# ALEX OLSSONS VEI 1B

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport_20084-3345_2
E-1 PLAN 1.etasje.pdf
E-2 PLAN 2. et. og takplan.pdf
Ferdigattest
Kommune-plankart
Områdeanalyse
Regulerings-plankart
Regulerings-planforslag
Regulerings-bestemmelser
Planopplysninger
Matrikkelkartog rapport
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Park (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 6250411 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Julia Katarzyna Gaczek |

| Gateadresse |
| --- |
| Alex Olssons vei 1B |

| 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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Dnb

Polise/avtalenr.: 24860478

## 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: 6250411

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Kjøpte nybygget bolig |
| Arbeid utført av | Tømrer Lars Pedersen |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Nybygget bolig |

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Ved 1.års befaring ble sluken kontrollert |
| Arbeid utført av | Tømrer Lars Pedersen |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det var mindre problemer med trekket ved mildvær (lavt luftrykk). Men det skjedde veldig sporadisk. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Kontroll utført av Norgesnett. Markering av ute skap ble rettet. Dokumentasjon mottat av Norgesnesnett |

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

Document reference: 6250411

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 6250411

## Tilleggskommentar

Bygget er fortsatt i garanti perioden.

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: 6250411

# E-Signing validated

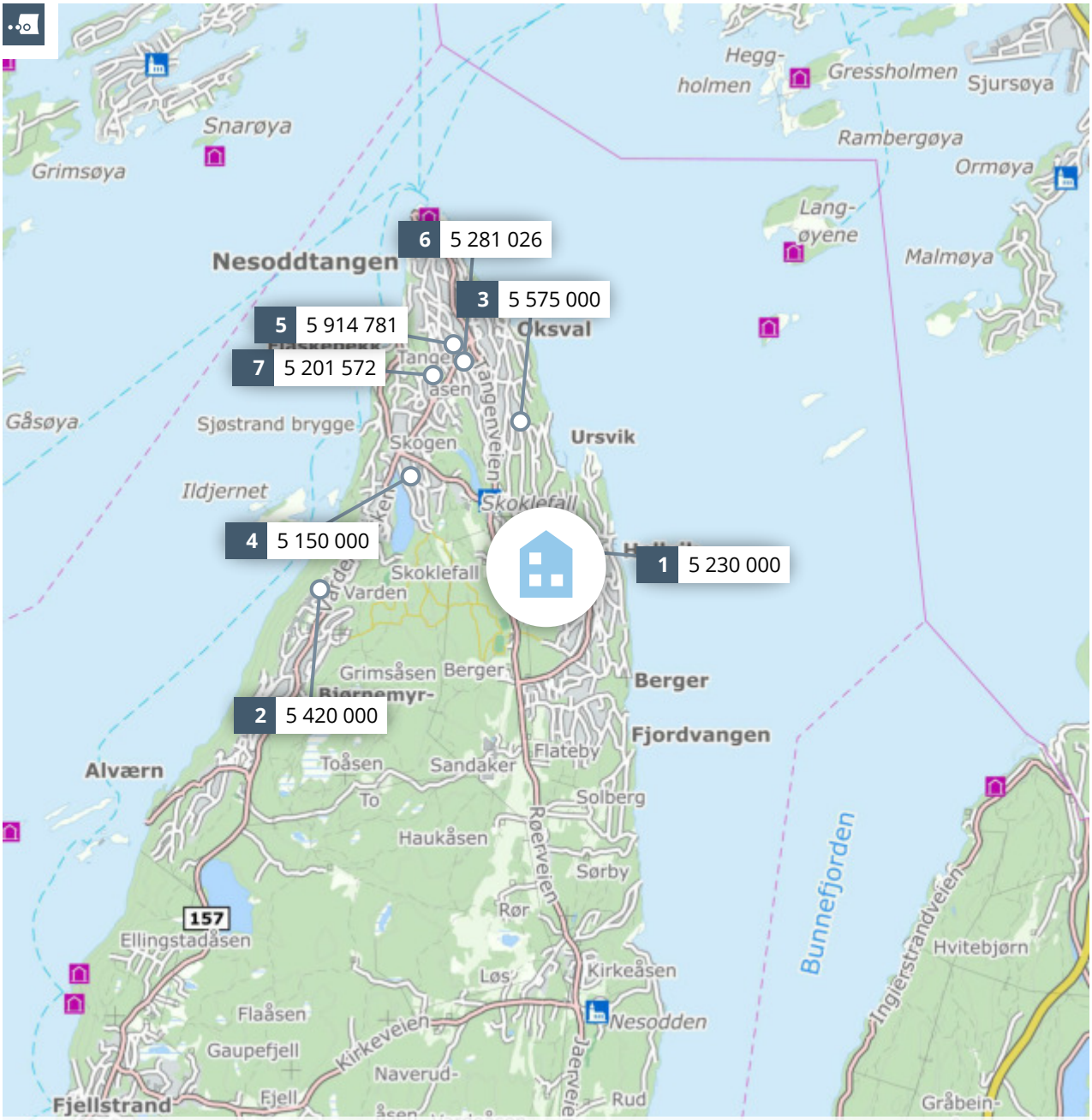
secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Julia Gaczek | 028441718574dd6255745e50fbd4b8446a678d0b | 29.07.2025 12:09:18 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 6250411

- 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

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# ALEX OLSSONS VEI 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 04.08.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

# Alex Olssons vei 1 B, 1459 NESODDEN

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2021

GNR 5 BNR 63 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS HELLVIK

Verdivurdert til

**5 500 000**

| - | 5 500 000 | 91 667 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 60 m² | 5 m² | - m² | 25 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2021 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Harekroken 2 | | | | 11.06.2021 | 4 600 000 | **5 230 000** | 0 | 5 230 000 | **75 797** |
| | 69 m² | 2006 | 1. etg | 2 sov | | | | | | |
| 2 | Håkonskastet 9 C | | | | 06.06.2025 | 5 500 000 | **5 420 000** | 0 | 5 420 000 | **82 121** |
| | 66 m² | 1993 | 3. etg | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Dags vei 12 B | | | | 22.05.2025 | 5 400 000 | **5 575 000** | 0 | 5 575 000 | **92 917** |
| | 60 m² | 2015 | 1. etg | 2 sov | | | | | | |
| 4 | Skoklefald terrasse 19 A | | | | 14.04.2025 | 4 950 000 | **5 150 000** | 0 | 5 150 000 | **75 735** |
| | 68 m² | 2004 | 1. etg | 2 sov | | | | | | |
| 5 | Enerveien 4 | | | | 10.03.2025 | 4 990 000 | **5 500 000** | 414 781 | 5 914 781 | **89 618** |
| | 66 m² | 1957 | 1. etg | 2 sov | | | | | | |
| 6 | Konvallveien 4 | | | | 13.08.2024 | 4 650 000 | **5 150 000** | 131 026 | 5 281 026 | **80 016** |
| | 66 m² | 1956 | 2. etg | 2 sov | | | | | | |
| 7 | Vestoppfaret 16 | | | | 19.03.2025 | 5 200 000 | **5 200 000** | 1 572 | 5 201 572 | **85 272** |
| | 61 m² | 2010 | 2. etg | 1 sov | | | | | | |

