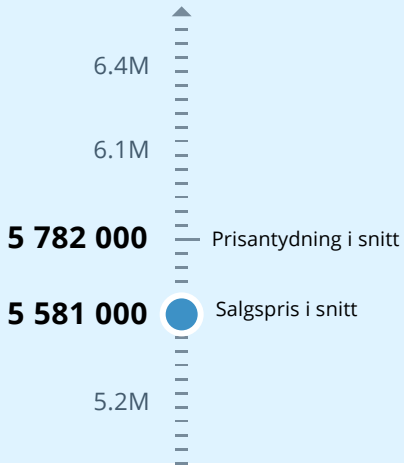
4
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Fritidsboliger solgt i NESODDEN kommune siste 9 mnd

11
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
130
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250332

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sissel Gylterud	Trine Isaksen Larsen

Gateadresse
Bøkeveien 43

Poststed	Postnr
Nesodden	1459

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank 1

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250332

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Les tilstandsrapport fra takstmann

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noen vintre det har vært mus inne

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: Satt inn nytt sikringsskap i 2021

Arbeid utført av: Elektrogutta

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Tekket om hele taket i 2009

Arbeid utført av: Aarvoll bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250332

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250332

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250332

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Gylterud	31c0170cb7363f4bbb5dfadde50da7cc8caf8bbc	05.07.2025 16:21:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Isaksen Larsen	770e143a991fe900385398f25c7b511d6baae5e9	04.07.2025 19:36:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250332

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig 1
Bøkeveien 43, 1459 NESODDEN
NESODDEN kommune
gnr. 15, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 18.06.2025 **Rapportdato:** 30.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1747 **Referansenummer:** KS3914

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:** 6-25-0332

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Fritidseiendom med totalt tre hytter og to tilleggsbygninger, eiendommen har også en eldre kondemnabel bygning som ikke er vurdert. Bygningsmassen har enkel standard, det er lagt in strøm, det er ikke lagt inn vann/avløp, sanitære forhold er derfor av enkel art. Deler av eiendommen har begrenset adkomst og er derfor begrenset undersøkt.

Fritidsbolig 1 - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med plater av metall.
Underliggende lekter og bordtak av tré.
Takrenner, nedløp og beslag av stål og plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse av impregnert trelast på mark, terrassen er ikke ferdigstilt.
Repos til loft/utvendig trapp.
Trapp av tre med rekkverk av tre til loft.
Taket er tekket med plater av metall.
Underliggende lekter og bordtak av tré.
Takrenner, nedløp og beslag av stål og plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse av impregnert trelast på mark, terrassen er ikke ferdigstilt.
Repos til loft/utvendig trapp.
Trapp av tre med rekkverk av tre til loft.
Taket er tekket med plater av metall.
Underliggende lekter og bordtak av tré.
Takrenner, nedløp og beslag av stål og plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse av impregnert trelast på mark, terrassen er ikke ferdigstilt.
Repos til loft/utvendig trapp.
Trapp av tre med rekkverk av tre til loft.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trépanel. Innvendige tak har trepanel.
Tregulv som skille ned mot underliggende etasje. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen.
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.
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.
Boligen har mursteinspipe, det er tilkoblet to vedovner. Feieluke er ikke påvist, denne er sannsynligvis i krypekjeller.
Bygningen har krypekjeller mot grunn.
Eier opplyser at kjellerluke er tilgjengelig i kjøkken (undertegnede var alene på befaring og fant ikke denne).
Det er lufteventiler i krypekjelleren.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og komfyr. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkken innredningen er enkel, det er nedsenket vask, det er ikke tilkoblet vann.
Det er naturlig utlufting av rommet via vinduer, det er ventil til innvendig luftesjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har naturlig ventilasjon, med luftuing via vinduer og ventiler.
.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Støttemur av støpt betong.

Fritidsbolig 2 - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med shingel, og har underliggende bordtak av heltré bord.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vegger har moderat vekst av grønnsom på bakside. Det anbefales å fjerne busker, samt utføre malerarbeider.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Repos i inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Tregulv som skille ned mot grunn. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. 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.
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med

Beskrivelse av eiendommen

middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.
Boligen har elementpipe.
Peisinnsats er montert i stue/kjøkken.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Åpen løsning med pilarer til grunn.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøleskap og stekeovn. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har nedsenket vask, og er ikke tilkoblet vann/avløp.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken til ventil i vegg og vindu.

SPESIALROM Gå til side

Utvendig toalettrom med tørrklosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har naturlig ventilasjon, ventiler i vegg og vinduer.
Undersøkelse av elektrisk anlegg, anlegget er eldre enn 5 år.
Sikringsskap er plassert i annen bygning.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannvarsling.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong/pilarer.

Fritidsbolig 3 - Byggeår: 0

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Taksperrer av tre med lastoverføring til yttervegg.

Malte vinduer med koblede glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasser av impregnert trelast. Rekkverk og gulv av tré.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Tregulv som skille ned mot grunn. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. 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.
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.
Mursteinspiper av teglstein originalt fra byggeår.
Det er tilkoblet vedovner/ildsteder.
Feieluker er ikke observert, disse er sannsynligvis i krypekjeller.

Krypekjeller under bygning mot grunn.
Kjelleren har synlige luftespalter.
Konstruksjonen er begrenset undersøkt pga begrenset fremkommelighet.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøleskap og komfyr. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap.
Benkeplaten er av laminat.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Enkelt toalettrom med tørrklosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har naturlig ventilasjon.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er eldre enn 5 år.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig 1

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Fritidsbolig 3

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Uthus 2

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus 1

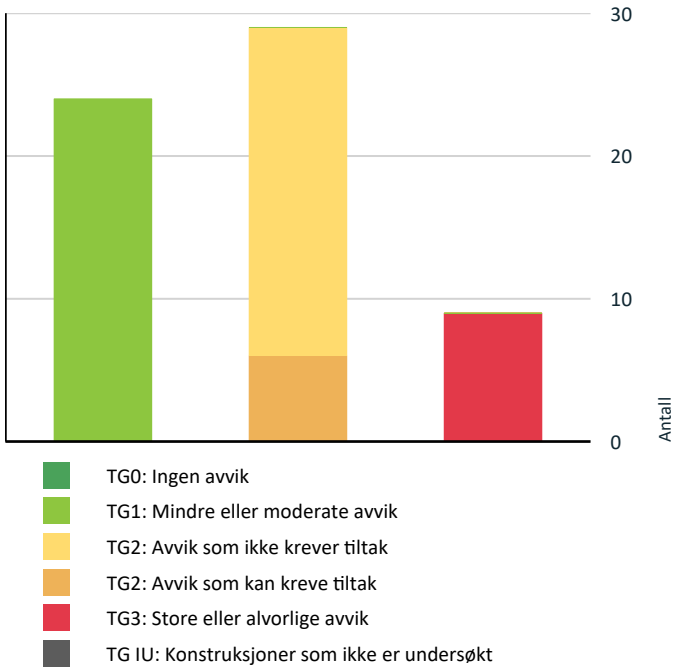
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.
Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

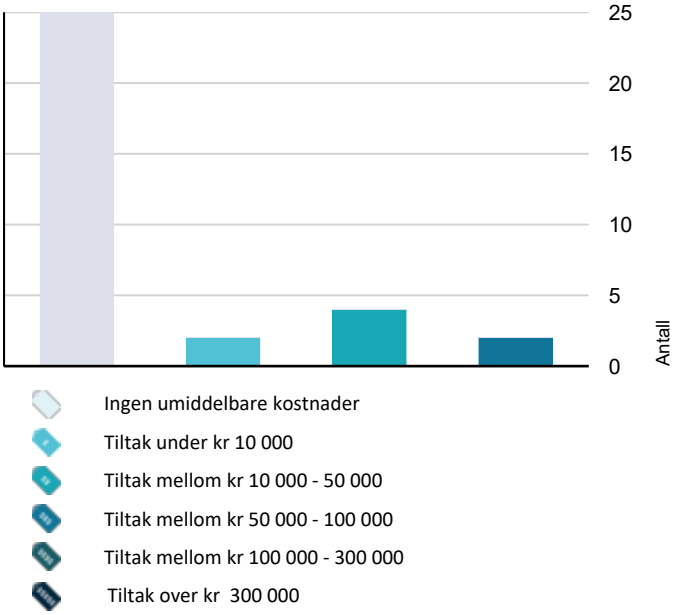
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig 1

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Fritidsbolig 2

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Fritidsbolig 3

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Vinduer Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG 1



Byggeår
1900

Kommentar
I følge eier.

Anvendelse
Boligformål, fritid

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med plater av metall.
Underliggende lekter og bordtak av tré.

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

Det er påvist noe spor etter utettheter rundt pipe, dette er vurdert under punkt som vedrører beslag.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål og plast.

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

Det mangler takrenner og nedløp på deler av taket.

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

Det bør monteres taknedløp på hele bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det mangler musestoppere bak panel.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Der bør monteres musestoppere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler beslag på lås.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslag/skilt bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregnert trelast på mark, terrassen er ikke ferdigstilt.
Repos til loft/utvendig trapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk på forstøtningsmur.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp av tre med rekkverk av tre til loft.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å ta en sjekk på trappa, den er noe vinglete å gå i.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trépanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille ned mot underliggende etasje. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. 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.

Vurdering av avvik:
• 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

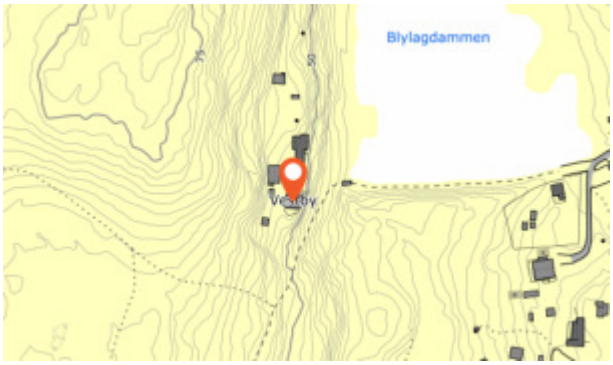
TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt fra radonkart

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, det er tilkoblet to vedovner. Feieluke er ikke påvist, denne er sannsynligvis i krypekjeller.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypekjeller mot grunn.
Eier opplyser at kjellerluke er tilgjengelig i kjøkken (undertegnede var alene på befaring og fant ikke denne).
Det er lufteventiler i krypekjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjelleren er begrenset undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er enkelt stellerom i hovedetasjen. Rommet er enkelt innredet med dusjkabinett som ikke har fast vanntilkobling. Rommet er ikke klassifisert som våtrom.



Dusjnisje med provisorisk vannforsyning.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og komfyr. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkken innredningen er enkel, det er nedsenket vask, det er ikke tilkoblet vann.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig utlufting av rommet via vinduer, det er ventil til innvendig luftesjakt.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, med luftuing via vinduer og ventiler. .

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektrisk anlegget er eldre enn 5 år., dokumentasjon foreligger ikke

Generell kommentar

Det anbefales kontroll i henhold til NEK 405.2.3, som er tilpasset kontroll ved avhending.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 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.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

FRITIDSBOLIG 2



Byggeår
1995

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse
Boligformål, fritid

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel, og har underliggende bordtak av heltré bord.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er avvik:
Det mangler takrenner på bygningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vegger har moderat vekst av grønnsom på bakside. Det anbefales å fjerne busker, samt utføre malerarbeider.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Repos i inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er +50cm til repos fra bakkenivå.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille ned mot grunn. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. 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.

Vurdering av avvik:
• 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

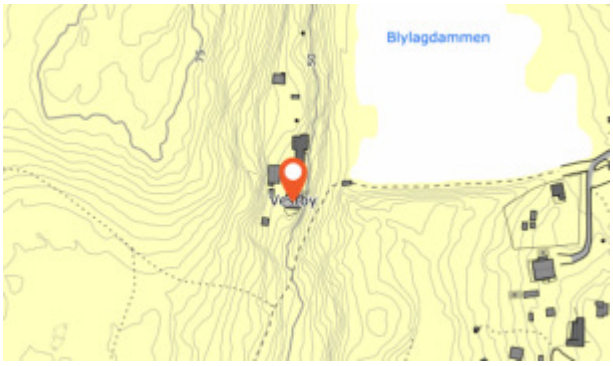
TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt fra radonkart

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Peisinnsats er montert i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Åpen løsning med pilarer til grunn.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er kjøleskap og stekeovn. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har nedsenket vask, og er ikke tilkoblet vann/avløp.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken til ventil i vegg og vindu.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Utvendig toalettrom med tørrklosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, ventiler i vegg og vinduer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg, anlegget er eldre enn 5 år.
Sikringsskap er plassert i annen bygning.

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektrisk anlegget er eldre enn 5 år, det foreligger ikke dokuemntasjon.

Generell kommentar

Det anbefales kontroll i henhold til NEK 405.2.3, som er tilpasset kontroll ved avhending.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 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.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannvarsling.

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong/pilarer.

FRITIDSBOLIG 3



Byggeår
0

Anvendelse
Boligformål, fritid

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere i gangsoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taksperrer av tre med lastoverføring til yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takkonstruksjon.

TG 3 Vinduer

Malte vinduer med koblede glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer/slitasje på vinduer.

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkongdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser av impregnert trelast. Rekkverk og gulv av tré.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

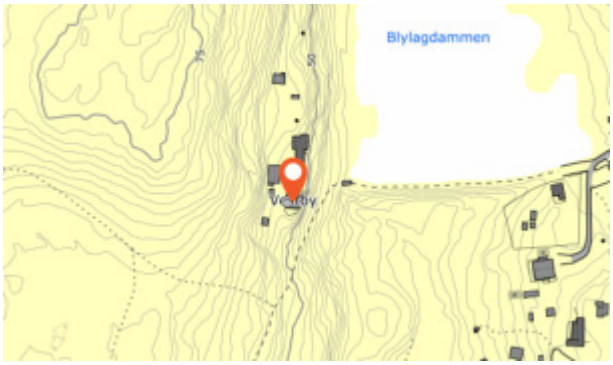
Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terrasse



Utsnitt fra radonkart

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille ned mot grunn. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. 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.

Vurdering av avvik:
• 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.

TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspiper av teglstein originalt fra byggeår.
Det er tilkoblet vedovner/ildsteder.
Feieluker er ikke observert, disse er sannsynligvis i krypekjeller.

TG 2 Krypkjeller

Krypekjeller under bygning mot grunn.
Kjelleren har synlige luftespalter.
Konstruksjonen er begrenset undersøkt pga begrenset fremkommelighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypekjeller er begrenset undersøkt pga begrenset tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er kjøleskap og komfyr. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap.
Benkeplaten er av laminat.

ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom med tørrklosett.

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

Lufting via vindu/dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er eldre enn 5 år.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Ved høy belastning.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektrisk anlegget er eldre enn 5 år.

Generell kommentar

Det anbefales kontroll i henhold til NEK 405.2.3, som er tilpasset kontroll ved avhending.



Sikringsskap.

TG 3 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.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

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

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

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Brannslukningsapparat, utgått dato.

Bygninger på eiendommen

Uthus 2



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Konstruksjon av maskinlaft av tre. Bygningen er fundamentert mot grunn.
Takkonstruksjon av tre tekket med takbelegg.

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

Uthus 1



Anvendelse
Lager/bod

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert mot grunn.
Takkonstruksjon av tre tekket med takbelegg.

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

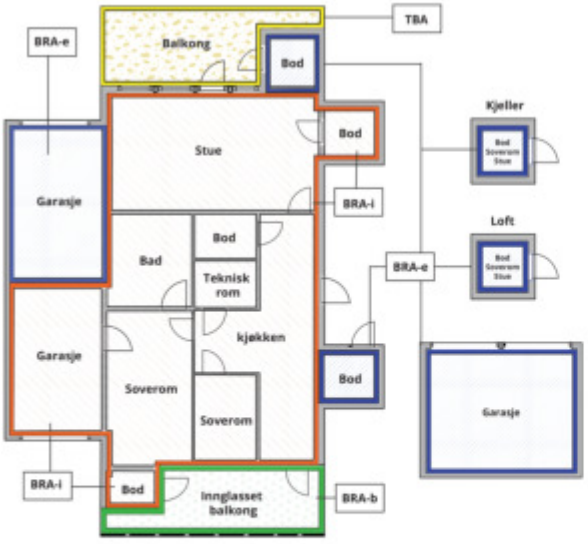
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig 1

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		11		11		12	23
Etasje	44			44	25		44
SUM	**44**	**11**			**25**	**12**	**67**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Soverom	
Etasje	Entré, Kjøkken, Stellerom, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

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:

Fritidsbolig 2

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	37	7		44	
SUM	**37**	**7**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Entré, Stue/kjøkken	Toalettrom, Soverom 2	

Fritidsbolig 3

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	120			120	60
SUM	**120**				**60**

SUM BRA	**120**

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Kjøkken 2, Stue 2, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		

Kommentar

TBA=Terrasse med utgang hovedplan og utenfor bygningen. .
Arealene er oppmålt ved hjelp av kartdata og er omtrentlige.
Kontrollmåling anbefales, avvik kan forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Eiendommen er vanskelig nøyaktig med vanlige metoder, på grunn av utforming og planløsning innenfor toleranse krav 2% med bruk av lasermåler mm. Vi opplyser herved at areal målinger er usikre og trolig ikke innenfor toleranse krav på 2% og at det anbefales å bruke eksternt firma som bruker sikrere metoder. Om rekvirent allikevel velger å bruke våre målinger uten å kvalitet sikre arealmålinger ifølge våre anbefalinger med ekstern leverandør, fraskriver vi oss ethvert ansvar for riktigheten av målingene. I slike tilfeller anbefaler vi bruk av Romly as med 3D laserskanning. 3D skanning bestilles på hei@romly.no og betales av rekvirent/huseier direkte.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

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:

Uthus 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Uthus 1

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert. Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Fritidsbolig 1	55	0
Fritidsbolig 2	44	0
Fritidsbolig 3	120	0
Uthus 2	0	0
Uthus 1	0	0

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	15	31		0	4671.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bøkeveien 43