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

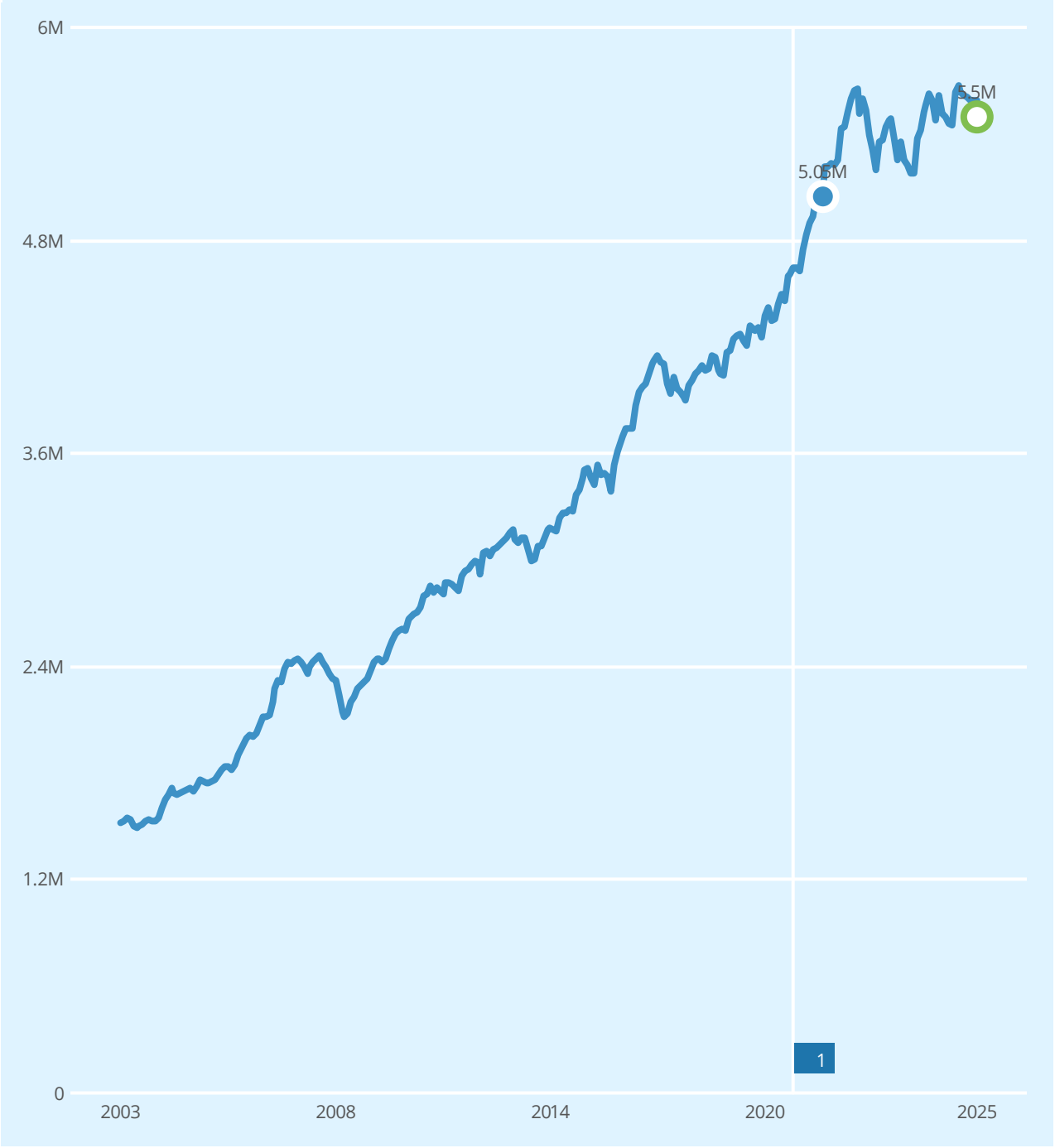
Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.07.2021 | | 22.07.2021 | - | 5 050 000 | - | 5 050 000 |

# Leiligheter til salgs i 1459 NESODDEN nå

5
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
**5 786 000** Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

# Leiligheter solgt i 1459 NESODDEN siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

5.9M
5.7M
**5 523 000** Prisantydning i snitt
**5 389 000** Salgspris i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 2.6% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**91 667** Alex Olssons vei 1 B
Totalpris 5 500 000

**69 119** NESODDEN kommune i snitt siste 12 mnd

**57 096** Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

# TILSTANDSRAPPORT _20084-3345_2

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Alex Olssons vei 1 B, 1459 NESODDEN  NESODDEN kommune

gnr. 5, bnr. 63, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²**



**Befaringsdato:** 22.07.2025 **Rapportdato:** 03.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3345 **Referansenummer:** IL5674

**Foretak:** GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:** 6-25-0411

Norsk takst

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

# GRUBBE TAKST OG BYGG AS

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



**Rapportansvarlig**


Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866


**Medansvarlig**


Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Vertikal tomannsbolig med ett år igjen av garantien. Boligen holder høy normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,5 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvendt terrasse på 25m2. Kjøkkenløsning fra Kvikk med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har ingen oppgraderings behov, ingen avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

**Tomannsbolig - Byggeår: 2021**

## UTVENDIG

Gå til side

Taktekking av sveisepapp i sort utførelse. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt sort stål.
Bindingsverks konstruksjon fra byggeår med stående kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Takkonstruksjon av flatt kompakt tak i trekonstruksjon tekket med papp/membran. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er ingen synlige symptomer på skulte skader.
Malte karmer av tre innvendig og aluminiums beslått utvendig med 3 lags isolerglass. Vinduer er produsert i 2020 og er i god stand.
Malt sort isolert inngangsdør fra Swedoor av tre.. Malt balkong dør med 3 lags isolerglass og brystning. Balkong døren er aluminiums beslått utvendig.
Sydvendt terrasse på 25m2 av impregnert trelast. Rekkverk av impregnerte spiler.

## INNVENDIG

Gå til side

Gulv har overflater av parkett, flis i entre med varmekabel. Vegger har overflater av malte plater. Himlinger har overflater av malte plater. Overflater er i god stand.
Tregulv som skille i boligen Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken i 2 etasje. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver, 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.
Bygget er utført med forskriftsmessig radon sperre og dokumentasjon foreligger hos utbygger i følge byggeårets regelverk. Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn.
Stålpipe fra byggeår ut gjennom vegg og over tak, det er montert rund vedovn på veggen i stuen. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.
Malt og lakkert tretrapp, trappen er god å gå i og den tilfredstiller krav i trappeformelen. Trappen har rett avstand i mellom trinn og rekkverkspiler og har både rekkverk og håndløper.
Malte glatte innerdører. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.
Det er montert innvendig motoriserte persienner i stua og manuelle persienner nede i soverom og utvendig motorisert markise, opplyser eier om.

## VÅTROM

Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv med varmekabler, flis på vegg og malte plater himling/tak med spotter. Dusj hjørne med glassdører, vegg hengt toalett, innredning med nedsunket servant med speilskap med lys og opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Badet har fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell i mellom sluk og gulv ved døren er 28 mm. Membran er synlig i plast sluk. Det er ventilasjon via balansert anlegg og til luft under døren. Badet er i god stand. Badet er nytt (2021), det er derfor ikke boret hull i vegg og målt fukt i vegger. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Utbygger, 3 parts kontrollør og produsent har dokumentasjon på badet.

## KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvikk med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk til balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen varmes opp av elektriske varmekabler i gulv i entre, stue og baderom og peis i stuen.
Varmtvanns tank på ca. 120 liter (tror eier) plassert på bad med avrenning til sluk. Tanken er ikke tilstandsvurdert da den er skrudd inn i et hjørne av baderommet.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er fortsatt garanti på el anlegget.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.
Det er også installert alarmsystem knyttet til Verisure.

## TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Isolerte grunnmur elementer med ukjent fundament. Støpt

# Beskrivelse av eiendommen

betongdekke isolert etter byggetidens krav.
Det er vannledning og kloakkledninger av plast lagt inn til bygget.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

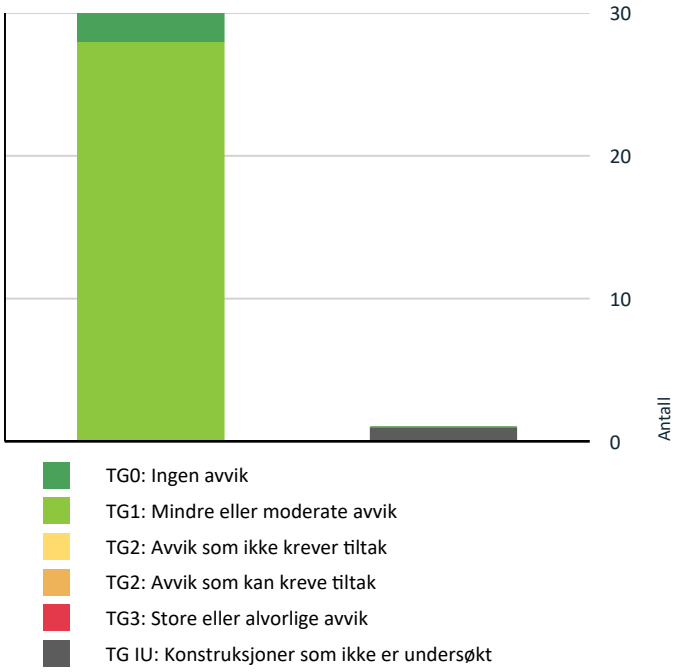
Gå til side

**Tomannsbolig**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Tomannsbolig**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
2021

**Standard**
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Boligen holder høy stand. Bygget er nytt i 2021.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt sort stål.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverks konstruksjon fra byggeår med stående kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av flatt kompakt tak i trekonstruksjon tekket med papp/membran. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er ingen synlige symptomer på skulte skader.

### TG 1 Vinduer

Malte karmer av tre innvendig og aluminiums beslått utvendig med 3 lags isolerglass. Vinduer er produsert i 2020 og er i god stand.

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

### TG 1 Dører

Malt sort isolert inngangsdør fra Swedoor av tre.. Malt balkong dør med 3 lags isolerglass og brystning. Balkong døren er aluminiums beslått utvendig.

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

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse på 25m2 av impregnert trelast. Rekkverk av impregnerte spiler.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett, flis i entre med varmekabel. Vegger har overflater av malte plater. Himlinger har overflater av malte plater. Overflater er i god stand.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille i boligen Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken i 2 etasje. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver, 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.

### TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radon sperre og dokumentasjon foreligger hos utbygger i følge byggeårets regelverk. Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn.

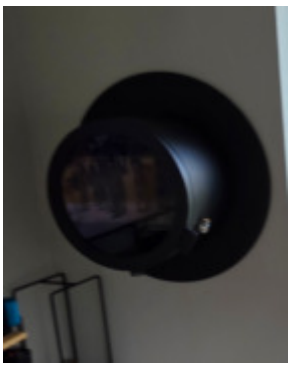
# Tilstandsrapport



### TG 1 Pipe og ildsted

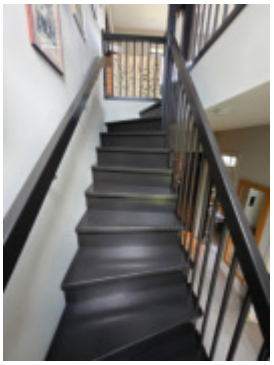
Stålpipe fra byggeår ut gjennom vegg og over tak, det er montert rund vedovn på veggen i stuen. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.





### TG 1 Innvendige trapper

Malt og lakkert tretrapp, trappen er god å gå i og den tilfredstiller krav i trappeformelen. Trappen har rett avstand i mellom trinn og rekkverkspiler og har både rekkverk og håndløper.



### TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innerdører. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

### TG 1 Andre innvendige forhold

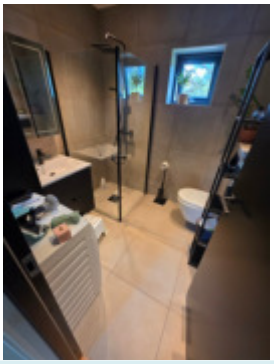
Det er montert innvendig motoriserte persienner i stua og manuelle persienner nede i soverom og utvendig motorisert markise, opplyser eier om.

## VÅTROM

1 ETASJE > BAD

### Generell

Bad med flis på gulv med varmekabler, flis på vegg og malte plater himling/tak med spotter. Dusj hjørne med glassdører, vegg hengt toalett, innredning med nedsunket servant med speilskap med lys og opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Badet har fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell i mellom sluk og gulv ved døren er 28 mm. Membran er synlig i plast sluk. Det er ventilasjon via balansert anlegg og til luft under døren. Badet er i god stand. Badet er nytt (2021), det er derfor ikke boret hull i vegg og målt fukt i vegger. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Utbygger, 3 parts kontrollør og produsent har dokumentasjon på badet.



1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

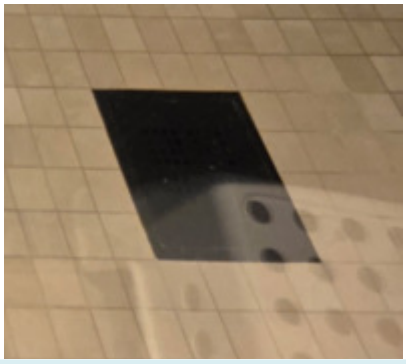
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 28 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet.



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speilskap, dusj hjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.





1 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt ettersom baderom er under 5 år gammelt og FDV-dokumentasjon foreligger. Baderom ble bygget i 2021. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

## KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra Kvikk med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.



# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

### TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk til balansert anlegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp av elektriske varmekabler i gulv i entre, stue og baderom og peis i stuen.

### TG IU Varmtvannstank

Varmtvanns tank på ca. 120 liter (tror eier) plassert på bad med avrenning til sluk. Tanken er ikke tilstandsvurdert da den er skrudd inn i et hjørne av baderommet.



### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er fortsatt garanti på el anlegget.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

**Inntak og sikringsskap**

3. 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?

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Generell kommentar**

Samsvar/sluttkontroll og kursoversikt ligger i sikringsskapet.





## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

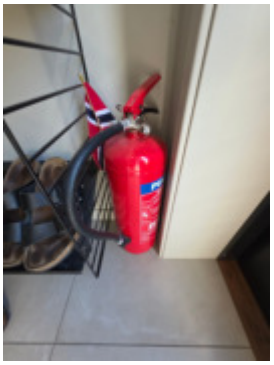
Boligen har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år. Det er også installert alarmsystem knyttet til Verisure.

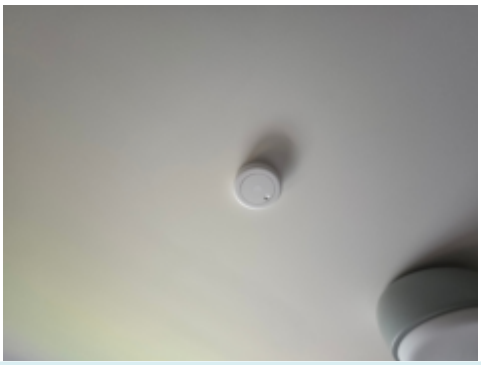
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**





# TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte grunnmur elementer med ukjent fundament. Støpt betongdekke isolert etter byggetidens krav.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er vannledning og kloakkledninger av plast lagt inn til bygget.

# 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

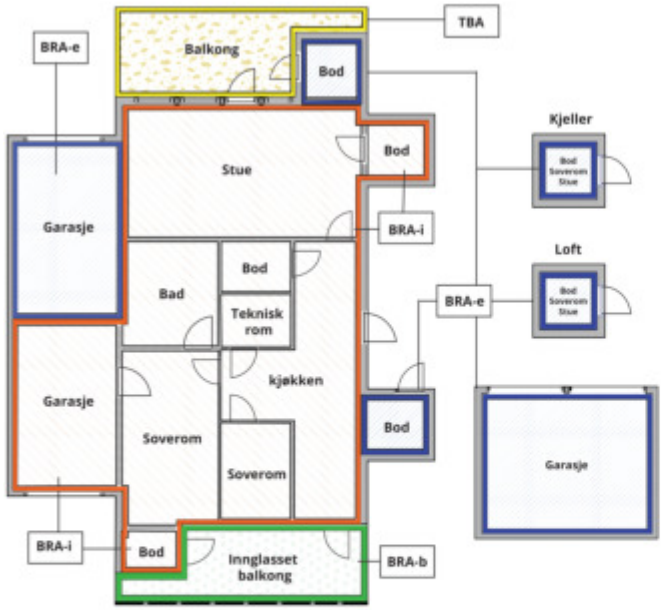
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | 30 | 5 | | 35 | |
| 2 etasje | 30 | | | 30 | 25 |
| **SUM** | **60** | **5** | | | **25** |
| **SUM BRA** | **65** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Entré m/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2 | Bod | |
| 2 etasje | Stue/kjøkken m/trapp | | |

**Kommentar**

Bod utenfor boligen på 5m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Boligen er ny i 2021.

**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)** |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 60 | 5 |

| **Kommentar** | |
|---|---|
| Tomannsbolig | Bod utenfor boligen på 5m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. |

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.7.2025 | Bernt Grubbe | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3212 NESODDEN | 5 | 63 | | 2 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Alex Olssons vei 1 B

**Hjemmelshaver**
Gaczek Julia Katarzyna

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i en meget barnevennlig, solrikt og rolig boområde. Kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg med fotballbane (gress/kunstgress), skøytebane, tennisbaner og flotte turområder langs kyststien og i Nesoddmarka med flott turterreng sommer som vinter.

**Adkomstvei**

Fra Oslo: Følg E18 og Fv156 til Alex Olssons vei i Nesodden. Sving til høyre og inn på Alex Olssons vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

**Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

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

## Siste hjemmelsovergang

**År**
2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ikke mottatt fra megler/selger. | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.07.2025 | |
| 2 | 03.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