Hjemmelshaver

Gylterud Sissel, Gylterud Tom, Larsen Trine Isaksen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på grensen mellom Frogn og Nesodden kommune. Ca. 5 min gange til sjøen. Landlig beliggenhet i meget barnevennlig område. Stille, fredelig og tilbaketrukket i naturskjønne omgivelser. Her er det fine bademuligheter, tur og rekreasjonsmuligheter. Gunstig kjøreavstand til Oslo, ca. 35-40 min. med bil. Kort vei til Nesoddtangen med alle fasiliteter. Kiwi matforretning ved Kirkekrysset, eller ca. 15 min. til Vinterbro senter. Ca. 15 minutter kjøretid til Drøbak med flere badestrender, båthavn, hotell, restauranter, flott 18- hulls golfbane m.m. Fine turområder i området. Få minutter gange til bussholdeplass, buss korresponderer med båt til Oslo/Aker brygge og hurtigbåt til Lysaker.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Nordstrand fra Rv162. Følg E18 til Fv156/Nessetveien i Ås. Ta avkjøringen 21 fra E18. Følg Fv156 og Glenneveien til Bøkeveien i Frogn

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eeiendommen har ikke avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbolig

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2025	
2	02.07.2025	
3	03.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KS3914

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SERVITUTT
JORDSKIFTE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-25-0332 (Frida Kampen Hamre)
Vår referanse: 3768947/26552631
Bestilling: C3 2025-06-03 (6) 84

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
151894	200	10.2.2023	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	15	3	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

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:	21-041638RFA-JOOV/JLST Blylagsdammen dyrefredningsområde
Gnr.:	15
Kommune:	Nesodden
Saken gjelder:	Grensefastsetting offentlig regulering av eierrådighet

Avsluttet ved jordskifteretten: 15.12.2022

*) Dokumentet er ikke tinglyst på gnr. 15 bnr. 111. Eiendommen er en vei som ikke er opprettet i grunnboken.

Doknr: 151894 Tinglyst: 10.02.2023
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Nesodden (3023)	15	3
Nesodden (3023)	15	11
Nesodden (3023)	15	18
Nesodden (3023)	15	24
Nesodden (3023)	15	31
Nesodden (3023)	15	34
Nesodden (3023)	15	35
Nesodden (3023)	15	86
Nesodden (3023)	15	92
Nesodden (3023)	15	96
Nesodden (3023)	15	97
Nesodden (3023)	15	98
Nesodden (3023)	15	108
Nesodden (3023)	15	111
Nesodden (3023)	16	2
Nesodden (3023)	16	3
Nesodden (3023)	16	18
Nesodden (3023)	16	28

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 420

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
21-041638RFA-JOOV/JLST

Dato
08.02.2023

Tinglysing - 21-041638RFA-JOOV/JLST Blylagsdammen dyrefredningsområde

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Nesodden (3023)	15	3
Nesodden (3023)	15	11
Nesodden (3023)	15	18
Nesodden (3023)	15	24
Nesodden (3023)	15	31
Nesodden (3023)	15	34
Nesodden (3023)	15	35
Nesodden (3023)	15	86
Nesodden (3023)	15	92
Nesodden (3023)	15	96
Nesodden (3023)	15	97
Nesodden (3023)	15	98
Nesodden (3023)	15	108
Nesodden (3023)	15	111
Nesodden (3023)	16	2
Nesodden (3023)	16	3
Nesodden (3023)	16	18
Nesodden (3023)	16	28

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Postadresse
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse
Storforget 26, Lillestrøm
Jernbanegata 3, Kongsvinger
Albert Moeskausvei 59, Sarpsborg

E-post
joovpost@domstol.no

Internet
http://www.domstol.no/joov

Telefon
21553120

Organisasjonsnr.
926726439

KOMMUNALE GEBYR

Utskriftsdato: 02.06.2025

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.**	15	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bøkeveien 43, 1459 NESODDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	1 904,00 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.

KOMMUNEPLANKARTA

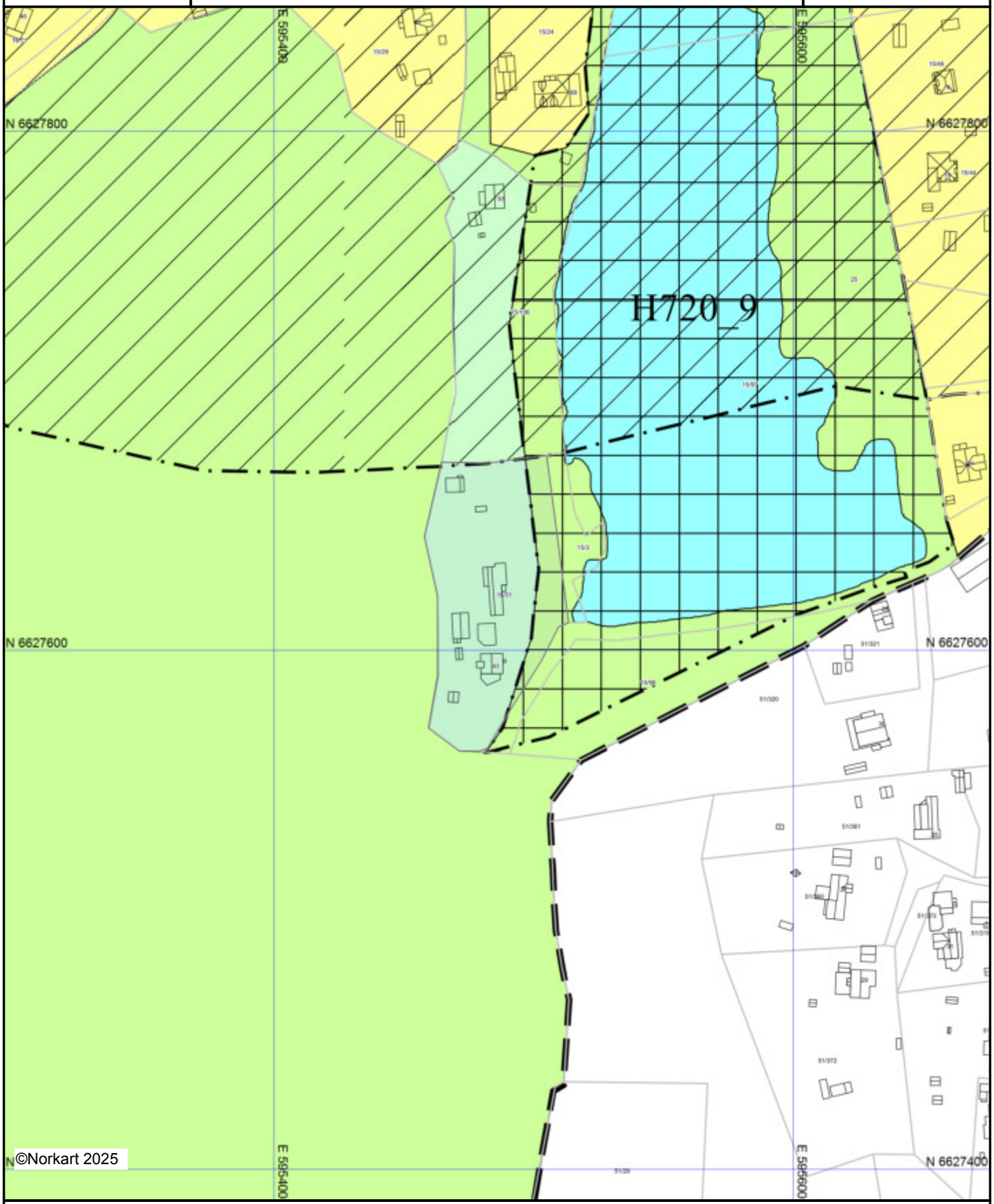
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/31
Adresse: Bøkeveien 43
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

REGULERINGSPLANK ART

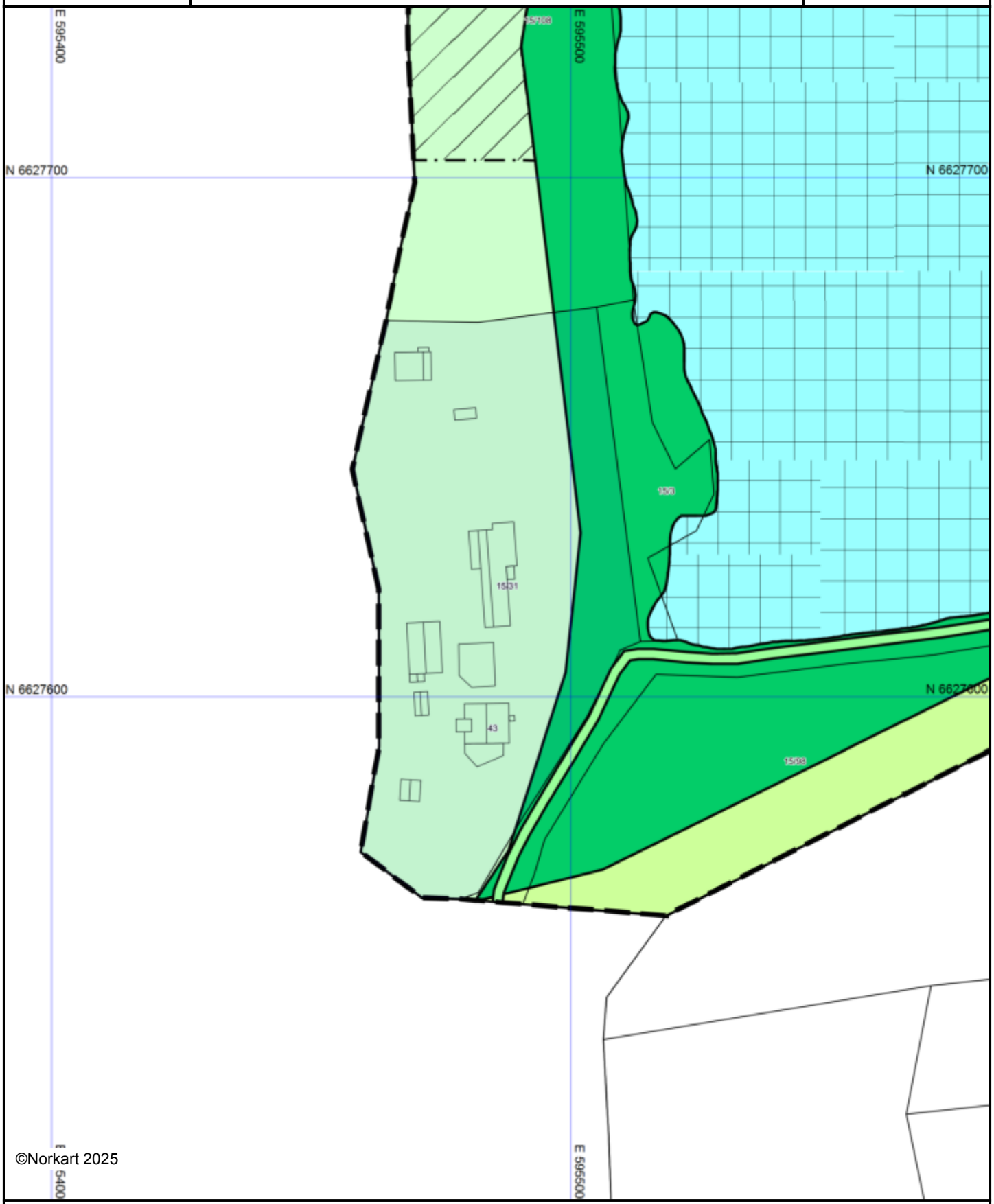
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/31
Adresse: Bøkeveien 43
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008



Angitthensyngrense

Båndlegginggrense nåværende

Turveg

LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

LNFR - areal for spredt bolig-,fritids-, eller næringsbebygg

Naturvern

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om naturvern

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

EIENDOMSKART MED GRENSER

ambita

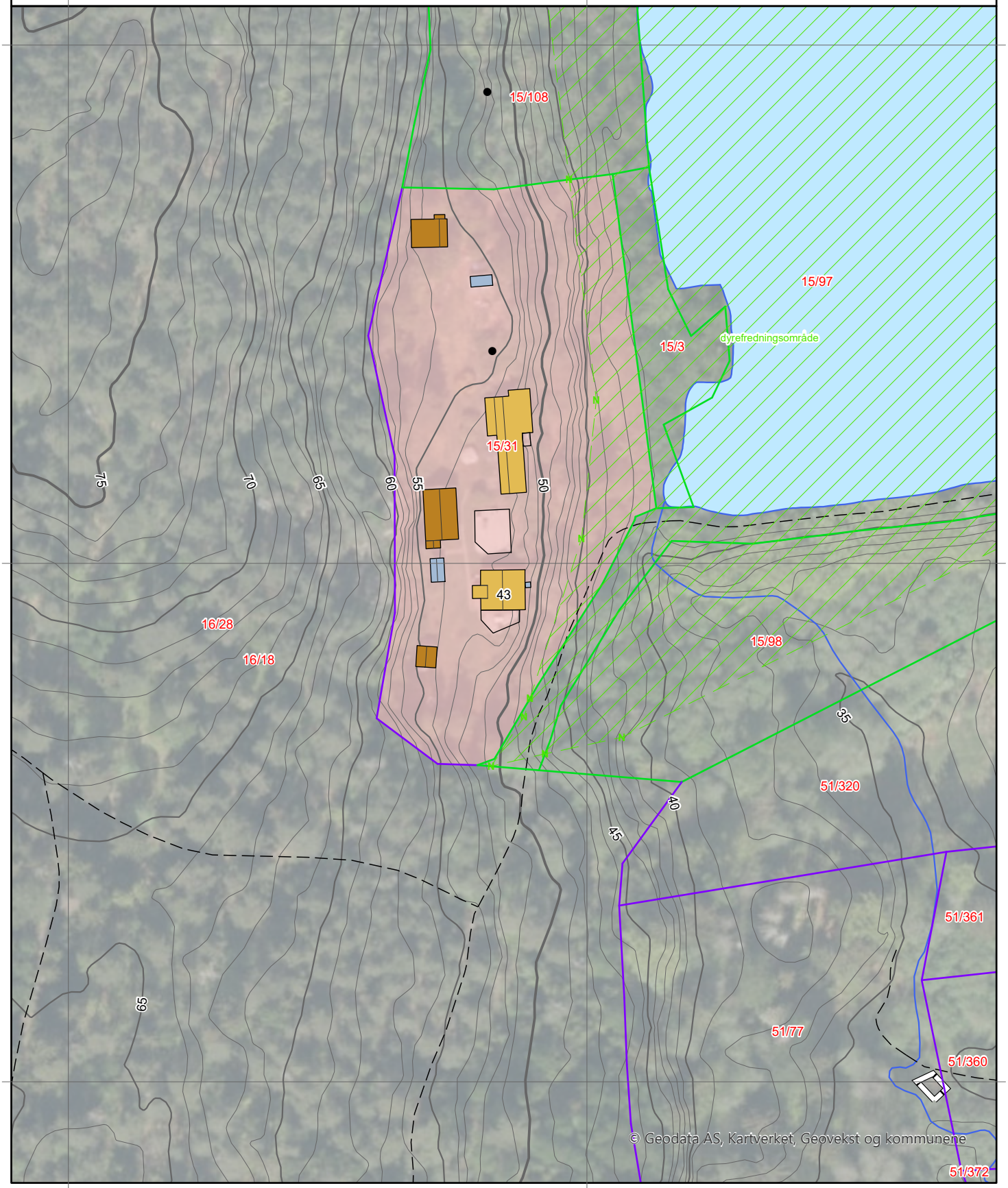
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/15/31/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.6.2025



0 25 50 m

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

ambita

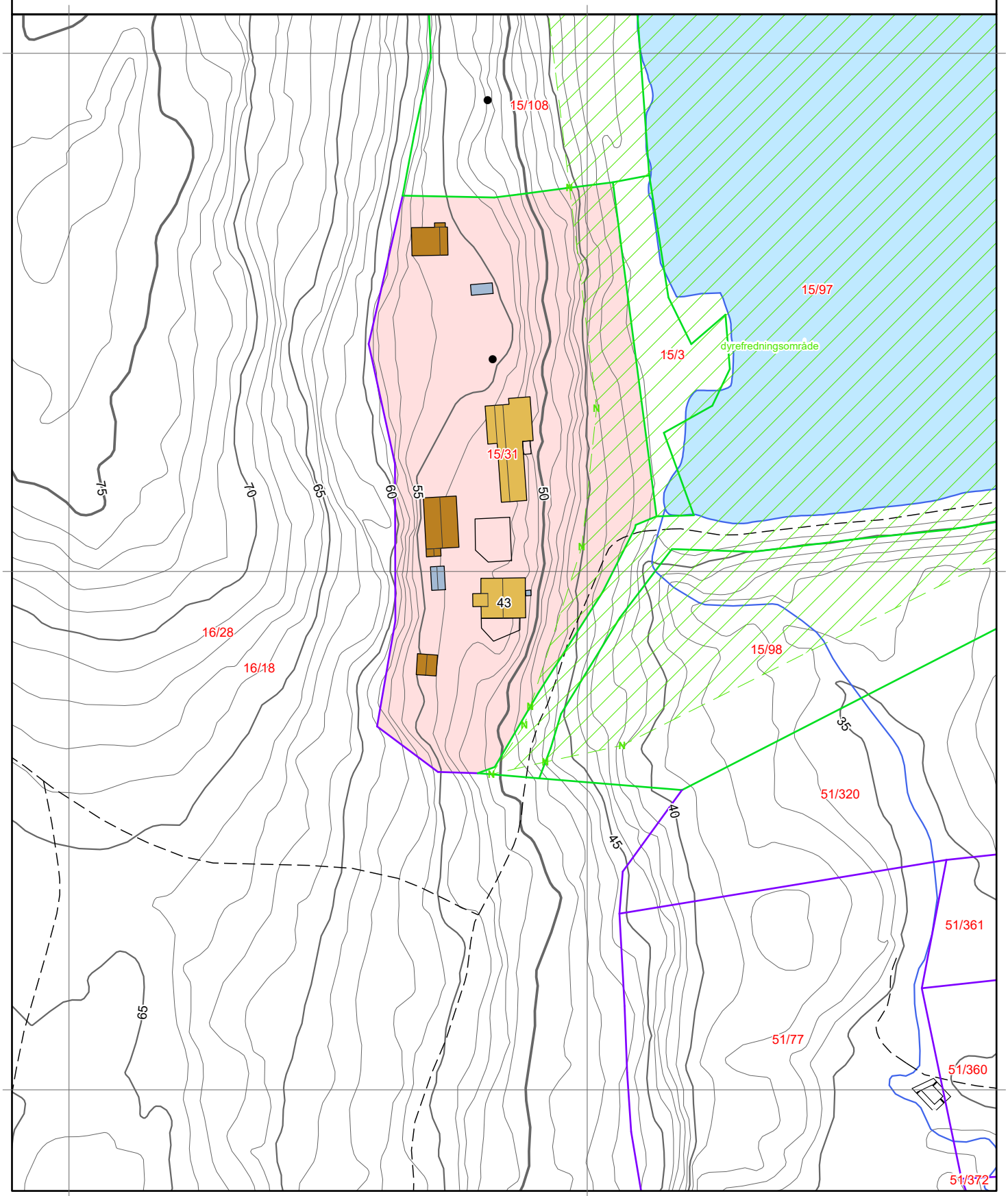
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/15/31/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.6.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