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

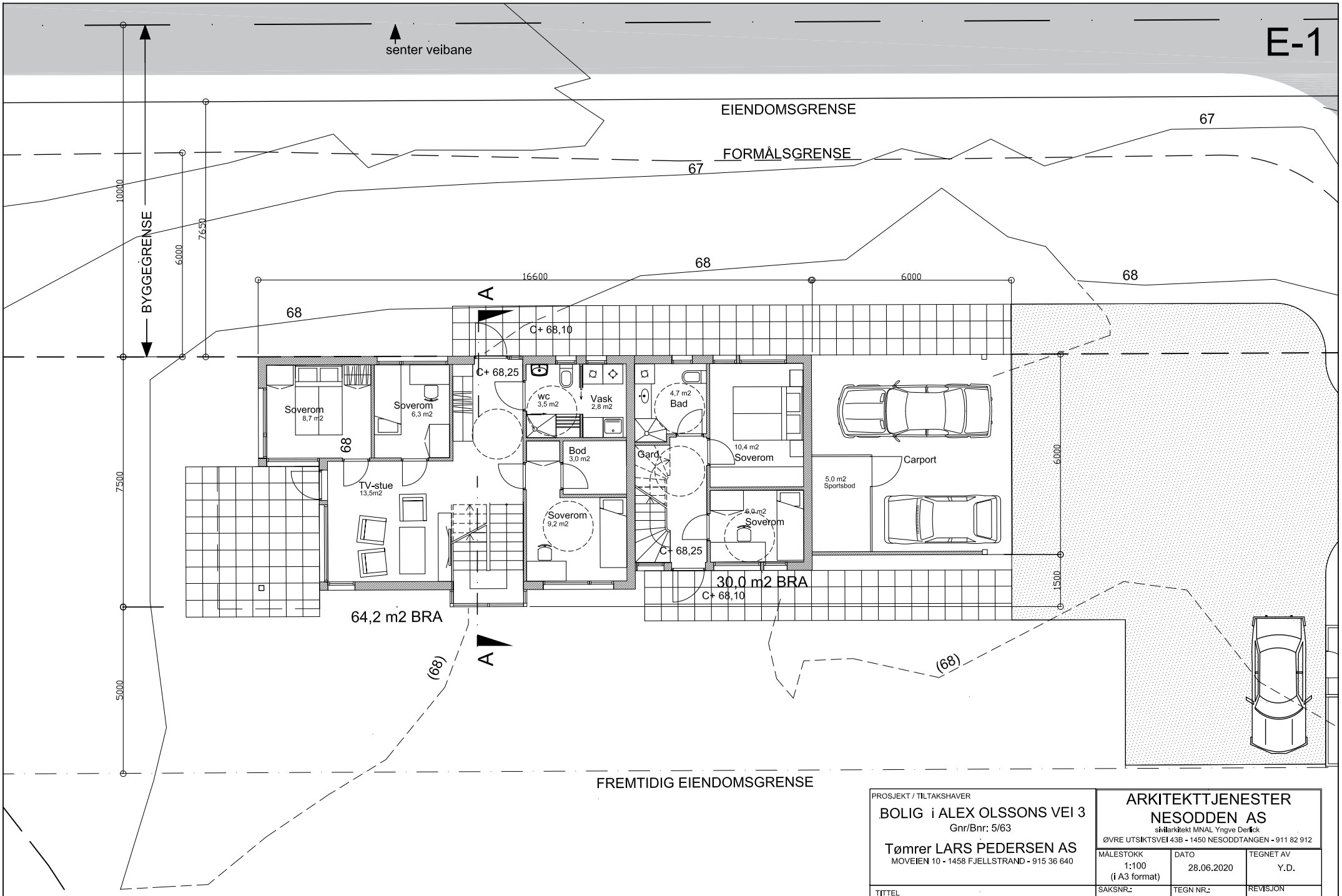
**PERSONVERN**

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

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

E-1 PLAN
1.ETASJE.PDF

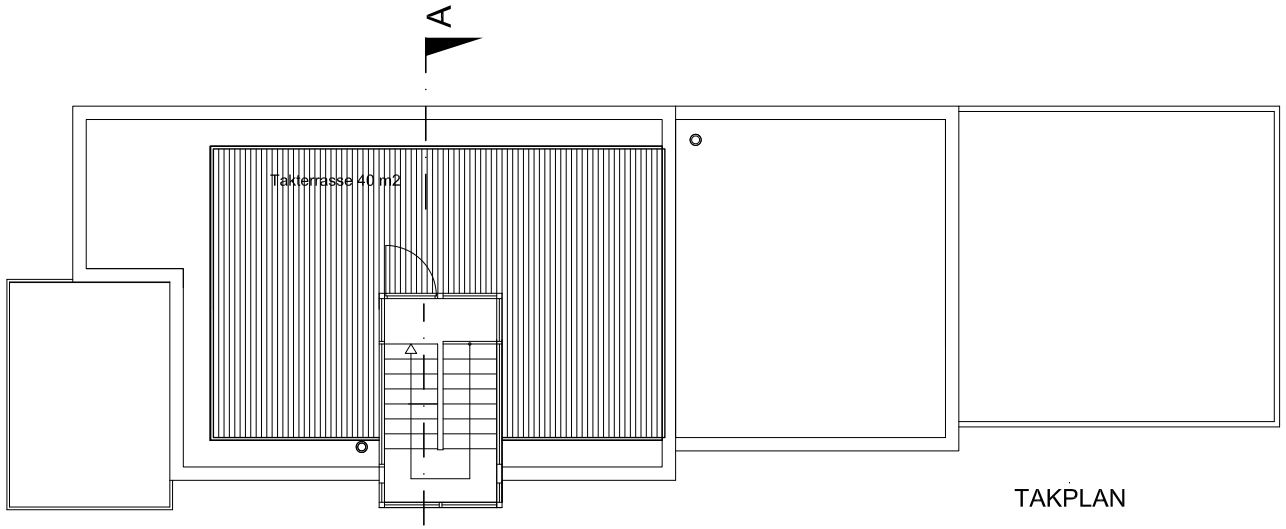
E-1



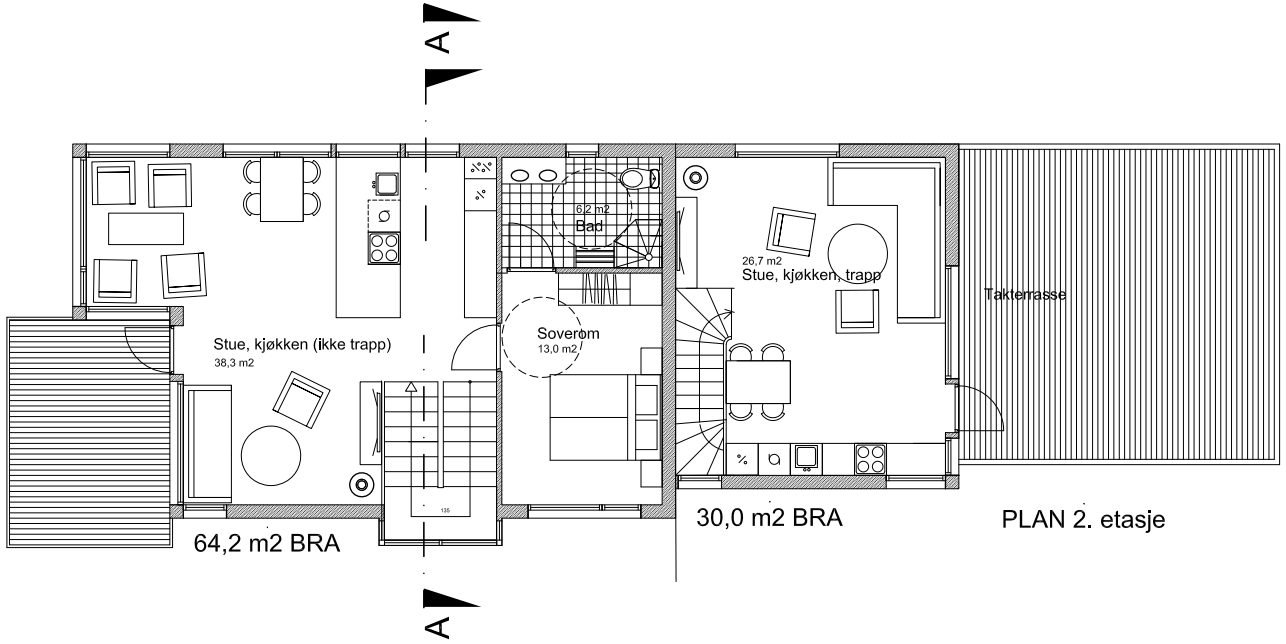

| | | |
|---|---|---|
| PROSJEKT / TILTAKSHAVER<br>BOLIG i ALEX OLSSONS VEI 3<br>Gnr/Bnr: 5/63<br>Tømrer LARS PEDERSEN AS<br>MOVEIEN 10 - 1458 FJELLSTRAND - 915 36 640 | ARKITEKTTJENESTER NESODDEN AS<br>sivilarkitekt MNAL Yngve Derick<br>ØVRE UTSIKTSVEI 43B - 1450 NESODDTANGEN - 911 82 912 | |
| | MÅLESTOKK<br>1:100<br>(i A3 format) | DATO<br>28.06.2020 |
| | | TEGNET AV<br>Y.D. |
| TITTEL<br>PLAN 1. et. | SAKSNR.:<br>044 | TEGN NR.:<br>1101 |
| | | REVISJON<br>- |

E-2 PLAN 2. ET. OG TAKPLAN.PDF

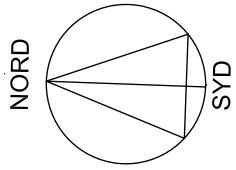
E-2




TAKPLAN




PLAN 2. etasje




| | | | |
|---|---|---|---|
| PROSJEKT / TILTAKSHAVER<br>BOLIG i ALEX OLSSONS VEI 3<br>Gnr/Bnr: 5/63<br>Tømrer LARS PEDERSEN AS<br>MOVEIEN 10 - 1458 FJELLSTRAND - 915 36 640 | ARKITEKTTJENESTER NESODDEN AS<br>sivilarkitekt MNAL Yngve Derick<br>ØVRE UTSIKTSVEI 43B - 1450 NESODDTANGEN - 911 82 912 | | |
| | MÅLESTOKK<br>1:100<br>(i A3 format) | DATO<br>28.06.2020 | TEGNET AV<br>Y.D. |
| TITTEL<br>PLAN 2. et. og takplan | SAKSNR.:<br>044 | TEGN NR.:<br>1102 | REVISJON<br>- |