OMRÅDEANALYSE

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-15/31, Bøkeveien 43, 1459 NESODDEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	26.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	26.05.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

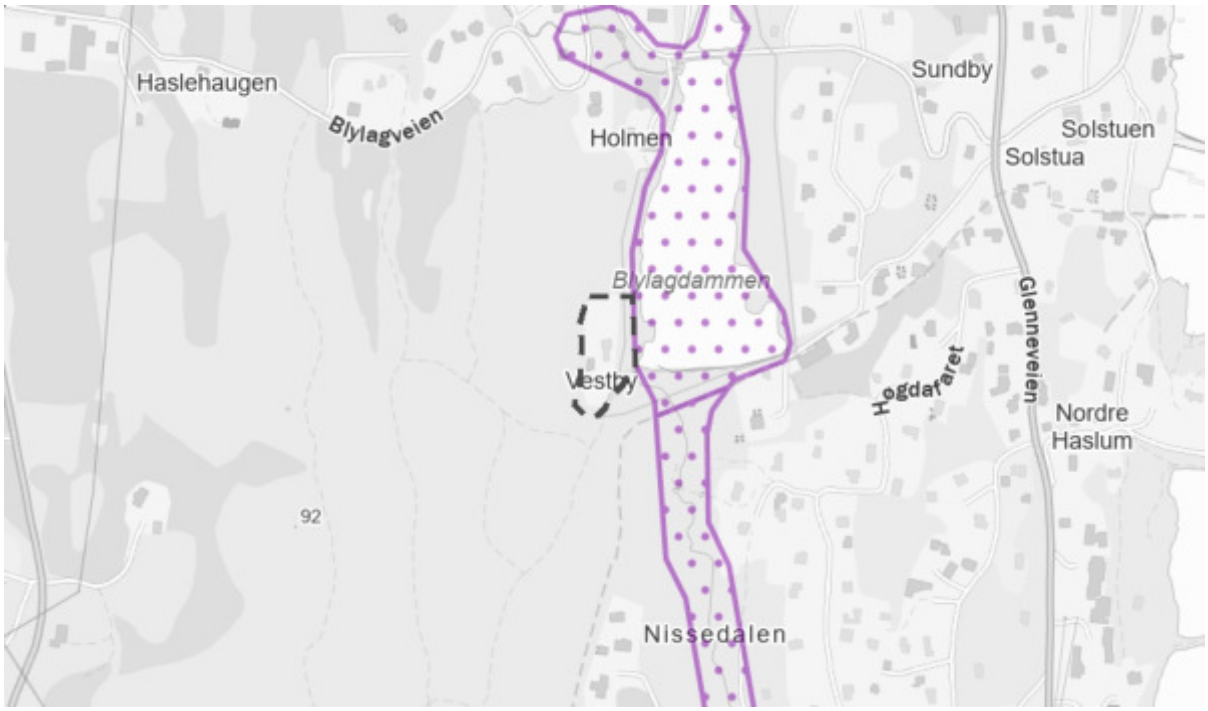
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.52 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.7 km
Forurenset grunn	26.05.2025	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kvikkleire	26.05.2025	Ikke funnet	2.4 km
Skredfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	75.2 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.43 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.34 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	26.05.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

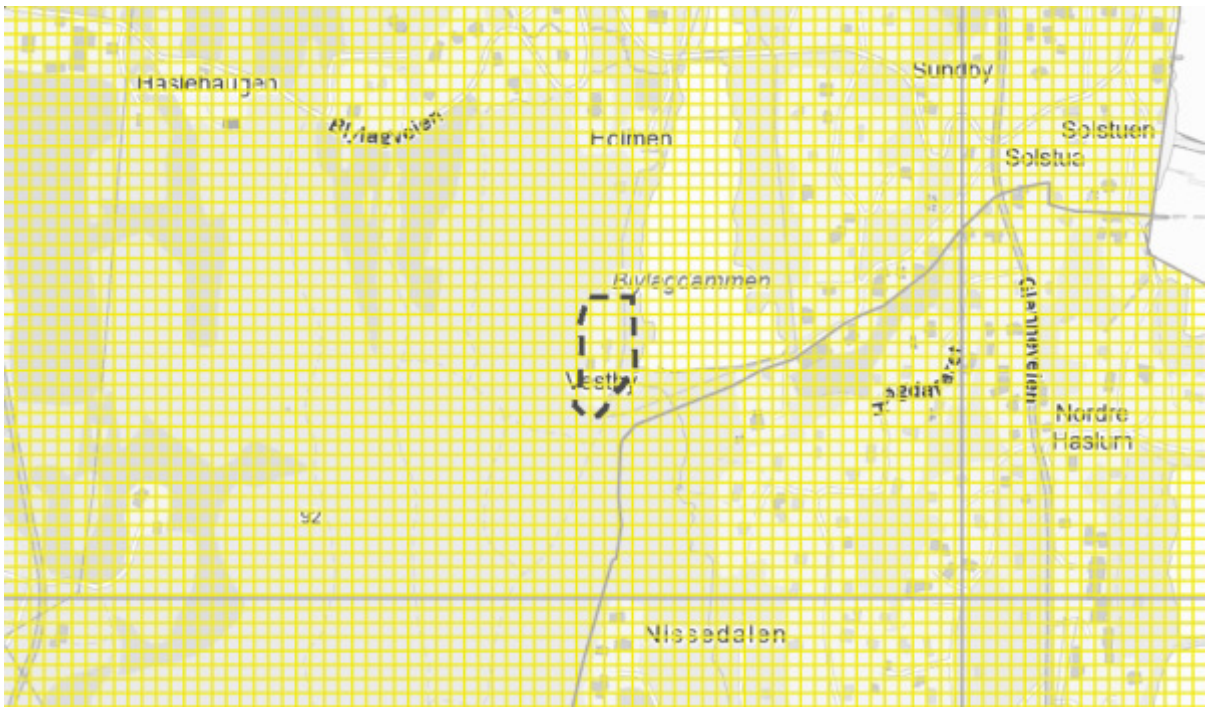
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	26.05.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

REGULERINGSBESTEMMELSE "OMRÅDEREGULERIN

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR **OMRÅDEREGULERING BLYLAGET** I **NESODDEN KOMMUNE**		Plan nr. 20100157	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon		29.10.2013	IG
Kommunestyrets vedtak:	**100/13**	**07.11.2013**	
3.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		24.09.2013	
Nytt offentlig ettersyn fra 20.03.13 til 03.05.2013			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		05.03.2013	
Offentlig ettersyn fra 09.05.12 til 27.06.12			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		17.04.2013	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		15.12.2010	

Planens formål

Formålet med områdereguleringen er å legge forholdene til rette for oppgradering av lokale avløpsløsninger. Planen skal også ivareta videreutvikling av Blylaget m.h.t. eksisterende arealbruk, trafikk og bygningsmiljø, - uten at dette skal komme i konflikt med lokal vannforsyning, landskapstrekk, private hagekvaliteter, stedstypiske veifremføringer, enkelthus eller grupper av hus av antikvarisk eller lokalhistorisk interesse.

Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart datert 05.09.2013

1. AREALFORMÅL(§12-5)

1.1 Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (1110)
- Avløpsanlegg (1542)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1588)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1587)

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)
- Gang/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn, grøntareal (2019)
- Kai (2041)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplass (2082)

1.3 Grønnstruktur:

- Turveg (3031)
- Friområde (3040)

1.4 Landbruk, natur og friluftsområder

- Landbruks, - natur- og friluftsformål (5100)

- Landbruks, - natur og friluftsformål – areal for spredt bolig og fritidsbebyggelse (5200)
- Naturvern (5300)

1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag:

- Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
- Naturvernområde i vassdrag (6900)

2. HENSYNSSONER (§ 11-8)

A Sikrings-, støy og faresone

- Frisiktsone (140)
- Høyspenningsanlegg (370)

B Infrastruktursone

- Sone for avløpsanlegg (410)

C Sone med særlig angitt hensyn

- Bevaring av bygg og kulturmiljø (550)
- Bevaring av naturmiljø (560)

D Båndleggingssone

- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)
- Bestemmelsesområde
- Midlertidig anlegg- og riggområde

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til situasjonsplan ved søknad

Ved søknad om tiltak etter plan og bygningsloven kapittel 20, skal det som vedlegg til søknaden følge situasjonsplan som skal vise plassering av bygg og tilpasningen til nabobygg, større trær, hageanlegg, forstøtningsmurer, levegger, uteplasser, adkomst, biloppstillingsplasser, garasje, vann- og avløpsløsninger, bekker og flombekker, el-nett, avgrensning av hensynssoner markert i plankartet og SEFRAK – registrerte bygg.

3.2 Veier, adkomst og byggegrense

a) Eksisterende private veier og stier skal bevares med nåværende avgrensninger og bredder.
b) Atkomst til de enkelte boligeiendommer fra Blylagveien og Glenneveien er vist med atkomstpiler på plankartet. Disse er bindende men mindre justeringer av plassert atkomst er tillatt etter konkret vurdering i forbindelse med søknad. Det tillates ikke etablert atkomster ut over dette.
c) Ved søknad om endret eller utvidet bruk av avkjørsel skal tekniske krav avklares med vegmyndighet.
d) Ved omlegging av kryss mellom Blylagveien og Glenneveien, Glenneveien og Isveien eller ved etablering av GS – vei langs Glenneveien, skal det utarbeides detaljplan som skal godkjennes av Statens vegvesen.
e) Nyanlegg og forbedringer av veinett, gangveier og avkjøringer, skal være i tråd med områdets karakter. Terrenginngrep skal minimaliseres. Nyanlegg må ikke medføre drenering eller kortslutning av infiltrasjonsgrøft eller etterpoleringsanlegg for avløpsvann. Hvis nytt veganlegg blir liggende < 20 m

fra eksisterende avløpsanlegg eller hensynssone for fremtidig avløpsanlegg, må det foretas en hydrogeologisk vurdering.

f) Innenfor avsatt byggegrense mot vei tillates ikke oppført nye bygg. Langs felles atkomster til flere eiendommer som ikke er regulert skal nye boliger ikke oppføres nærmere annen veggrunn, grøntareal enn 4 meter. Se også pkt 4.6.
g) Særskilt byggegrense mot sjø er angitt i plankartet. Der hvor ikke slik byggegrense er gitt, ligger byggegrense mot sjø i formålsgrensen for byggeområde mot sjø. Innenfor byggegrense mot sjø gjelder pbl §1-8.

3.3 Hensyn til lokal vannforsyning

For å ivareta hensyn til drikkevannsforekomster innenfor området, tillates ikke fjellsprengning med eksplosiver. Virksomhet eller arealbruk som medfører fare for forurensning av lokal drikkevannsforsyning er ikke tillatt. Drikkevannsforsyning skal ha hygienisk barriere for å hindre innsig fra overflatevann.

3.4 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området skulle komme frem gjenstander som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner. Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturvernmyndighetene har gitt sitt samtykke.

3.5 Avløpsanlegg

a) Tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven § 20 – 1 pkt. a, b, d, og g kan ikke gis innenfor området uten at det foreligger utslippstillatelse for avløpsanlegg for boliger / hytter på eiendom hvor det iht. lokal avløpsforskrift er krav om utslippstillatelse. Godkjent tiltak kan ikke tas i bruk før slik anlegg er ferdigstilt.
b) Kloakkering innenfor planområdet skal baseres på separate avløpsanlegg. Felles anlegg kan etableres etter søknad.
c) Separat avløpsanlegg skal ha separat toalettløsning og eget anlegg for rensing av gråvann. Vannklosett skal føres til tett tank. Det kan alternativt etableres biodo, forbrenningstoalett eller tilsvarende avløpsfrie toalettløsninger
d) Renseanlegg for gråvann skal utformes iht. lokal avløpsforskrift for Nesodden kommune.
e) Følgende unntak gjelder fra krav om separat toalettløsning og renseanlegg for gråvann:
    - Boliger som pr. 1.1.2012 har etablert godkjent renseanlegg. Utslipp fra renseanlegg skal ledes til fjorden eller til etterpoleringsgrøft iht. lokal avløpsforskrift.
    - Boliger som pr. 1.1.2012 har utslipp av avløpsvann fra vannklosett og gråvann, men som ikke har godkjent avløpsanlegg iht. lokal avløpsforskrift. For disse boligene kan det benyttes minirenseanlegg med etterpoleringsløsning, våtmarksfilter eller infiltrasjonsanlegg, iht. lokal avløpsforskrift, forutsatt at det ikke er fare for forurensning av grunnvann eller lokale brønner.

3.6 Støy

Areal innenfor avsatt byggegrense mot vei langs Blylagveien og Glenneveien skal regnes som støyutsatt, og evt. søknader om tiltak innenfor byggegrense skal inneholde redegjørelse og dokumentasjon av støyforhold etter reglene i T – 1442.

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

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

Innendørs:

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

3.7 Flom

Ved søknad om tiltak, sak det beskrives om tiltaket ligger nærmere sjø, vassdrag eller flombekk enn 15 meter, eller om det ligger lavere enn 2 meter over normal vannstand. Plassering av bygninger innfor disse områdene skal unngås.

3.8 Fremmede arter

Ved transport av organiske masser inn i området, skal det kunne dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av arter registrert i norsk svarteliste. Ved søknadspliktige tiltak skal dette inngå som en beskrivelse av tiltaket.

3.9 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av nye tiltak. Hensynet skal veies opp mot eksisterende forhold, og planens intensjoner om å bevare eksisterende landskap, bygningsmiljø og topografi.

4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Boligbebyggelse

a) Bebyggelsen skal oppføres / nyttes som eneboliger med tilhørende anlegg.
b) Netto tomteareal er det areal som i planen er avsatt til boligbebyggelse. Minste netto tomtestørrelse for etablering av nye grunneiendommer er 2000 m².
c) Boliger kan oppføres med gesimshøyde på inntil 5,0 meter og mønehøyde inntil 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Frittliggende garasje, carport, bod mv. skal ha maksimal gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
d) Ark/takopplett med bredde mindre enn 1/3 av hovedtakets lengde regnes ikke inn i gesimshøyde.
e) Grad av utnytting skal beregnes som bebygd areal T-BYA.

Beregning av T-BYA
T-BYA på den enkelte tomt skal ikke overstige areal i denne bestemmelse

Netto tomteareal	Tillatt bebygd areal (T-BYA)
Inntil 750 m2	140 m2
751 – 1000 m2	155 m2
1001 – 1250 m2	175 m2
1251 m2 – 1500 m2	180 m2
1501 – 1750 m2	195 m2

Over 1751 m2	210 m2

Eksisterende uthus og eldre driftsbygninger i landbruket i bruk som uthus som kan dokumenteres eksisterende før 01.01.2012 kommer i tillegg til tillatt T-BYA på den enkelte tomt. Hensikten er å ivareta pkt 6.4. Bevaring av bygg og kulturmiljø.

Der hvor det kan dokumenteres eksisterende godkjent bebyggelse inkl. parkeringsareal som overstiger eiendommens tillatte T-BYA, vil dette danne øvre ramme for bebyggelse på den aktuelle tomt.

Parkeringsareal inngår i T-BYA med 36 m².

f) Takvinkel, takform, materialbruk i fasade, utforming av vinduer og farge på bygg skal tilpasses stedets karakter, og det skal gis en særlig redegjørelse om lokal tilpasning ved søknad om tiltak. Nye bygninger skal oppføres med et nøkternt formspråk som underordner seg eksisterende bebyggelse.
g) Plassering av nye bygninger skal tilpasses eksisterende landskap og topografi på tomten. Plassering på tomten skal skje slik at landskapsinngrep minimaliseres.
h) Ny boligbebyggelse må tilpasses eksisterende brønner, avløpsanlegg, og hensynssone for fremtidig avløpsanlegg. Ny bolig kan ikke legges slik at inngrepet virker drenerende for avløpsanlegg / avrenning fra avløpsanlegget renner ned mot byggegrop.
i) Planering og / eller utfylling av kupert /skrånende tomt er ikke tillatt av hensyn til ivaretagelse av eksisterende landskapsforhold og kulturmiljø. Nye bygg skal tilpasses eksisterende terreng i den grad mulig. Søknadskravet ved terrengendring er gjengitt i pkt4.1.1 pkt j)
j) Alle terrengendringer som innebærer heving /eller senkning av eksisterende terreng med mer enn 0,5 meter, samt all fjerning av fjell i dagen, regnes som vesentlig terrenginngrep og må søkes om til kommunen. Ved søknad skal omfang av terrengendring vises med oversiktstegning som viser utfylt område og nødvendige tverrsnitt gjennom tiltaket som viser innmålt eksisterende terreng og planlagt fremtidig terreng med kotering for hver ½ meter.

4.1.2 Byggeområde B1

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av den berørte automatisk fredete steinalderboplassen, id 136811, som er markert som kulturminne #1 i plankartet.
Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

4.1.3 Renovasjonsanlegg

Innenfor området kan det etableres returpunkt og felles renovasjonspunkt. Renovasjonsanlegg skal planlegges med trafikksikre atkomstløsninger. Evt. direkte avkjørsel til Glenneveien skal etableres i samråd med vegeier.

4.1.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Innenfor formålet tillates drift av eksisterende småbåtanlegg. Mudring er ikke tillat uten kommunens godkjennelse.

4.1.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Innenfor formålet tillates drift av eksisterende småbåtanlegg, herunder parkering og båtopplag.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Kjøreveg
V1 – V 3 skal være offentlige. Øvrige veier skal være eieform annen/felles.