# FERDIGATTEST

Nesodden kommune

# Ferdigattest

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

**JpID:** 21/50298

**Ansvarlig søker:**
Arkitekttjenester Nesodden AS
Øvre Utsiktsvei 43B
1450 NESODDTANGEN

**Tiltakshaver:**
LRP Invest AS
Movei 10
1458 FJELLSTRAND

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

| Adresse: | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Alex Olssons vei 1A og 1B | 5 | 63 | | |

**Tiltakets/byggets art**

Oppføring av enebolig med bileilighet.

| Vedtaksdato | Saksnr |
|---|---|
| 14.12.2021 | 20/2270 |

| Dato for søknad om ferdigattest: | 07.09.2021 |
|---|---|

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

**Merknader:**

1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

| Sted | Dato |
|---|---|
| Nesodden | 14.12.2021 |

**Underskrift**
Madeleine Salveson
avdelingsleder

Marie Bindingsbø
sivilingeniør

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

# KOMMUNE-PLANKART

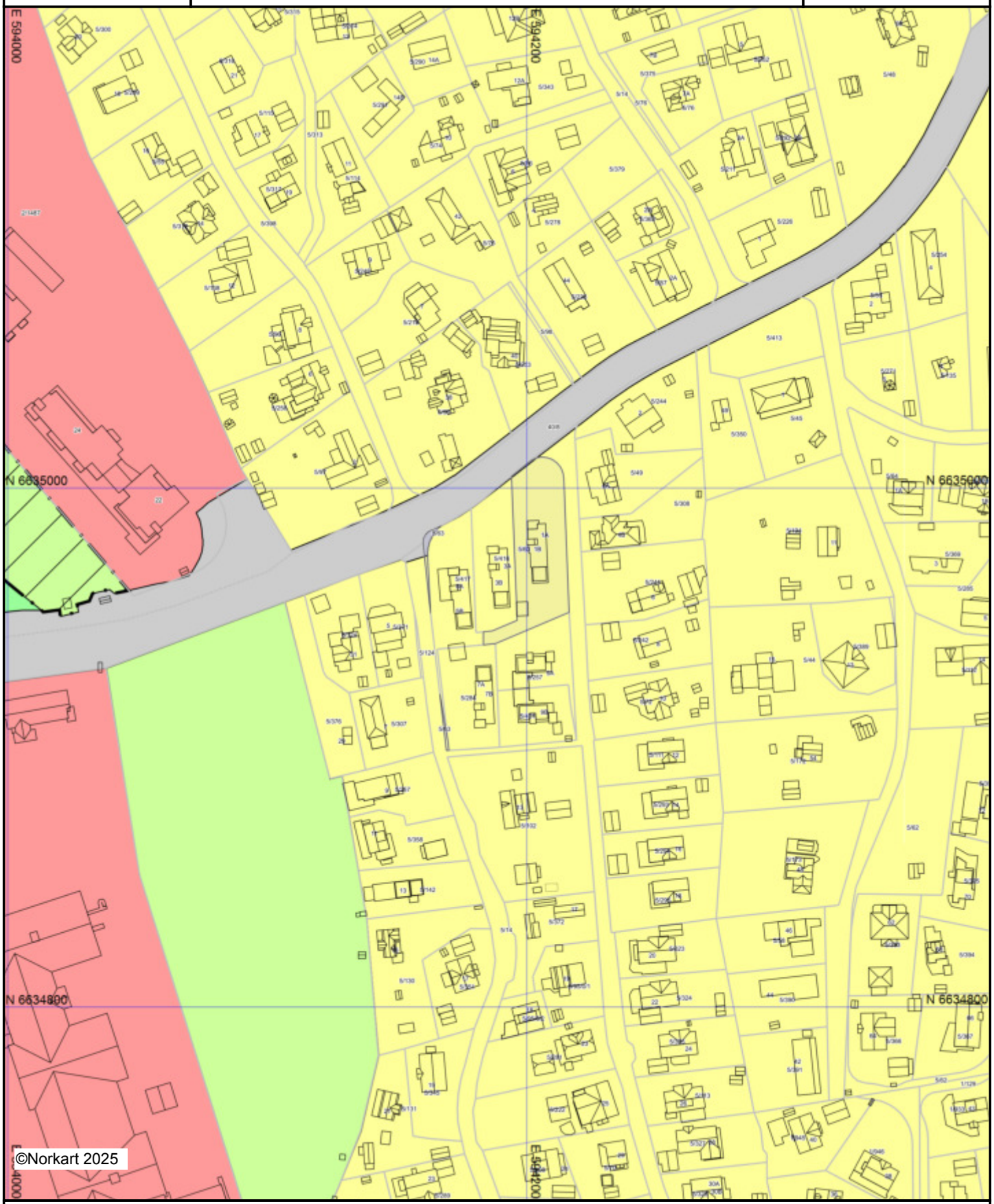
Nesodden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 5/63/0/2
Adresse: Alex Olssons vei 1B
Dato: 30.06.2025
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 naturmiljø
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Veg - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde
Grense for arealformål

# OMRÅDEANALYSE

ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-5/63/0/2, Alex Olssons vei 1B, 1459 NESODDEN

## Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Radonutsatt område | 23.06.2025 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

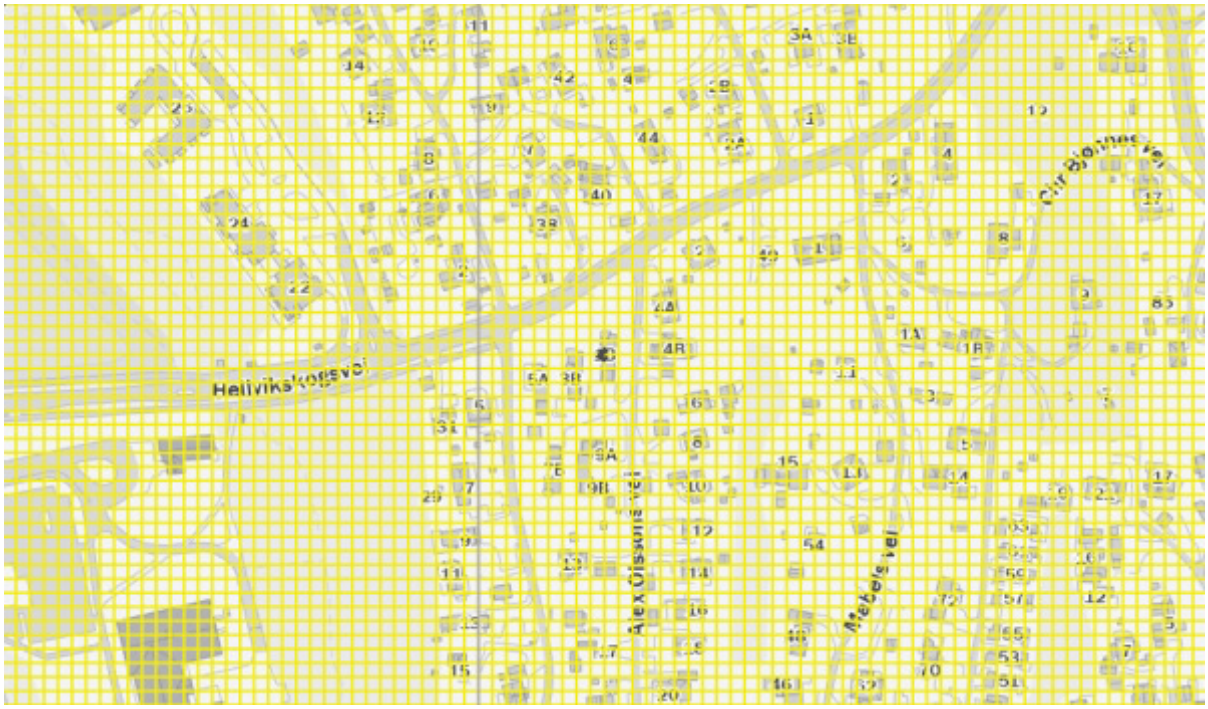
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 28.03.2025 | Ikke funnet | 1.6 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 17.02.2025 | Ikke funnet | 0.49 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 1.8 km |
| Flomfaresoner | 23.06.2025 | Ikke funnet | 0.03 km |
| Forurenset grunn | 23.06.2025 | Ikke funnet | 1.6 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 23.06.2025 | Ikke funnet | 0.23 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 09.06.2025 | Ikke funnet | 0.22 km |
| Kvikkleire | 23.06.2025 | Ikke funnet | 1.4 km |
| Skredfaresoner | 23.06.2025 | Ikke funnet | 15.6 km |
| Stormflo | 16.06.2025 | Ikke funnet | 0.59 km |
| Støysoner | 26.05.2025 | Ikke funnet | 0.01 km |

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

# Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 23.06.2025 | | | |
| **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)

# REGULERINGS-PLANKART

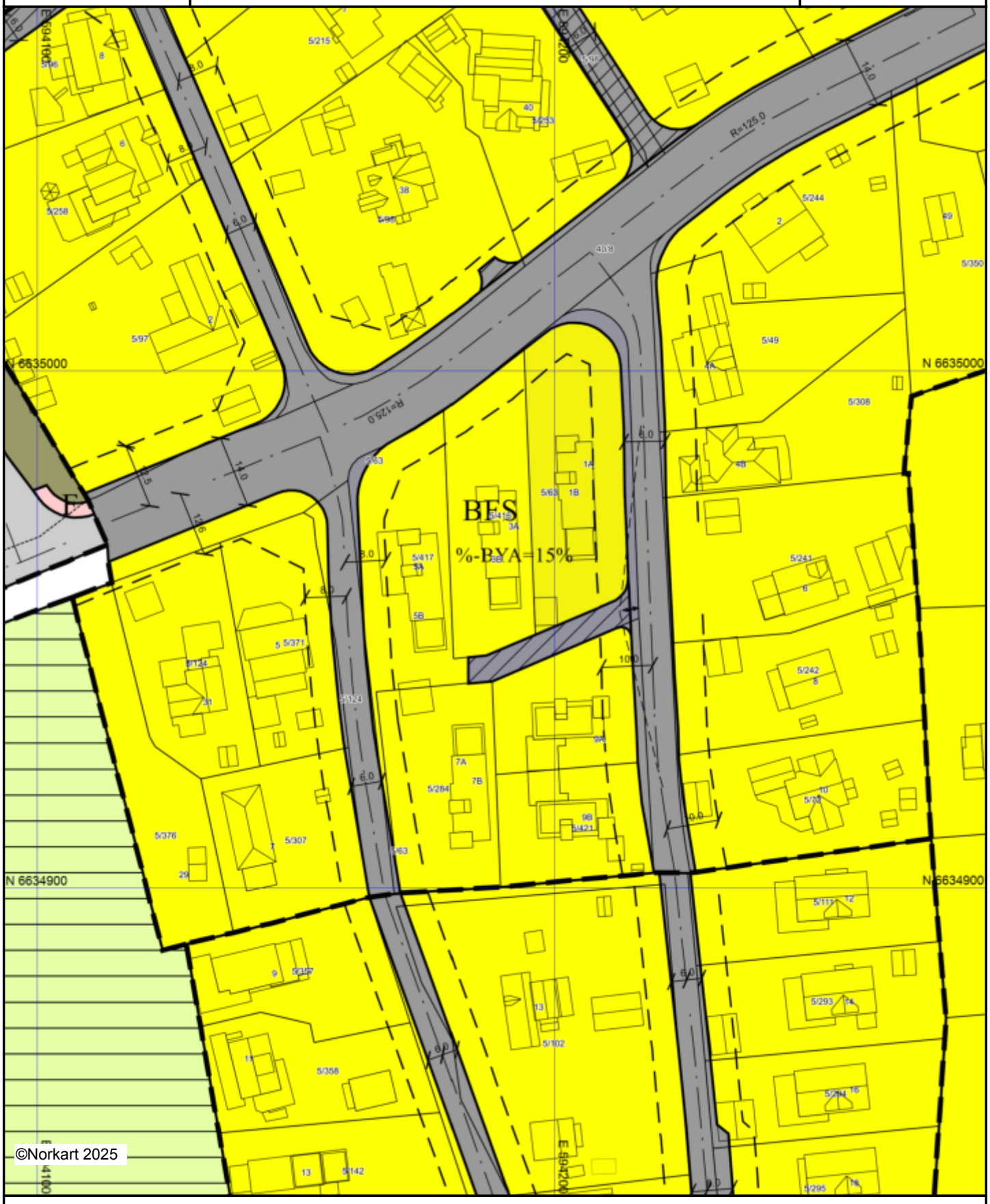
Nesodden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 5/63/0/2
Adresse: Alex Olssons vei 1B
Dato: 30.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Faresone - Flomfare

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

# REGULERINGS-PLANFORSLAG

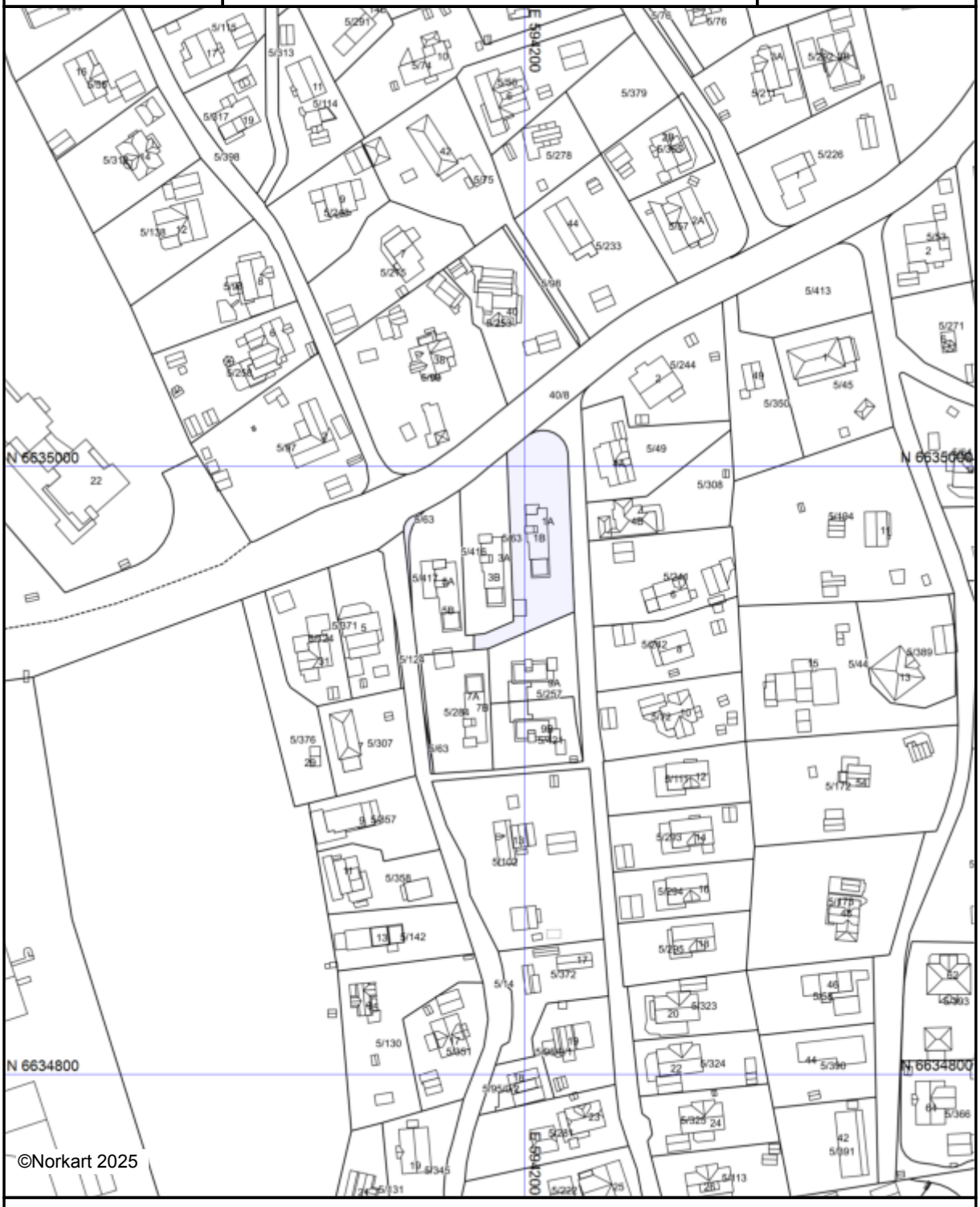
Nesodden kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5/63/0/2
Adresse: Alex Olssons vei 1B
Utskriftsdato: 30.06.2025
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**

# REGULERINGS-BESTEMMELSER

| **Reguleringsbestemmelser "Hellvikskogveien-Hellvikveien" Nesodden kommune** | | **Plan nr.:030** | |
|---|---|---|---|
| **Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven** | **Saksnr.:** | **Dato** | **Sign.:** |
| Revidert:<br>*Reguleringsendringer foretatt:*<br>- *Flyttet innkjørsel til Alex Olssons vei 3, 5 og 7 (gnr 5, bnr 63, 257, 284) lenger sør.* | | 13.08.2019 | Andrea Nordhus Aurdal |
| Kommunestyrets vedtak: | | 01.09.1981 | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet | | | |

# Reguleringsbestemmelser for Hellvikskogvei og Hellvikvei, stadfestet 01.09.1981, rev. av kst 3.11.92 og 21.11.95

1.

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

2.

AREALFORMÅL: I plankart
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS

Samferdsel og infrastruktur
2011 Kjøreveg SKV

3.

BYGGEOMRÅDER:
3.1. Generelt.

A. Utbygging av tomtene reguleres av TILLATT BEBYGD AREAL, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydeangivelse av bygget.

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

Åpen terrasse/balkong/veranda medtas ikke i BYA.

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

Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

3.2. Boligområde.

A. I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Som del av boligen kan innpasses en hybelleilighet eller generasjonsleilighet.

   Tomt i strøk regulert til frittliggende eneboliger skal være min. 800 m2.

   Tillatt bebygd areal er 15%.

   Garasjer/uthus inntil 36 m2 inngår ikke i tillatt bebygd areal, ev. overskytende areal regnes med.

   Eksisterende tomter mellom 1200 og 1800 m2 kan todeles med bibehold av tillatt BYA = 15%.

   Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terreng skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m. Ingen fasade skal være høyere enn 9,5 m.

   Ved bygging i skrånende terreng der terrenget heller mindre eller lik 25%, skal bygning tilpasses terrenget. Kunstige fyllinger skal unngås. Gjennomsnittshøyde fra topp murkrone til eks. terreng skal ikke overstige 1,0 m.

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

B. Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 4 m. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

C. Det skal være minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. bolighus og 1 biloppstillingsplass pr. hybel- og generasjonsleilighet på egen tomt.

   Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighuset.

D. Ved deling av eiendom større enn 6 daa skal det avsettes 20 m2 areal pr. bolighus til friområde/lekeplass.

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

4.

TRAFIKKOMRÅDER:

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

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

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

# PLANOPPLYSNINGER

# Nesodden kommune

**Adresse:** Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

**Telefon:** 66 96 43 00


# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3212 | **Gårdsnr.** | 5 | **Bruksnr.** | 63 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 2 |
| **Adresse** | Alex Olssons vei 1B, 1459 NESODDEN | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KP2021 |
| **Navn** | Kommuneplan 2022–2046 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.12.2022 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 332 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B |
| | **Delareal** 28 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende<br>**Områdenavn** V |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 19810030 |
| **Navn** | HELLVIKSKOGVEIEN-HELLVIKVEIEN |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 01.09.1981 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/8727/19810030_Bestemmelser_revidert.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 171 $m^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel |
| | **Delareal** 183 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |
| | **Delareal** 1 005 $m^2$<br>**Formål** Boliger<br>**Feltnavn** BFS |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

| | |
|---|---|
| **Id** | 20160199 |
| **Navn** | Detaljplan Ringveien 31 |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Detaljregulering |

| | |
|---|---|
| **Id** | 20240236 |
| **Navn** | Områderegulering for Oksval-Ursvik utenfor vekstgrensen |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Områderegulering |

| | |
|---|---|
| **Id** | 20240235 |
| **Navn** | Områderegulering for Oksval-Ursvik innenfor vekstgrensen |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Områderegulering |

# MATRIKKELKART- OG RAPPORT

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 5, Bruksnr 63, Seksjonsnr 2 | **Kommune:** | 3212 | Nesodden |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Alex Olssons vei 1 B, gatenr 1012 | **Grunnkrets:** | 103 | Hellvik |
| (fra bruksenhet) | 1459 Nesodden | **Valgkrets:** | 1 | Nesodden Nord |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 2090403 | Skoklefall |
| | | **Tettsted:** | 541 | Nesoddtangen |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 10.05.2021 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 60/188 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 1 359,0 kvm |
| **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 | 3212/5/63 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker | 3212/5/63/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3212/5/63/0/2 | 0,0 |
| Seksjonering | Forretning: | 11.04.2021 | Etablert/Endret | 3212/5/63 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 16.04.2021 | Etablert/Endret | 3212/5/63/0/1 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 3212/5/63/0/2 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig m/hybel/sokkelleil.

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Alex Olssons vei 1 B | Bolig | 60,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 147,5 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 188,4 | Igangset.till.: | 27.10.2020 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | | Ferdigattest: | 14.12.2021 |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 188,4 | Midl. brukstil.: | 15.07.2021 |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 2 |
| Bygningsnr: | 300842792 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 2 | | 94,2 | | 94,2 | | | | |
| H02 | | | 94,2 | | 94,2 | | | | |

**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**

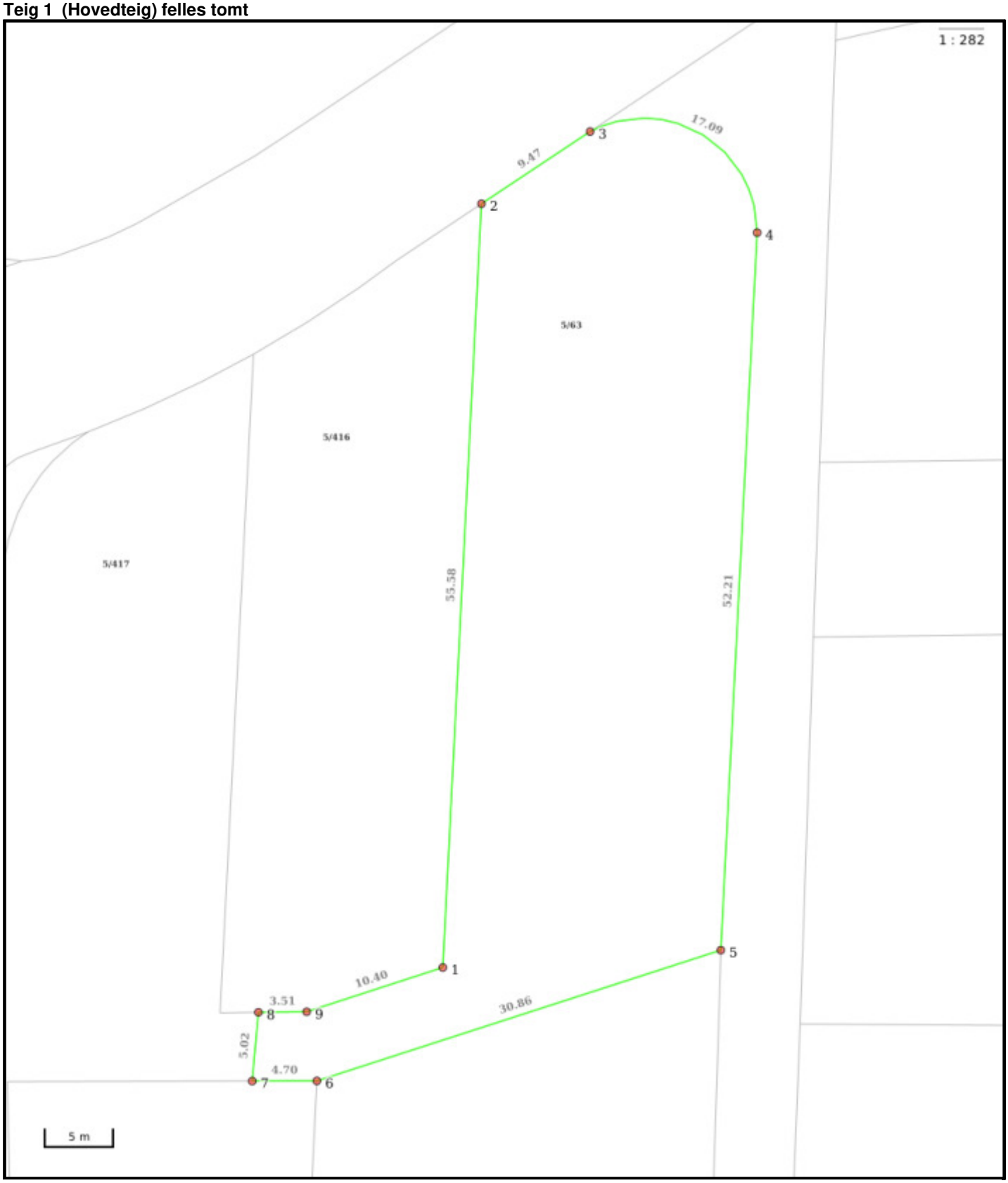
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for largeforklaring

## Areal og koordinater

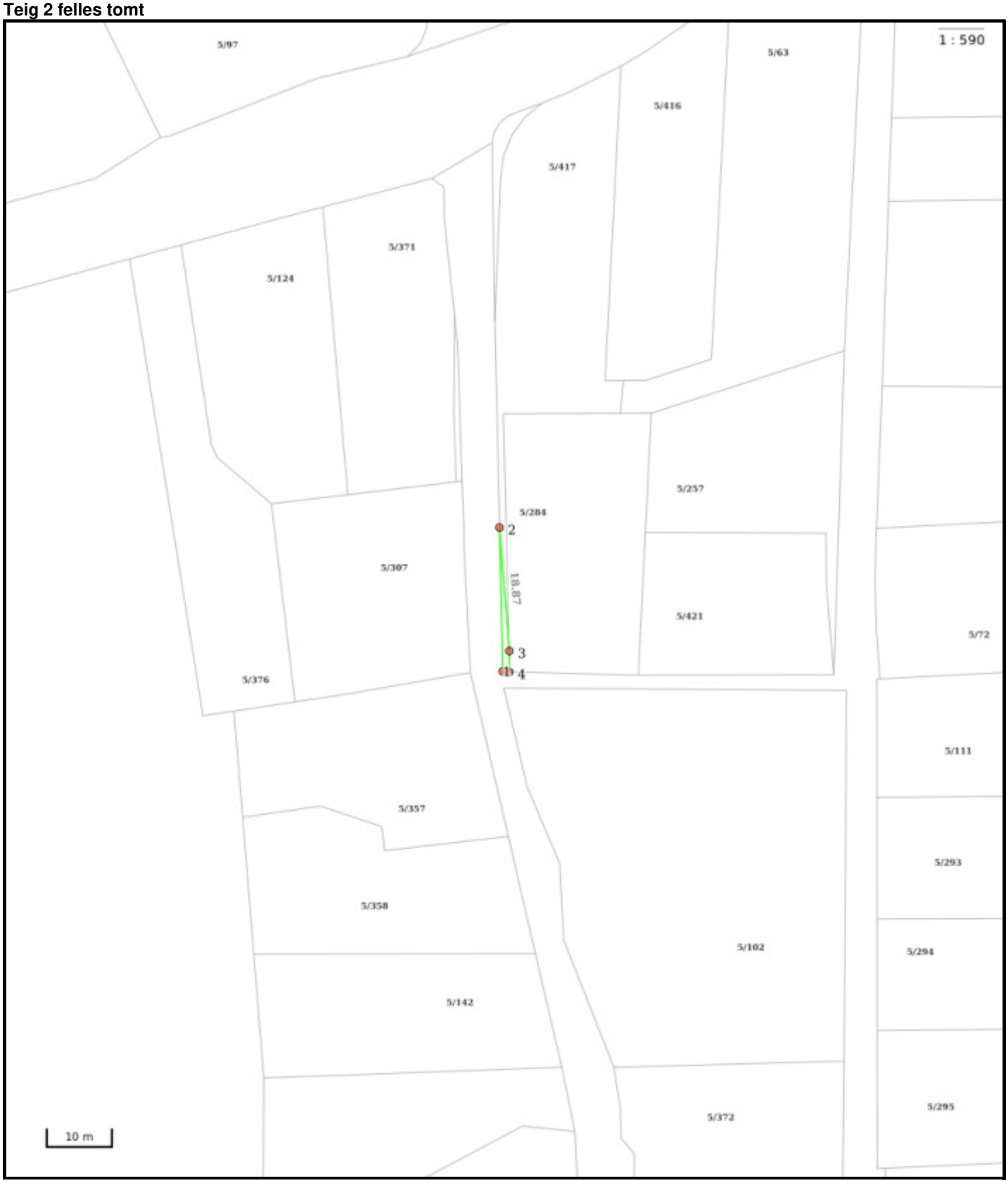
**Areal:** 1 309,80m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 634 949,08 | 594 196,30 | 55,58m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 635 004,62 | 594 194,08 | 9,47m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 635 010,56 | 594 201,46 | 17,09m | Terrengmålt | 10 | 8,25 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 635 004,34 | 594 214,22 | 52,21m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 634 952,17 | 594 216,31 | 30,86m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 634 940,05 | 594 187,93 | 4,70m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 634 939,61 | 594 183,25 | 5,02m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 634 944,63 | 594 183,25 | 3,51m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 634 944,99 | 594 186,74 | 10,40m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

**Teig 2 felles tomt**




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

## Areal og koordinater

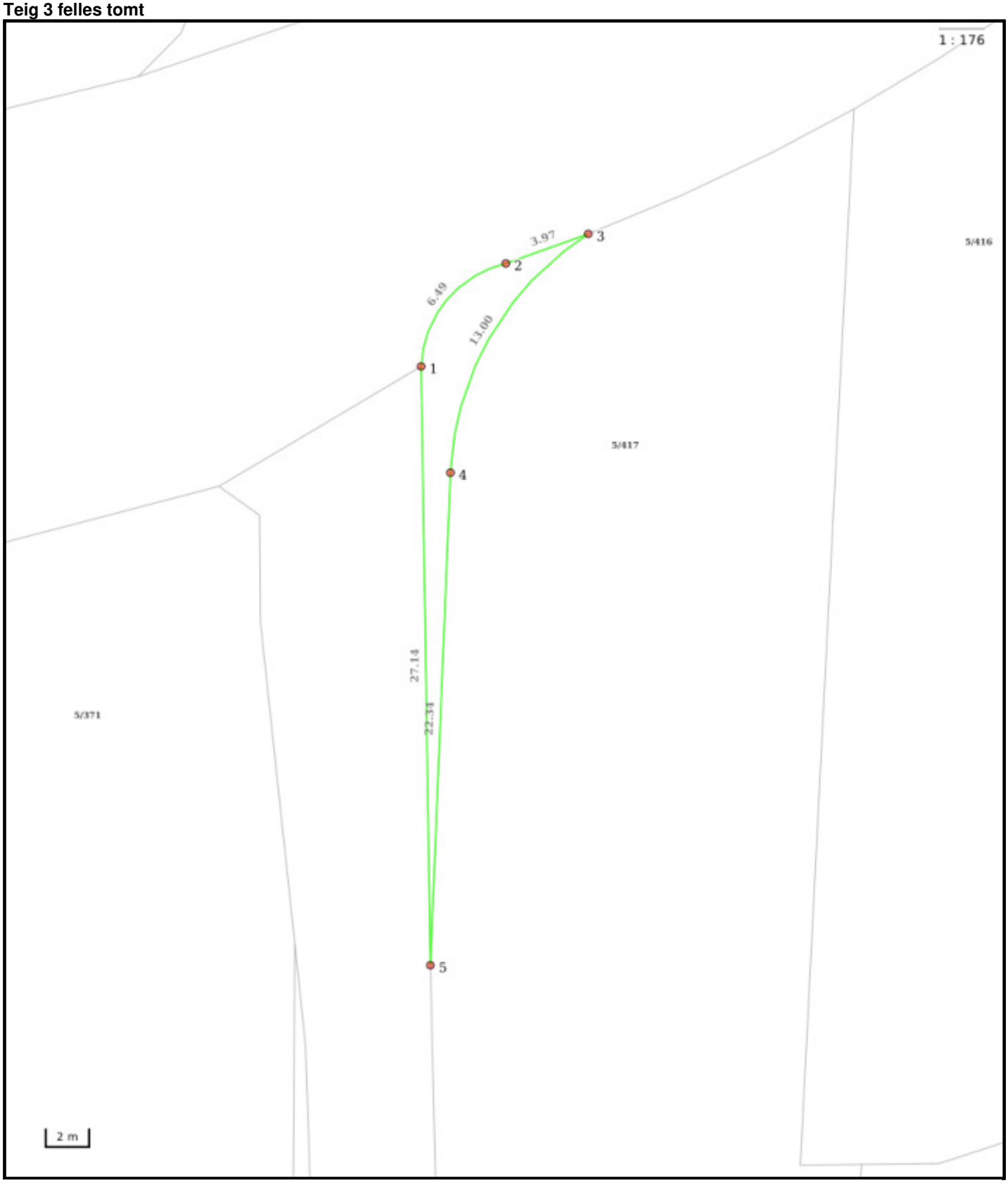
**Areal:** 12,50m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 634 898,86 | 594 169,02 | 21,95m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 634 920,67 | 594 166,54 | 18,87m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 634 902,06 | 594 169,66 | 3,16m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 634 898,92 | 594 170,02 | 1,00m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

**Teig 3 felles tomt**




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:** 36,70m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 634 978,84 | 594 160,08 | 6,49m | Terrengmålt | 10 | 5,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 634 983,84 | 594 163,48 | 3,97m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 634 985,51 | 594 167,08 | 13,00m | Terrengmålt | 10 | -13,50 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 634 974,16 | 594 161,84 | 22,34m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 634 951,85 | 594 162,95 | 27,14m | 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.

# 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**:
Alex Olssons vei 1B
Gnr. 5 Bnr. 63 Snr. 2 i Nesodden kommune

**Oppdragsnummer:**
6-25-0411


**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