4.3 Grønnstruktur

4.3.1 Turveg
G1: Ved fastsetting av usikre grenser for tilstøtende eiendommer skal formålsgrense mellom G1 og tilgrensende areal følge eiendomsgrense.
T1 skal være kjøreatkomst for gbnr. 14/4, 14/5 og 14/100. T2 skal være kjøreatkomst for gbnr. 15/22.
T3 – T4 er kyststi.
T5 er eksisterende sti innenfor dyrefredningsområde. Tiltak i tilknytning til sti er underlagt forskrift for Blylagdammen dyrefredningsområde, FOR-2008-06-27-702.

4.3.2 Friområde
Friområde skal være offentlig. Det kan gjøres tilretteleggingstiltak for å fremme bruken av områdene, herunder opparbeidelse av nye turveger / stier og oppførelse av anlegg for opphold og service, lek og friluftsliv. Før nye anlegg kan etableres, skal det utarbeides en helhetlig plan for utvikling av friområdet.

4.4 Landbruks-, natur – og friluftsformål
Formålet omfatter arealer for stedbunden næring med tilhørende funksjoner.

4.4.1 Landbruks-, natur - og friluftsformål – areal for spredt bolig og fritidsbebyggelse
Bygninger som er godkjent oppført pr. 1.6.2012 inngår i planen og tillates gjenoppført på samme sted og med samme utforming ved brann eller annen plutselig skade. Innenfor området er det ikke tillatt å dele eksisterende eiendom, bruksendre eksisterende bebyggelse, oppføre nye bygg/anlegg eller å oppføre påbygg/ tilbygg til eksisterende bygg.

4.4.2 Naturvern
Formålet med naturvernområde er bevaring av dyreliv. Innenfor området gjelder forskrift for Blylagdammen dyrefredningsområde, FOR-2008-06-27-702.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

4.5.1 Naturområde i sjø og vassdrag
Mudring innenfor området er ikke tillat uten kommunens nærmere godkjennelse.

4.5.2 Naturvernområde i vassdrag
Formålet med naturvernområde er bevaring av dyreliv. Innenfor området gjelder forskrift for Blylagdammen dyrefredningsområde, FOR-2008-06-27-702.

4.6 Bestemmelser til hensynssoner

4.6.1 Frisiktsone

Innenfor viste frisiktsoner skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer frisikten, kan tillates. Frisiktsone er merket med påskrift H_140 på plankart.

4.6.2 Faresone – høyspenningsanlegg

Faresone gjelder sikkerhetssone ved høyspentledning. Tiltak innenfor området skal godkjennes av ledningseier. Faresone er merket med påskrift H_370 på plankart.

4.6.3 Sone for avløpsanlegg

Område viser eksisterende eller fremtidig separat avløpsanlegg. Område kan ikke bebygges før det kan dokumenteres annet godkjent avløpsanlegg på den enkelte tomt. Sone for avløpsanlegg er merket med påskrift H_410 på plankart.

4.6.4 Bevaring av bygg og kulturmiljø

a) Innenfor området skal det ved planlegging og gjennomføring av tiltak tas særlige hensyn til å bevare Blylagets arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømessige verdier, og sikre at området opprettholder sin karakter basert på eksisterende samspill mellom topografi, vegetasjon og bebyggelse.
b) Ved oppføring av nye bygg, og vesentlig påbygg /tilbygg til eksisterende bygg, skal det gis en særlig redegjørelse for ivaretagelse av vegetasjon, enkelttrær, terreng og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.
c) Det må ikke foretas endringer av eksisterende veifremføringer, bebyggelse, landskap, planlegging av nye boliger med mer. som kan redusere den helhetskarakteren som er karakteristisk for Blylaget.
d) Ved vindusutskiftninger av den eldre bebyggelse, fornyelse av karakteristiske utvendige bygningsdetaljer, farger, mv., skal de opprinnelige detaljer bevares- eventuelt tilbakeføres til relevant tidligere epoke.

4.6.5 Bevaring av naturmiljø

Innenfor området skal det tas særlig hensyn til registrert verdifullt naturmiljø. Tiltak som medfører fjerning av vegetasjon eller terrengendringer skal unngås. Hensynssone er merket med påskrift H_560 på plankart.

4.6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner

I området er det tre boplasser fra steinalderen som er automatisk fredet – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten. Det må ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere. Båndleggingssone er merket med påskrift H_730 på plankart.

4.6.7 Midlertidig anlegg- og riggområde

Område avsatt til rigg – og anleggsområde i forbindelse med omlegging av Blylagveien. Ved gjennomføring av anlegg skal det forlegge avtale med grunneier bruk av området som også omfatter krav til tilbakeføring.

5. BYGG OG ANLEGG SOM SKAL BEVARES §12-7 NR 6

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

5.1 Målsetting

Hensikten med bevaringen er å ivareta, forsiktig videreutvikle og dels gjenopprette planområdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med det omkringliggende miljø.
Tiltak som virker skjemmende og er i konflikt med planens målsetting, er ikke tillatt.

5.2 Informasjon om søknadsplikt, søknadsmateriale m.m.

Endring av fasadedetaljer som utskifting/endring av alle eksteriørmessige detaljer som vinduer, kledning, listverk, dekor, dører, tak/taktekking, piper mv på verneverdige bygninger er søknadspliktige. Tilbakeføring til et dokumentert, tidligere utseende. §20-3, er unntatt.
Det anbefales å ta kontakt med kommunen før utskiftninger foretas, for å få avklart disse forhold. Det er kommunens ansvar å påse at kulturell verdi og estetikk ivaretas § 31-1 og § 29-2.
Ved søknader om endring, til- og påbygginger og nybygg i nevnte områder, bør det i søknadsmaterialet, i tillegg til det som generelt kreves i plan- og bygningsloven og dens forskrifter, klart gå fram løsningen av eksteriørmessige konstruksjoner (verandaer/balkonger terrasser m.m.), detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk. For de bygningsdeler som det søkes tillatelse til å skifte ut, eller føre inn som nye elementer, bør det for å lette saksbehandlingen leveres tegninger som viser detaljutforming og materialvalg.
Fasadetegninger bør av samme grunn leveres i målestokk 1:50 eller mer detaljert og suppleres med nødvendige detaljtegninger. For at kommunen skal kunne gjøre sine vedtak på en betryggende måte, må søknadene være fagmessig utførte, med tilstrekkelig detaljerte, klare og entydige tegninger og beskrivelser. For å unngå misforståelser bør det også alltid legges ved oppmålingstegninger av dagens situasjon, med like høy standard som for byggetegningene.

5.3 Riving og vedlikehold

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

5.4 Gjenoppbygging etter brann og annen omfattende skade

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

5.5 Tilbygg

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

5.6 Utbedring og reparasjon av bevaringsverdig bebyggelse

Istandsetting skal skje ved reparasjon av eksisterende bygningsdeler slik at så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Originale bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende skal bevares.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes stilmessige karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal eksakte kopier av de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.

Det skal ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere. Det som benyttes skal samsvare med bygningenes stilpreg.

---Slutt---

MATRIKKELKART- OG RAPPORT

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 15, Bruksnr 31	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Bøkeveien 43, gatenr 1261 1459 Nesodden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	405 1	Bomannsvik Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090401	Nesodden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Vestby II	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.03.1919	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	4 671,5 kvm	**Skyld:**	0,06		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/15/31	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Jordskifte	Forretning:	15.12.2022	Del av jordskiftesak	3212/15/3	0,0
	Matrikkelført:	14.03.2023	Del av jordskiftesak	3212/15/11	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/18	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/22	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/24	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/26	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/31	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/34	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/35	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/43	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/44	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/46	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/86	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/92	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/96	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/97	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/98	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/108	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/111	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/15/112	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/16/2	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/16/3	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/16/18	0,0
			Del av jordskiftesak	3212/16/28	0,0
Tilkobling jordskiftesak	Forretning:	15.12.2022	Berørt	3212/15/24	0,0
	Matrikkelført:	14.03.2023	Berørt	3212/15/31	0,0
			Berørt	3212/15/108	0,0
Tilkobling jordskiftesak	Forretning:	15.12.2022	Berørt	3212/15/31	0,0
	Matrikkelført:	14.03.2023	Berørt	3212/15/97	0,0
			Berørt	3212/15/98	0,0
			Berørt	3212/16/2	0,0
			Berørt	3212/16/3	0,0
			Berørt	3212/16/18	0,0
			Berørt	3212/16/28	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/15/31	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	21.03.1919	Avgiver	3212/15/3	-4 730,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/15/31	4 730,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bøkeveien 43	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149441689			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bøkeveien 43	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149441697			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149441654			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149441662			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149441670			Antall etasjer:	

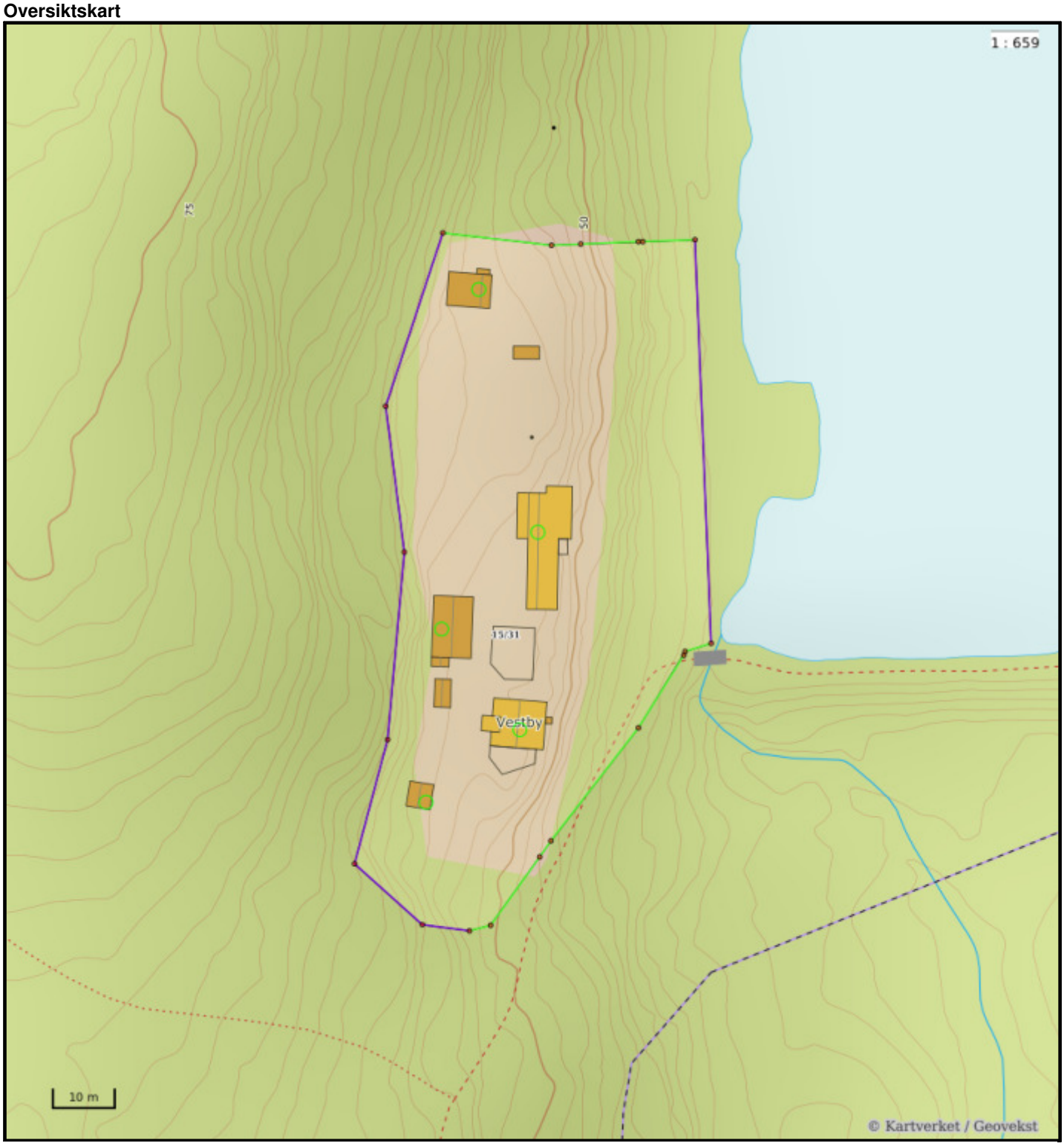
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



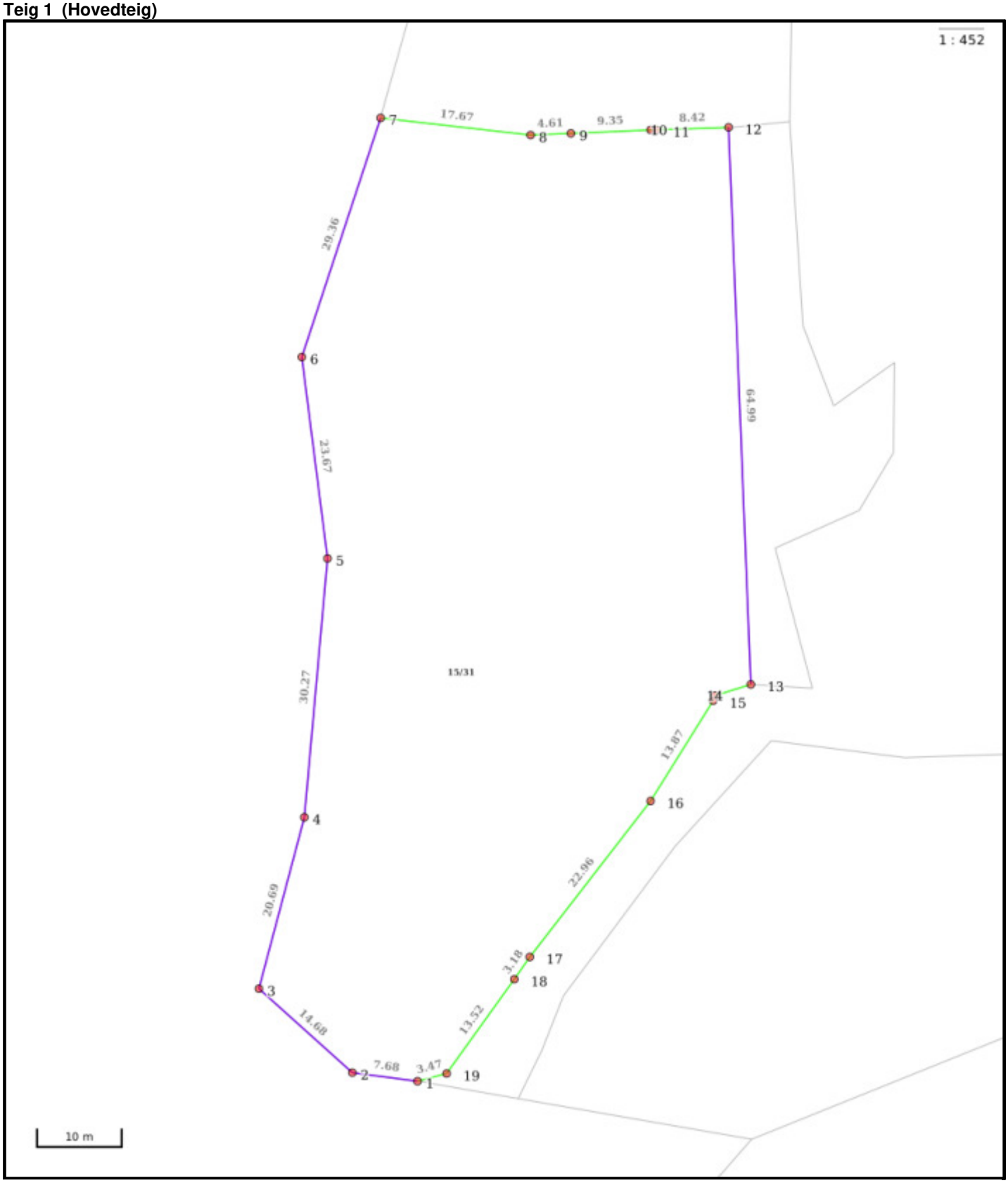
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for largeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 671,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 561,09	595 478,89	7,68m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 627 561,34	595 471,21	14,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 627 570,13	595 459,45	20,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 627 590,52	595 462,98	30,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 627 620,79	595 462,92	23,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 627 643,91	595 457,83	29,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 627 672,53	595 464,40	17,67m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 627 672,16	595 482,07	4,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 627 672,74	595 486,64	9,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 627 673,98	595 495,91	0,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 627 674,06	595 496,59	8,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 627 675,09	595 504,95	64,99m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 627 610,65	595 513,38	4,33m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 627 608,98	595 509,38	0,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 627 608,41	595 509,23	13,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 627 596,03	595 502,98	22,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 627 576,67	595 490,64	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 627 573,93	595 489,02	13,52m	Beregnet	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
19	6 627 562,29	595 482,15	3,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

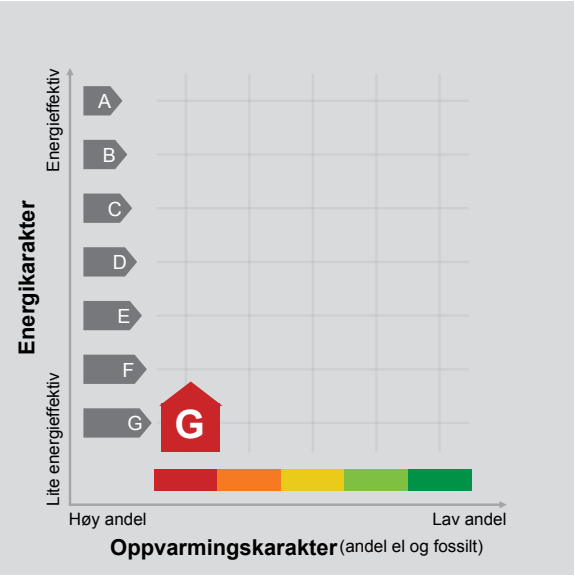
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bøkeveien 43
Postnummer	1459
Sted	NESODDEN
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149441689
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-144040
Dato	05.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	219
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bøkeveien 43
Gnr. 15 Bnr. 31 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0332

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 99 49 15 05
E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater