PRIVATMEGLEREN
PARK

ØVRE MOVEI 30B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Øvre Movei 30 B, 1450 NESODDTANGEN
NESODDEN kommune
gnr. 2, bnr. 1077, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2278 **Referansenummer:** AX1861

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Anne Elisabeth Naper PM Park

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

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

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er fundamentert med betong grunnmur. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Etasjeskiller i tre. Takkonstruksjon er av type saltak tekket med betong takstein.
Boligen holder normal standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett og flis på gulv i oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til øst vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, kompositt benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har 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.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein, undertak av su takplater.. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Stående kledning, malt. Kledning er i god stand. Det er god lufting i bunn av kledningen. Musebånd har stedvis åpninger som bør utbedres. Kledning har slitasje og endeved er ikke malt.

W-takstoler fra byggeåret, tekket med su takplater og takstein.

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør, malte verandadører i tre med glass og skyvedører i glass.

Balkong av tre, rekkverk av tre. Balkong ligger østvendt.
Innglasset veranda av tre med laminat gulv, vegger av glass.
Verandaen ligger vestvendt.
Terrasse av tre, rekkverk og skillevegger av tre. Terrassen ligger vestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett og flis, belegg på bad.
Vegger har overflater av malte plater og panel, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.

Huset bærer preg av flytting og overflate er dekket av esker, tepper og inventar det er kun synlige overflater som er inspisert. Det anbefales å kontrollere overflater når alt er flyttet, ut en kjøper bør ta forbehold i bud om kontroll av overflater som ikke takstmann har sjekket ut.

Betong gulv som er med flis og laminat i 1 etg. Tregulv som skille mellom etasjene. Det er mindre skjevheter i gulvet. Gulvene er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.
Det ble målt 10mm gjennom hele rommet både i stue og kjøkken, målinger er stikkprøve basert og derfor kan det forekomme større avvik.

Etasje skille og gulv konstruksjon er ikke er et sjekkpunkt i forskrift til avhendingsloven, se presisering på side 2 i rapporten. Kun områder der skjevheter er tydelig merkbare ved bruk er kontrollert med laser.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg inne i bod.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen knirker ikke på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Boligen har malte profilerte innvendige dører, dører i bra stand med noe slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har fliser på vegg, belegg på gulv og malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Badet har flatt gulv og oppkant ved døren.
Belegg ligger ned i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring.
Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, samt til luft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 eller rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom bod og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vaskerom
Vaskerom med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med varmtvannstank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har flatt gulv. Membran er ikke lokalisert grunnet manglede muligheter for inspeksjon av sluk. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom gang og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og kompositt benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper.
Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

Beskrivelse av eiendommen

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

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Luft-Luft varmepumpe.

Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i vaskerom med avrenning til sluk.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
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, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør
Grunnmurer av betong eller tilsvarende materiale. Fundamenter av betong under bærende konstruksjonsdeler.
Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Rekkverk på balkong er for lavt.
Innvendig trapp mangler håndløper.
Det mangler dokumentasjon på det originale elektriske anlegget og eventuelt arbeid utført etter byggeår.
Boligen ligger i et område med lav aktsomhetsgrad ifølge NGUs radon kart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

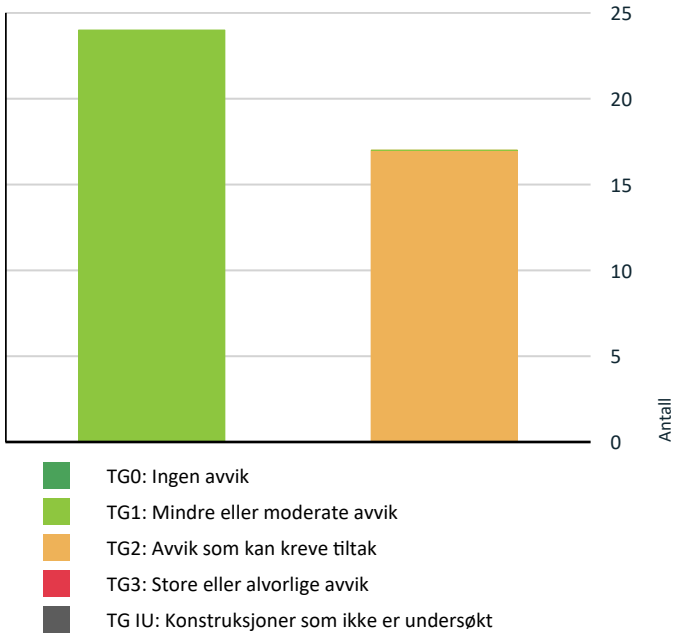
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nåværende eller tidligere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknadspliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.
Det er delt av et rom i under etg. (nordsiden) ved å sette inn skillevegg og å åpne opp en åpning på 1,70 cm mot hallen.
Det bør undersøkes om tiltaket er søknads pliktig da veggen som er fjernet trolig er en bærevegg.

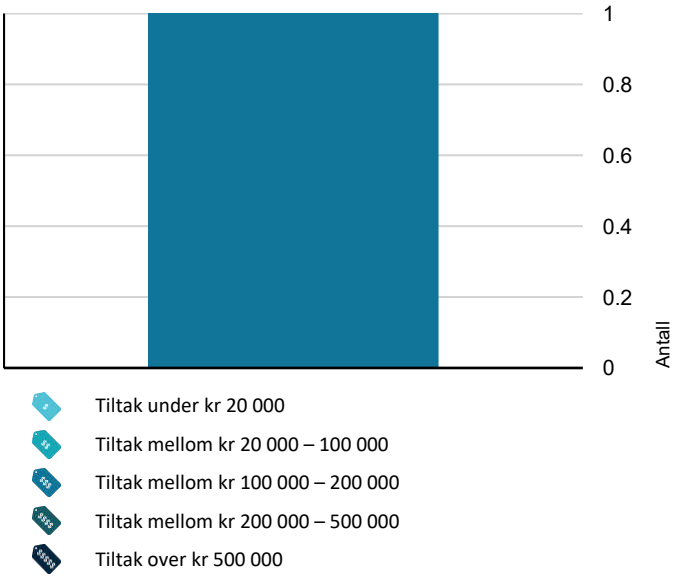
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:

Det er observert mindre angrep av kondensmuggsopp og hvit muggsopp på takplatene.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Levetiden er nær oppbrukt, det mangler vannbrett over noen vinduer, tettelister er uttørret og vinduer har generell vær slitasje.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Verandadør og skyvedører tar i karm. Levetiden er nær oppbrukt, det mangler vannbrett over dører, tettelister er uttørret og dører har generell vær slitasje.

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

Det er avvik:

Terrassebordene er værslitte.
Rekkverket er for lavt og har synlig slitasje.
Terrassen har skjevheter.
Laminatgulvet inne på den innglassede verandaen har slitasje. Det er ukjent hvilken gulvkonstruksjon som er benyttet, og det anbefales ytterligere undersøkelser av denne konstruksjonen.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er bom i flis i gang.
Gulv i 2. etasje har skader i stue, kjøkken og soverom.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trappen har skader og mangler håndløper.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det er avvik:

Kassen på veggen som holder varmepumpen, er råtten. Dette kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for ytterligere skader på varmepumpen dersom tiltak ikke iverksettes.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, undertak av su takplater.. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold av taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og frostsprengning. Videre bør det vurderes utskiftning av taktekking og undertak innen rimelig tid, da overskredet forventet brukstid øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Stående kledning, malt. Kledning er i god stand. Det er god lufting i bunn av kledningen. Musebånd har stedvis åpninger som bør utbedres. Kledning har slitasje og endeved er ikke malt.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledning bør males på endeved for å beskytte mot fuktinntrengning og forlenge levetiden til treverket. Musebånd bør utbedres for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til råteskader og økt risiko for skadedyr i boligen.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler fra byggeåret, tekket med su takplater og takstein.

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

Det er observert mindre angrep av kondensmuggsopp og hvit muggsopp på takplatene.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuelt behandling av takplatene for å fjerne kondensmuggsopp og hvit muggsopp.
Videre bør årsaken til fuktproblemet kartlegges og utbedres, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen på loftet, for å unngå videre soppvekst og risiko for skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Levetiden er nær oppbrukt, det mangler vannbrett over noen vinduer, tettelister er uttørret og vinduer har generell vær slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Glasslister med gummilister bør byttes, og det bør utføres generelt vedlikehold som justering og stedvis maling.
Det bør monteres vannbrett over vinduer der dette mangler, og tettelister bør skiftes ut.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, trekk, varmetap og redusert levetid på vinduene.





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malte verandadører i tre med glass og skyvedører i glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Verandadør og skyvedører tar i karm. Levetiden er nær oppbrukt, det mangler vannbrett over dører, tettelister er uttørret og dører har generell vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Glasslister med gummilister bør byttes, og det bør utføres generelt vedlikehold som justering og stedvis maling.
Det bør monteres vannbrett over dører der dette mangler, og tettelister bør skiftes ut.
Tiltakene bør gjennomføres for å sikre funksjonelle og tette dører, samt for å forhindre ytterligere slitasje, fuktskader og varmetap. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for råte, energitap og redusert levetid på dørene.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av tre, rekkverk av tre. Balkong ligger østvendt.
Innglasset veranda av tre med laminat gulv, vegger av glass. Verandaen ligger vestvendt.
Terrasse av tre, rekkverk og skillevegger av tre. Terrassen ligger vestvendt.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Terrassebordene er værslitte.
Rekkverket er for lavt og har synlig slitasje.
Terrassen har skjevheter.
Laminatgulvet inne på den innglassede verandaen har slitasje. Det er ukjent hvilken gulvkonstruksjon som er benyttet, og det anbefales ytterligere undersøkelser av denne konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Terrassebord og rekkverk bør behandles eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og svekket sikkerhet.

Skjevheter på terrassen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle konstruksjonsmessige svakheter, da dette kan medføre økt risiko for skade eller ulykker.

Det anbefales også ytterligere undersøkelser av gulvkonstruksjonen under laminatgulvet på den innglassede verandaen, da ukjent oppbygning kan medføre risiko for fuktskader eller redusert levetid.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett og flis, belegg på bad.
Vegger har overflater av malte plater og panel, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.

Huset bærer preg av flytting og overflate er dekket av esker, tepper og inventar det er kun synlige overflater som er inspisert. Det anbefales å kontrollere overflater når alt er flyttet, ut en kjøper bør ta forbehold i bud om kontroll av overflater som ikke takstmann har sjekket ut.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er bom i flis i gang.
Gulv i 2. etasje har skader i stue, kjøkken og soverom.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som er med flis og laminat i 1 etg. Tregulv som skille mellom etasjene. Det er mindre skjevheter i gulvet. Gulvene er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.
Det ble målt 10mm gjennom hele rommet både i stue og kjøkken, målinger er stikkprøve basert og derfor kan det forekomme større avvik.
Etasje skille og gulv konstruksjon er ikke er et sjekkpunkt i forskrift til avhendingsloven, se presisering på side 2 i rapporten. Kun områder der skjevheter er tydelig merkbare ved bruk er kontrollert med laser.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg inne i bod..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen knirker ikke på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen har skader og mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader på trappen bør utbedres, og håndløper må monteres for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen. Manglende håndløper og skader kan medføre økt risiko for fall og personskade.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte innvendige dører, dører i bra stand med noe slitasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad og karm over tid.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Badet har fliser på vegg, belegg på gulv og malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Badet har flatt gulv og oppkant ved døren.
Belegg ligger ned i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring.
Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, samt til luft under døren.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

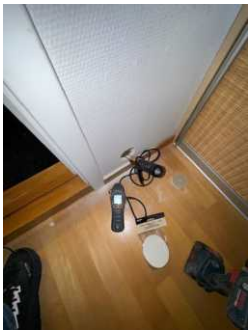
Det er ventilasjon via ventil til mekanisk vifte, til luft under døren.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 eller rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av fliser med bom for å hindre at flisene løsner eller skades ytterligere over tid.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for løse fliser, skader på fuger og eventuelt fuktskader dersom vann trenger ned i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Membran er synlig i sluket.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via mekanisk vifte, til luft under døren.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom bod og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

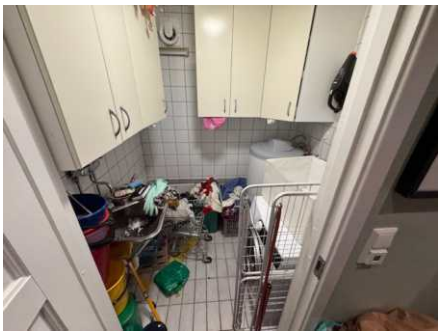


UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med varmtvannstank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har flatt gulv. Membran er ikke lokalisert grunnet manglede muligheter for inspeksjon av sluk. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Rommet har flatt gulv med en høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Stedvis bom i flis.

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

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør foretas utbedring av fallforhold slik at vann ledes effektivt mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader.

Bom under fliser bør følges opp, da dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som igjen kan gi ytterligere skade på gulvet og redusert levetid på overflaten.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør etableres bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring, samt fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid.

Konsekvensen av dagens situasjon er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer eller mangelfullt utført membran, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med varmtvannstank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er ventilasjon via mekanisk vifte, til luft under døren.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom gang og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og kompositt benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport







ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

TG 2 Varmesentral

Luft-Luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:

Kassen på veggen som holder varmepumpen, er råtten. Dette kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for ytterligere skader på varmepumpen dersom tiltak ikke iverksettes.

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

Det anbefales å skifte ut det råtne trevirket i kassen som holder varmepumpen, samt undersøke tilstanden på varmepumpen for eventuelle følgeskader. Dette bør gjøres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skader på varmepumpen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i vaskerom med avrenning til sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
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, 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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør

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

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

Dreneringens tilstand bør undersøkes nærmere, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle skader eller funksjonssvikt.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av betong eller tilsvarende materiale. Fundamenter av betong under bærende konstruksjonsdeler.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall bort fra bygget for å sikre god drenering og hindre vannansamlinger mot grunnmuren.
Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Rekkverk på balkong er for lavt.
Innvendig trapp mangler håndløper.
Det mangler dokumentasjon på det originale elektriske anlegget og eventuelt arbeid utført etter byggeår.
Boligen ligger i et område med lav aktsomhetsgrad ifølge NGUs radon kart.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på balkongen bør forhøyes for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på det elektriske anlegget, og anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell. Manglende dokumentasjon og kontroll medfører usikkerhet om anleggets tilstand og økt risiko for feil eller brann.

Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, selv om området har lav aktsomhetsgrad. Uten målinger er det usikkerhet knyttet til innemiljøet og potensiell helserisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

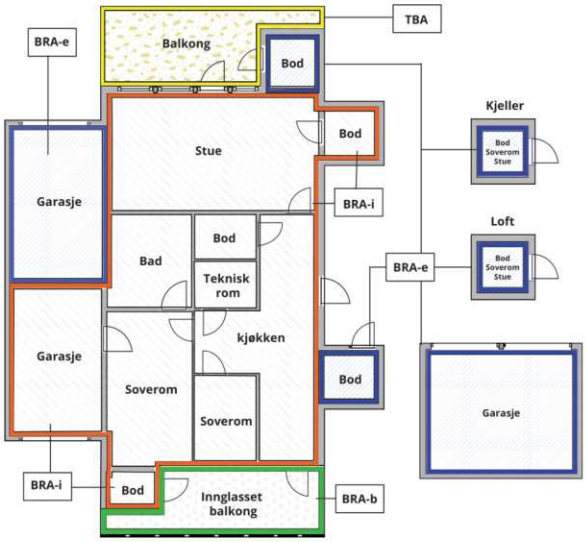
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	67		12	79	17
Underetasje	63	15		78	
SUM	**130**	**15**	**12**		**17**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Bad, soverom, kjøkken, stue		Innglasset balkong
Underetasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, bod, vaskerom	Garasje	

Kommentar

Garasje i tilstøtende bygg er medtatt som s-rom etter gammelt regelverk og som BRA-e etter nytt regelverk med 15m2
Bygget med garasje og boder er kun oppmålt, ikke tilstands vurdert da tilleggs bygg ikke er et sjekkpunkt i forskrift til avhendingsloven, se presisering på side 2 i rapporten. Jeg anbefaler en eventuell kjøper å kontrollere garasjer og boder med en fagmann.
Innvendig bod 6m2 i u etg er medtatt som s-rom etter gammel forskrift og som BRA-i etter ny forskrift.
Utvendig inn glasset balkong er medtatt som BRA-i etter nye regler og som S-rom etter gamle regler med totalt 12m2. Sjakter, piper, på forede vegger/tekniske vegger og innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er medtatt i arealberegningen.
Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for areal måling. NS 3940. Dagens utgave og utgave gjeldende fra 01.01.24.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Sjakter, piper, på forede veg

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Nåværende eller tidligere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknadspliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.
Det er delt av et rom i under etg. (nordsiden) ved å sette inn skillevegg og å åpne opp en åpning på 1,70 cm mot hallen.
Det bør undersøkes om tiltaket er søknads pliktig da veggen som er fjernet trolig er en bærevegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Installasjon av helt nytt bad i 2021, under forrige eier. Bølgen VVS

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	130	27

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	1077		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Movei 30 B

Hjemmelshaver
Fagerlid Cicilie-Merethe, Knoff Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt, barnevennlig, og sjønært boligområde på Oksval i Nesodden kommune. Nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Fra Nesoddtangen brygge som ligger ca. 1,5 kilometer fra boligen er det hyppige båt-avganger innover til Aker Brygge og Lysaker, noe som også gjør området attraktivt for pendlere.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og Fv156 til Nesodden. Ta Oksvalveien til Øvre Movei i Oksval

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AX1861

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260025

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cicilie-Merethe Fagerlid	Inge Knoff

Gateadresse
Øvre Movei 30B

Poststed	Postnr
NESODDTANGEN	1450

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP913997.14.1

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: 6260025

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: DEFA Power

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

Document reference: 6260025

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter påvist i 30D i 2024, men ble fjernet av Anticimex

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260025

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cicilie Fagerlid	7631bbdcd7f09c104a594b994f5012e5e32e734b	22.01.2026 20:10:23 UTC	Signer authenticated by One time code

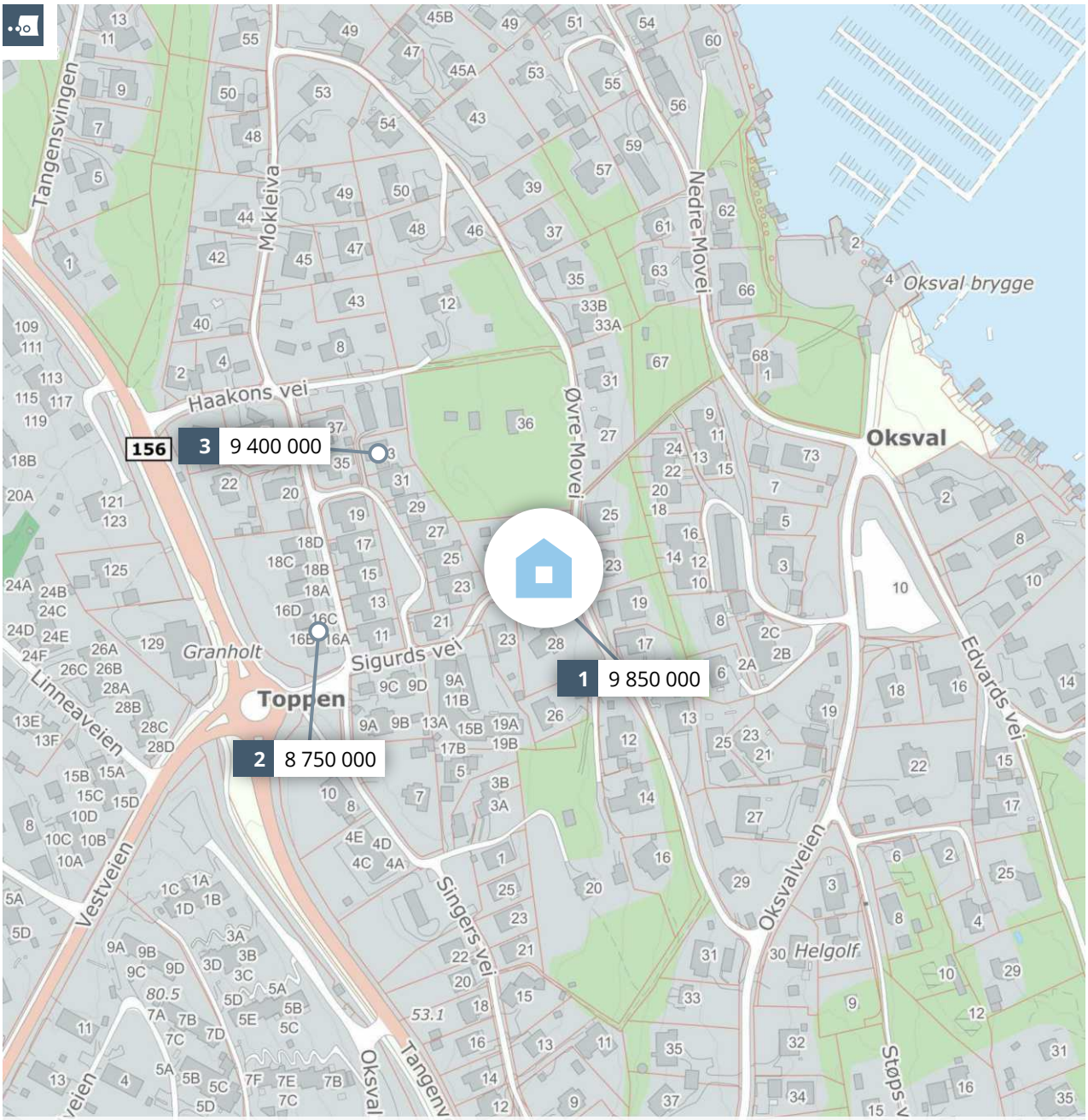
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inge Knoff	1538b08764d31e69ca4fe93949b6480205242cbd	22.01.2026 20:13:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260025

→ 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

ØVRE MOVEI 30 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 26.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Movei 30 B, 1450 NESODDTANGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 2 BNR 1077 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS TANGENLAGET

Verdivurdert til

10 000 000

-	10 000 000	68 493
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	146 m²	21 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Tomt					2 178 m²	
Byggeår					1997	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Movei 30 A				11.03.2024	9 650 000	**9 850 000**	0	9 850 000	**74 060**
	133 m²	1997	2 744 m²	3 sov						
2	Mokleiva 16 B				05.08.2025	8 750 000	**8 750 000**	0	8 750 000	**84 135**
	104 m²	2024	2 300 m²	3 sov						
3	Mokleiva 33				11.04.2025	9 750 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**58 025**
	162 m²	1980	496 m²	4 sov						

Attraktiv enebolig sentralt på Nesoddtangen | Spektakulær utsikt mot Bunnefjorden og hovedstaden | Nydelige uteplasser

Øvre Movei 30 B er en kjedet enebolig i vakre omgivelser. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, gode servicetilbud, buss, båthavn med mer. Det tilhører garasje, lekestue og solrike uteområder på begge sider av boligen. Fra den østvendte terrassen er det fantastisk utsikt mot Oslo og fjorden, og her kan du bo godt i vakre, rolige omgivelser.

Boligen har en tiltalende og praktisk planløsning med store vinduer som slipper inn mye lys og luft. Stuen er et hyggelig samlingspunkt med peis, og kjøkkenet er moderne og praktisk med integrerte hvitevarer og god benkeplass. Boligen ble opprinnelig tegnet med fire soverom, men har nå tre romslige soverom med god plass til garderobe og oppbevaring, det kan enkelt gjøres om til et 4.soverom.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.02.2024	12.02.2024	04.04.2024	9 500 000	9 500 000	0	9 500 000
25.08.2017	04.09.2017	08.01.2018	5 750 000	6 700 000	0	6 700 000

Eneboliger til salgs i 1450 NESODDTANGEN nå

4
eneboliger til salgs

19.9M
19.4M
18.9M
18 325 000 Prisantydning i snitt
17.9M
17.4M
16.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Eneboliger solgt i 1450 NESODDTANGEN siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

14.6M
14.3M
13 914 000 Prisantydning i snitt
13.7M
13 641 000 Salgspris i snitt
13.4M
13.1M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

79 194 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

68 493 Øvre Movei 30 B Totalpris 10 000 000

56 710 NESODDEN kommune i snitt siste 9 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Movei 30B, 1450 NESODDTANGEN**	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251062**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16419176**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **1077**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **174,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **175,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 693 kWh**



Øvre Movei 30B, 1450 NESODDTANGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Øvre Movei 30B, 1450 NESODDTANGEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER

for

SAMEIET ØVRE MOVEI 30

vedtatt i sameiermøte 02.06.1998, senest revidert i sameiermøte 16.10.2020

§1

Sameiet Øvre Movei 30 består av 4 – fire – eierseksjoner på eiendommen gnr 2, bnr 1077 i Nesodden kommune.

§2

Sameiet skal ha et styre på 4 – fire – personer, bestående av en representant utpekt fra hver av de fire seksjonseierne. Seksjonseierne velger en av representantene som styrets leder.

§3

Seksjonseierne er enige gjennom avtale at hele ansvaret for planlegging, gjennomføring og kostnadsdekning for alle drifts- og vedlikeholdstiltak for den enkelte seksjon, både utvendig og innvendig, ligger hos den enkelte seksjonseier. Seksjonseierne har i fellesskap ansvar for drift og vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger inn til eiendommen samt drift og vedlikehold av utendørs fellesarealer som går utenfor det som er avtalt som arealer tilhørende den enkelte seksjon.

§4

Det tegnes felles skadeforsikring for bygningsmassen. Premien deles likt på seksjonene. Det foretas felles betaling. Forsikringen dekker ikke boder og andre frittstående installasjoner som den enkelte seksjonseier setter opp på sine utearealer. Innboforsikring bestilles og dekkes av den enkelt seksjonseier. Dersom en eller flere av seksjonseierne fortar endringer på sin seksjon som medfører premieøkning for totaleiendommen, skal premien reguleres tilsvarende mellom seksjonseierne. Egenandelen som trekkes ved forsikringsoppgjør for en skade skal dekkes av den eller de som har skaden på sine seksjoner.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 1077, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Øvre Movei 30 B, gatenr 3240	**Grunnkrets:**	202	Tangenlaget
(fra bruksenhet)	1450 Nesoddtangen	**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:	22.09.1997	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/4
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 744,4 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	3212/2/1077	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3212/2/1077/0/1	0,0
			Mottaker	3212/2/1077/0/2	0,0
			Mottaker	3212/2/1077/0/3	0,0
			Mottaker	3212/2/1077/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/2/1077	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3212/2/1077/0/1	0,0
			Mottaker	3212/2/1077/0/2	0,0
			Mottaker	3212/2/1077/0/3	0,0
			Mottaker	3212/2/1077/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.09.1997	Avgiver	3212/2/1077	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/2/1077/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Movei 30 B	Bolig	136,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.07.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	136,0	Igangset.till.:	10.06.1996
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	136,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.10.1997
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16419176			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		68,0		68,0				
H02			68,0		68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



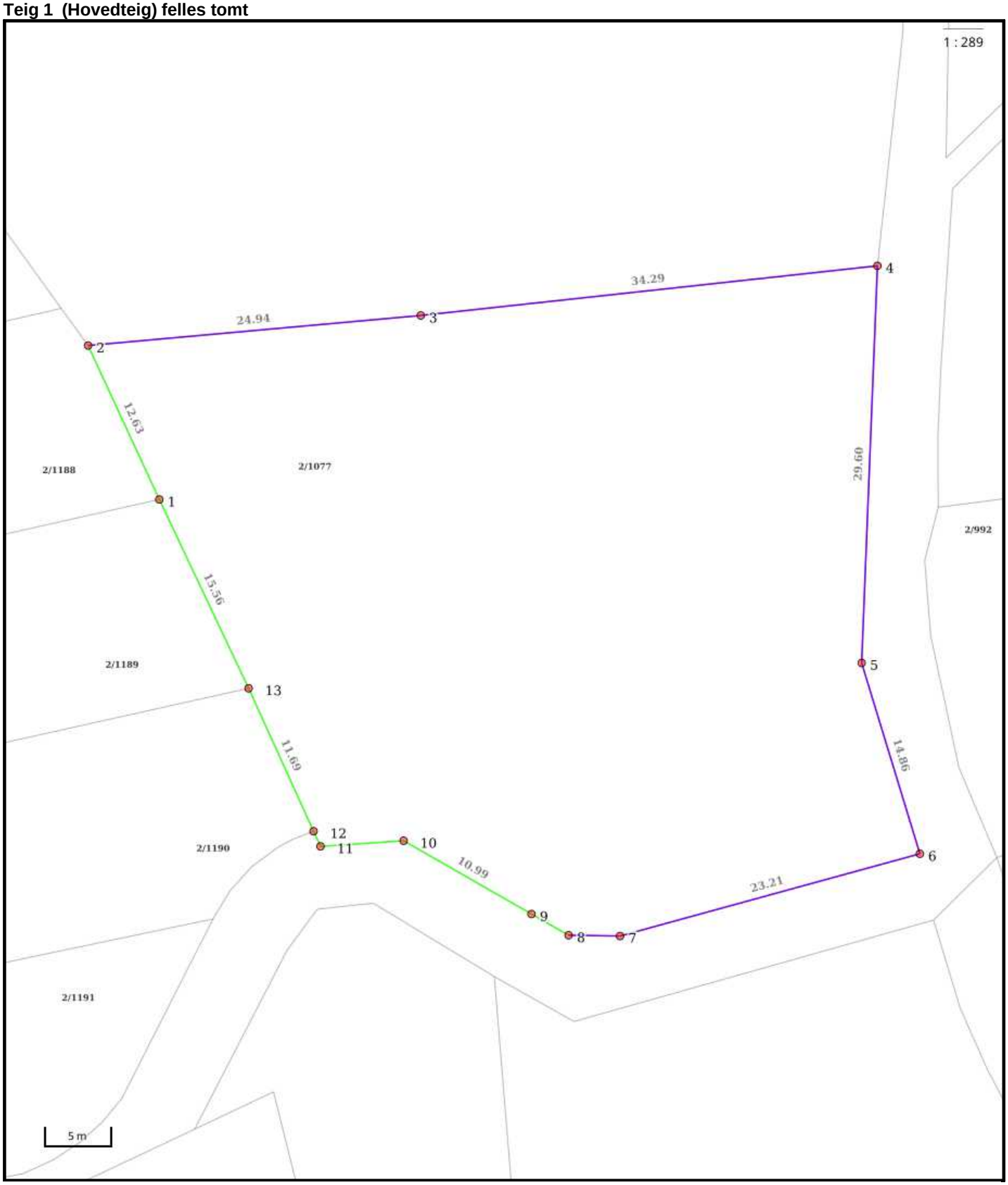
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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 fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 178,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 087,57	593 431,90	12,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 098,50	593 425,57	24,94m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 102,98	593 450,10	34,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 637 109,75	593 483,71	29,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 637 080,19	593 485,21	14,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 637 066,43	593 490,83	23,21m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 637 058,30	593 469,09	3,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 637 058,02	593 465,26	3,19m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 637 059,34	593 462,36	10,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 637 063,91	593 452,36	6,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 637 062,93	593 446,22	1,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 637 064,01	593 445,60	11,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 074,17	593 439,81	15,56m	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: 566,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 054,05	593 364,78	36,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 089,24	593 353,74	71,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 157,07	593 330,19	5,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 158,33	593 335,04	13,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 145,82	593 339,07	23,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 637 123,90	593 346,14	9,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 114,35	593 348,97	0,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 114,14	593 349,04	19,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 637 095,23	593 355,39	13,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 637 082,62	593 359,52	15,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 637 067,51	593 364,28	15,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 637 052,72	593 369,16	15,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 637 037,83	593 373,97	10,82m	Terrengmålt	10	72,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 637 027,31	593 376,47	8,61m	Terrengmålt	10	-5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 637 023,33	593 382,93	8,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 637 020,52	593 375,10	35,08m	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.

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

Utskriftsdato: 22.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1077	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Øvre Movei 30B, 1450 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 744 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19970086
Navn	RV156 X RV157 GRANHOLTKRYSSET

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1086/19970086_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 24 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	19750011
Navn	GRANHOLT-TOPPEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.02.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1032/19750011_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 110 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 247 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 342 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 1 494 m^2 **Formål** Boliger
Id	19900065
Navn	GBNR 2/912 SIGURDS VEI
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1067/19900065_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 528 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20240234
Navn	Detaljregulering for Granholt
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	20240235
Navn	Områdeplan for Oksval-Ursvik innenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Områderegulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

Id	20240234
Navn	Detaljregulering for Granholt
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 22.01.2026

Nesodden kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1077	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Øvre Movei 30B, 1450 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
57904215	650	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	127

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.01.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1077	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Øvre Movei 30B, 1450 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 469,50 kr
Feiing	574,00 kr
Renovasjon	4 660,00 kr
Vann	12 523,80 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

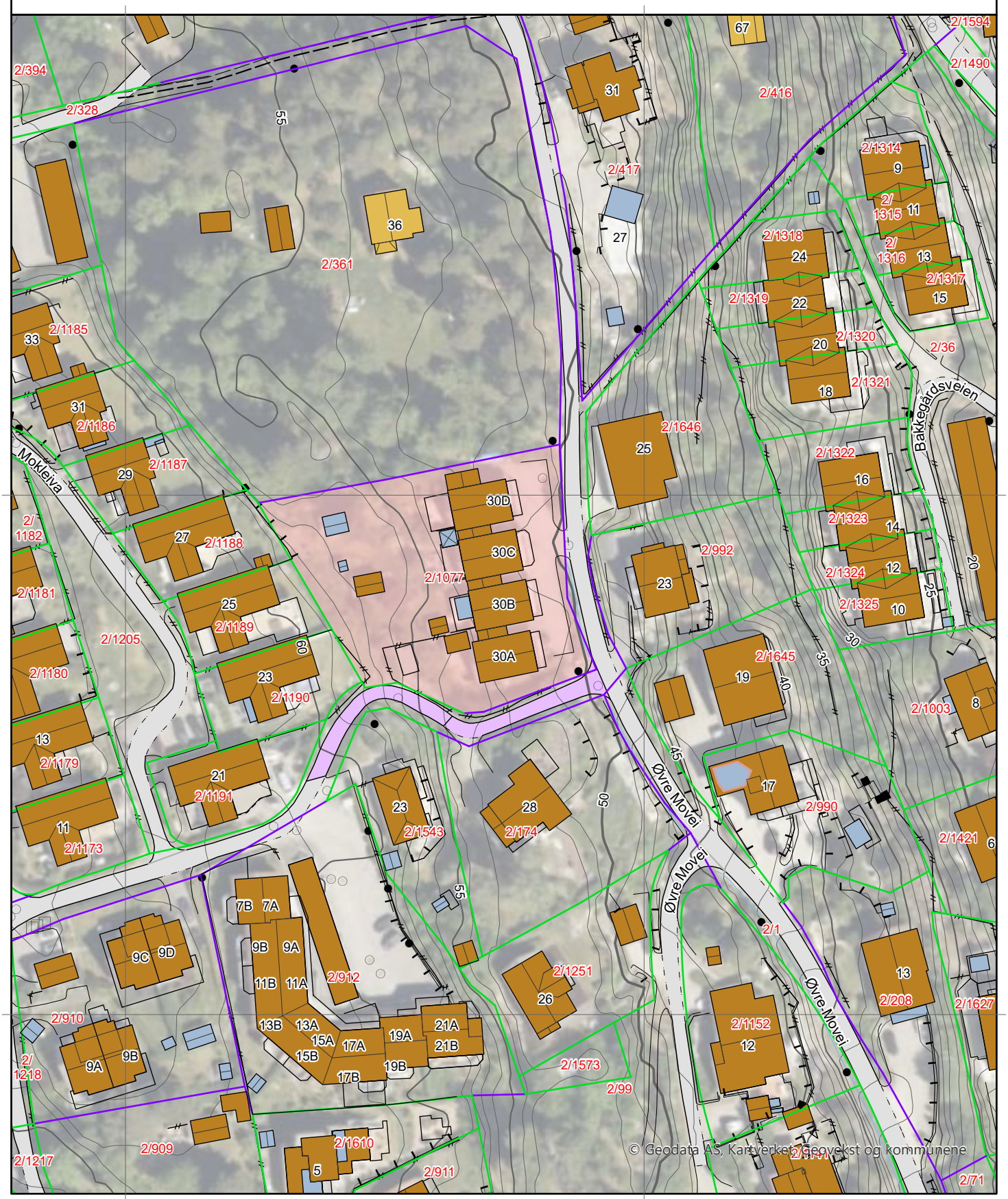
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/1077/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.1.2026



0 25 50 m

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

ambita

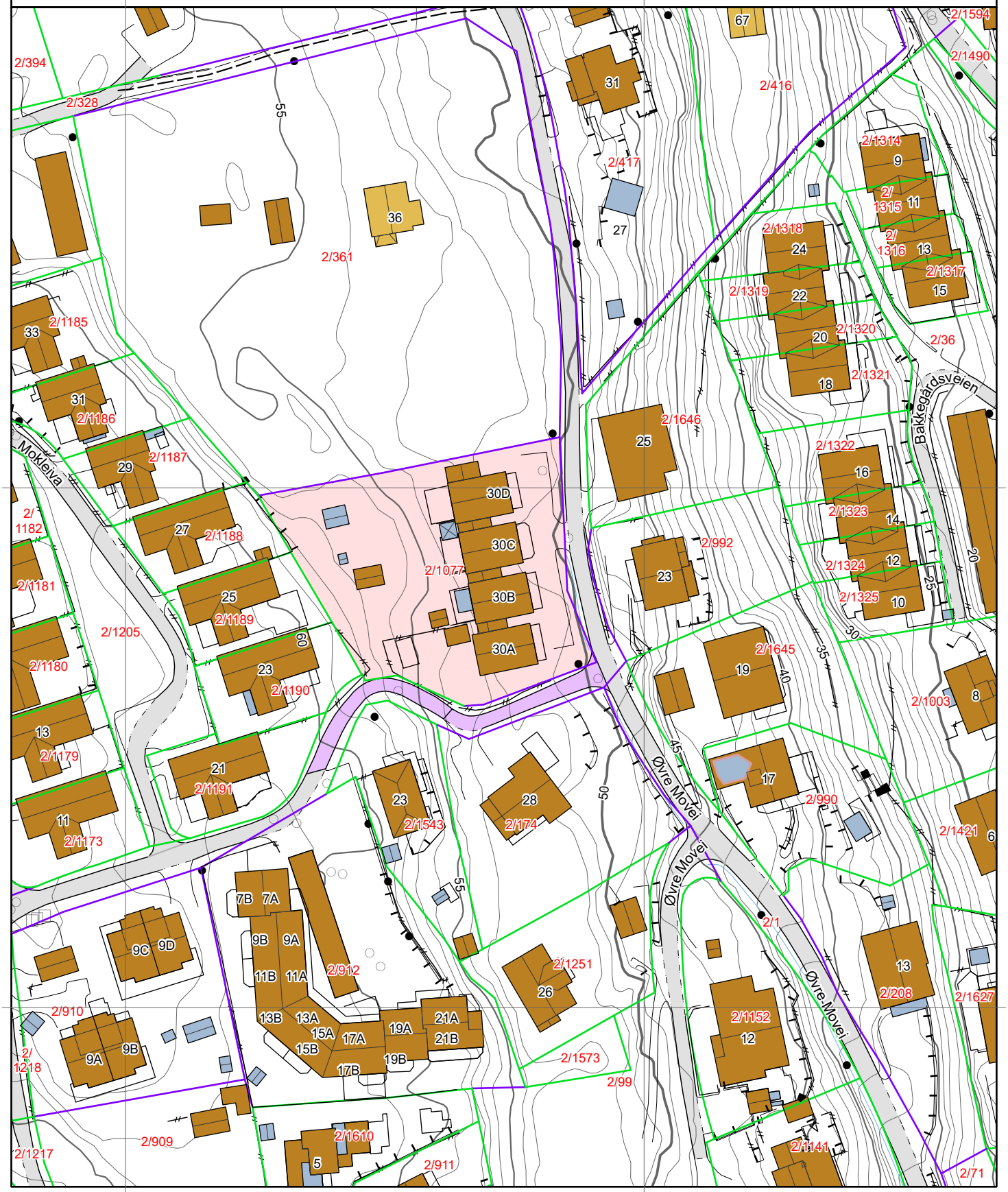
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/1077/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.1.2026



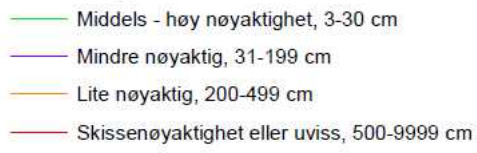
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

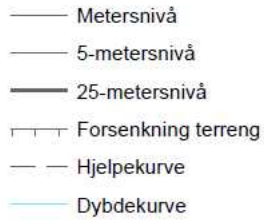


Eiendomsgrenser





Høydekurver







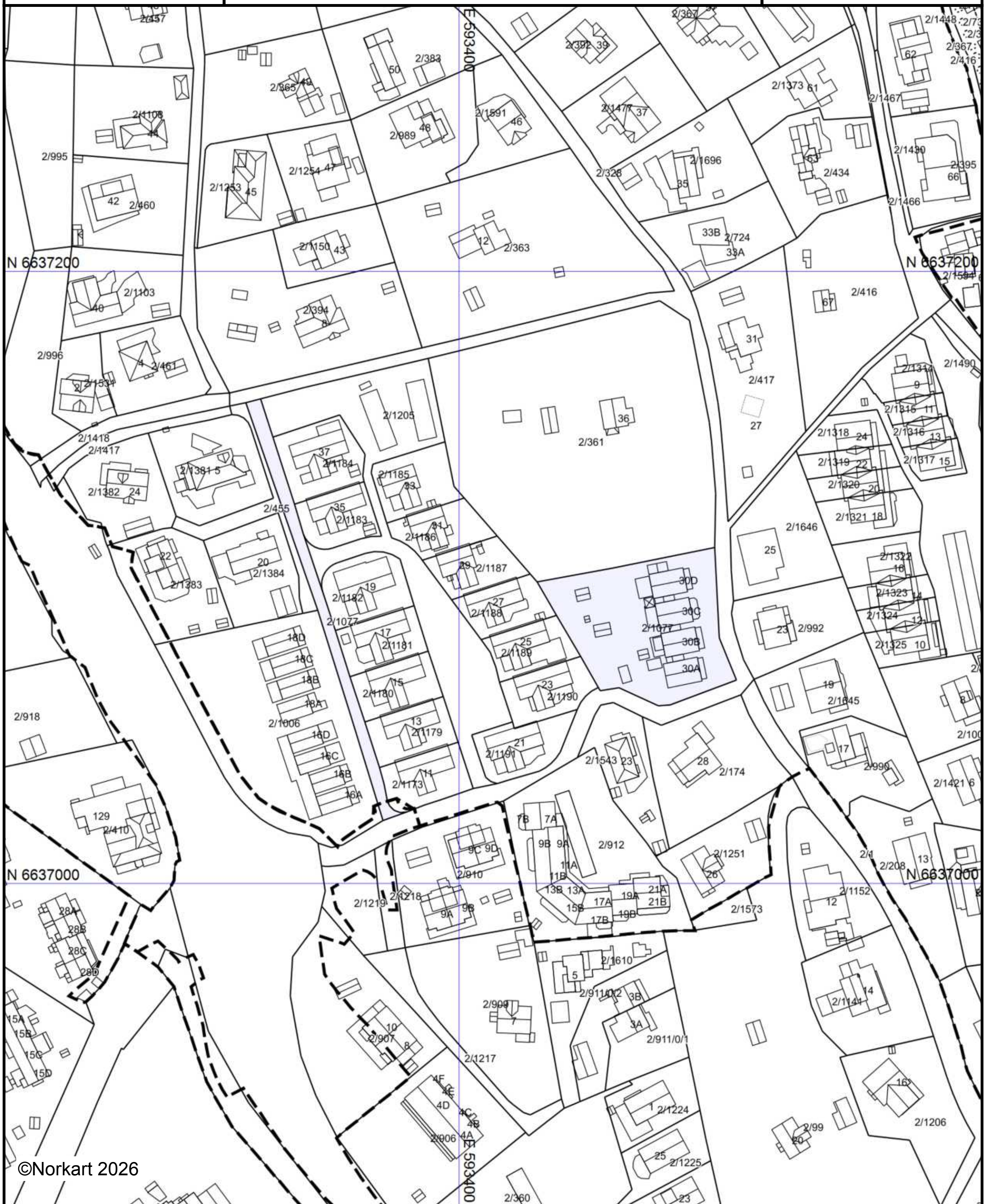
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1077/0/2
Adresse: Øvre Movei 30B
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

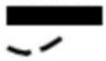
UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

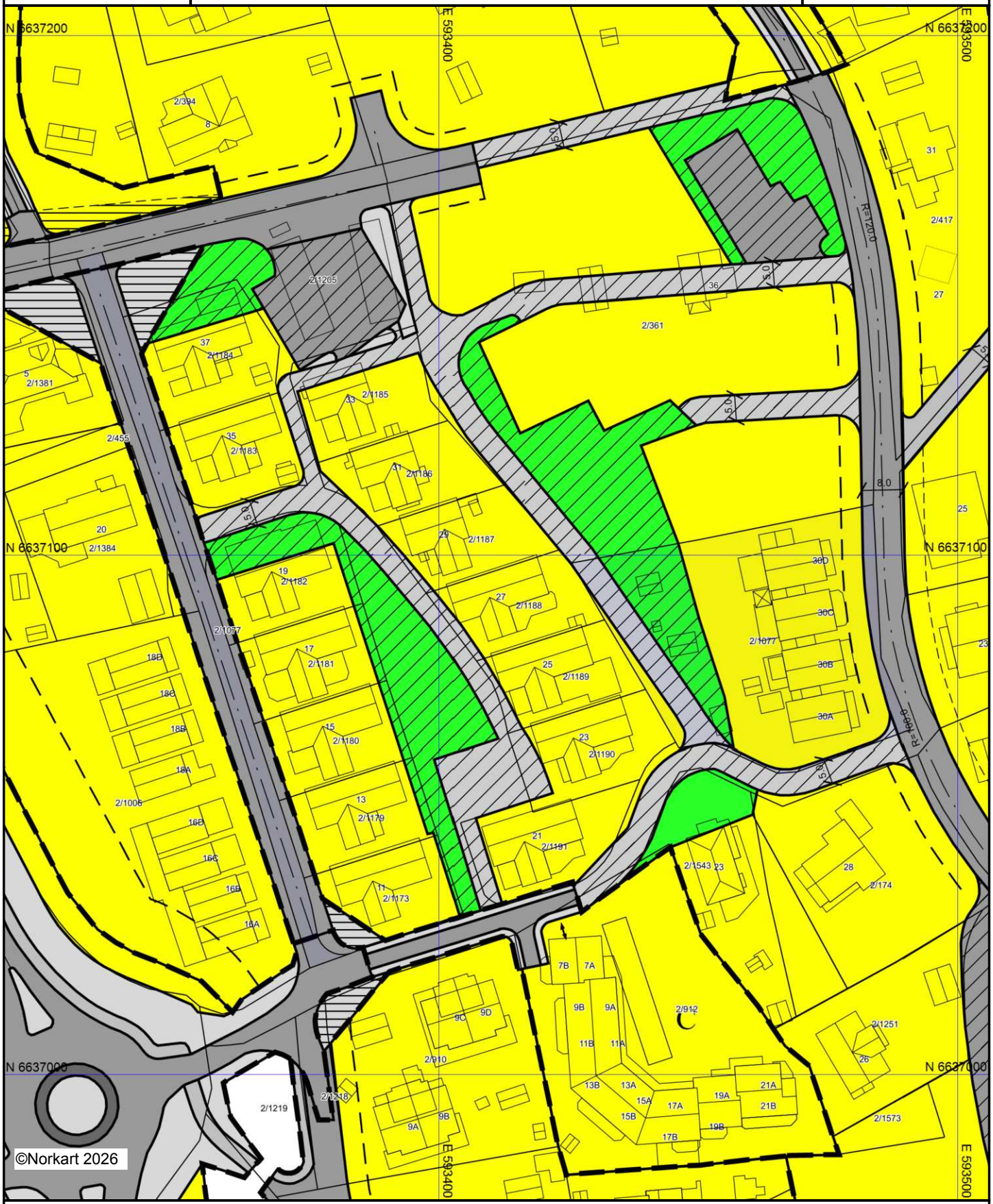
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1077/0/2
Adresse: Øvre Movei 30B
Dato: 22.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Friområde
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

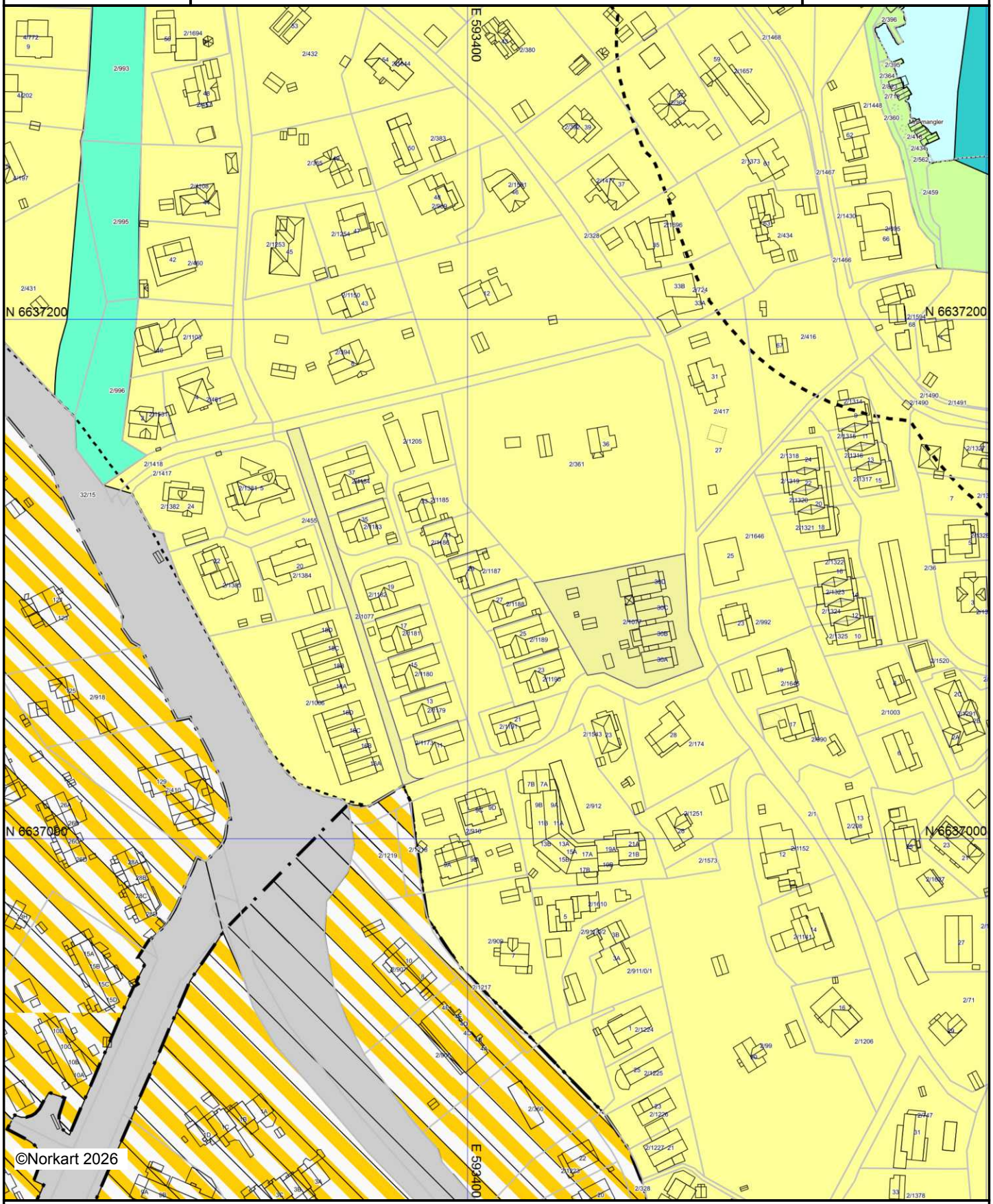
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1077/0/2
Adresse: Øvre Movei 30B
Dato: 22.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Boligbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
Veg - eksisterende
Blågrønnstruktur - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
Farleder - eksisterende
Småbåthavn - eksisterende
Byggegrense
Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

Reguleringsbestemmelser "Granholt-Topen" Nesodden kommune		Plan nr.:011	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		19.09.1991	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reg bestemmelser i tilknytning til reg. plan for området "Toppen" g.nr. 2, b.nr. 1077, 361 m.m. i NK, stadfestet 18.8.76

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Reguleringsplanen er en detaljplan i mål 1:1000 som viser ny bebyggelse og eksisterende som skal inngå i planen. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen fortrinnsvis søkes plasser og utformet som vist i planen og med møneretning i husets lengderetning.

§2.

I området kan oppføres bolighus med inntil 2 etasjer og med tilhørende garasjer. For 1 etasjes hus kan innredes underetasje hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for dette. Gesimshøyden må ikke overstige henholdsvis 1 eller 2 normaletasjer med en grunnmurshøyde som i hvert enkelt tilfelle må godkjennes av bygningsrådet.

§3.

De enkelte hus må innenfor en naturlig sammenhengende gruppe eller byggeflukt gis takform, takvinkel, møneretning, material- og fargevalg og totalutforming som etter bygningsrådets skjønn gir strøket en harmonisk helhetsvirkning. Takoppbygg kan tillates innenfor bygningslovens ramme dersom de gis en særlig tiltalende arkitektonisk utforming. Vinduer i takflaten av godkjent konstruksjon kan tillates, men ikke nedskjæringer.

§4.

Hvor det i planen er regulert frittliggende boliger på tomter benevnt "private tomter" skal utnyttingsgraden ikke overstige 0,15 for enfamiliehus og tofamiliehus.

Tofamiliehus kan her tillates oppført når tomtestørrelse, terreng og andre forhold gjør dette mulig og når slike hustyper harmonisk kan innpasses i den øvrige bebyggelse.

I visse tilfeller hvor nevnte forhold og muligheter er tilstede, kan bygningsrådet også tillate oppført vertikalt delte rekkehus, kjedehus eller beslektede husformer med en utnyttelsesgrad på inntil 0,20 på disse tomter. Kravet til arkitektonisk tilpassing til den øvrige bebyggelse må spesielt ivaretas.

Disse bestemelser gjelder for følgende bruksnummer: 71, 208, 362, 363, 394, 417, 455, 461, 724, 747, 990, 992, 1006.
Utnyttingsgraden beregnes for disse tomter i overensstemmelse med byggeforskriftenes kap. 26.

§4.b

Eiendommene gnr. 2, bnr. 361 og 1077 er regulert for tett småhusbebyggelse med en gjennomsnittlig utnyttelsesgrad som ikke må overstige 0,20. Hvis det søkes om utvidelse av enkelthus, må det innsendes samlet plan for den husgruppe vedkommende hus er en naturlig del av. Bygningsrådet skal i sin vurdering ta hensyn til de forhold som er nevnt i § 3 og må også legge vekt på det ytre miljø med krav til rommelighet. Eventuelt tilbygg må i alle tilfelle begrenses slik at rommelighetstallet R ikke blir mindre enn 1,0 for den enkelte tomt. R er definert som forholdet mellom nettotomtens ubebygde areal og samlet boligflate.

§ 5.

Ingen bygning kan plasseres nærmere veg enn de viste byggegrenser. Hvor bebyggelsen ligger i byggegrensen, skal denne oppfattes som byggeflukt og må følges med mindre bygningsrådet godkjenner annen beliggenhet.

For øvrig skal husets beliggenhet være som vist i planen, men mindre forskyvninger kan tillates.

I vegkryss er frisiktlinjen samtidig byggegrense. Innenfor frisiktområdene er det ikke tillatt å plante slik at sikten reduseres.

Ved kryss med fylkes- og riksveg kan terrenget kreves nedplanert (bortsprengt) og eksisterende vegetasjon fjernet hvis hensynet til trafikksikkerheten krever dette.

§ 6.

Før bygningsrådet behandler søknad om byggetillatelse for den konsentrerte bebyggelse må det utarbeides forprosjekt minst i mål 1:200 som viser prosjektets innpassing i den gruppe eller rekke som det er en naturlig del av. Bygningsrådet avgjør hva som er naturlig gruppe eller rekke.

Forprosjektet skal foruten bebyggelsens form, størrelse og karakter vise eventuelle private og felles avkjørsler, andre fellesarealer, terrasseringer, fyllinger og skjæringer. Andre forhold som kan ha betydning for tilpassing til terreng, vegetasjon og bebyggelse, skal det gjøres rede for.

§ 7.

Garasjer kan i området for frittliggende boliger plasseres, som vist i planen, enten som tilbygg, hvor terrenget tilsier dette eller frittliggende, Garasjer skal i materialvalg, form og farge være tilpasset tilhørende bolig. Garasjer kan legges i nabogrense når de er frittliggende. Avstand fra midt regulert vei skal være minst 8 m ved plassering vertikalt på veien og minst 6 m plassert parallelt med veien.

For gruppebebyggelsen skal garasjene oppføres som fellesanlegg hvor dette er forutsatt i reguleringsplanen.

For frittliggende en- og tofamiliehus skal det være minst 1 garasjeplass pr. leilighet og i tillegg 1 oppstillingsplass.

For gruppebebyggelse, rekke og kjedehus skal det være 1 garasjeplass og ½ oppstillingsplass pr. leilighet.

Dersom de innregulerte garasjeanlegg ikke bygges straks, skal det midlertidig anlegges parkeringsplasser som skal vises i søknad om byggetillatelse og godkjennes av bygningsrådet.

§8.

Mot vei, nabo eller felles friareal kan det oppsettes innhengning som innefor en byggeflukt eller husgruppe må være ensartet eller av harmonisk sammenhengende utforming. Høyde, farge og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet og gjerdepåvisning må være foretatt av Nesodden kommune v/Oppmålingsvesenet.

§9.

Det skal i forbindelse med søknad om byggetillatelse i plantegning i målestokk 1:500 eller 1:200 redegjøres for tomtens opparbeidelse med terrasseringer, trapper, murer, veier, parkeringsplasser, tørkeplass, plass for eventuelle parafinfat og søppelkurv. På fasadetegninger må nåværende og fremtidig planert terreng inntegnes.

§10.

Innenfor planens begrensningsområde tillates oppført ervervsvirksomheter eller drevet anlegg som etter bygningsrådets skjønn antas å være til gagn for strøket og som ikke er til vesentlig sjenanse for naboer.

§11.

I planen er vist 8 meters regulerte offentlige kjøreveger benevnt veg. nr. 1013 og 1015. Innenfor denne reguleringsbredde (gjerdeavstand) skal vegene opparbeides i to kjørefelter med en bredde og standard som forutsettes endelig fastlagt av teknisk utvalg. Eventuelle trafikkbegrensninger tas opp som særskilt sak.

Tilsvarende gjelder for regulert offentlig kjøreveg i 6m bredde benevnt veg 1016.

Felles avkjørsler er regulert i 6 meters bredde med opparbeidet kjørebane på 3 meter + 2 x 0,25m skulder.

Gangveger og gangstier er regulert i 4 meters minimumsbredde og opparbeides i 2,5 (2) meters bredde. Unntatt er her den del av hovedgangvegen som tillates nyttet som kjørbar atkomst til to parseller av bnr. 174 og 327,samt midlertidig atkomst til bnr. 912 og skal derfor opparbeides i 3 meters bredde.

Bygningsrådets vedtak sak nr. 203/85:

Midlertidig adkomst til br. Nr. 912, omgjøres til permanent adkomst.

Reguleringsbestemmelser "Rv.156xRv.157 granholtkrysset" Nesodden kommune		Plan nr.:086	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		22.05.1997	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsplan for RV. 156.04, parsell Granholtkrysset. Vedtatt av kst 22.5.99

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 Planens begrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 01.11.1996 revidert 24.01.1997 og 24.02.97.

§2 Reguleringsformål

Planområdet er regulert til følgende formål:

- Byggeområde for boliger

- Offentlige trafikkområder
  Kjøreveg
  Gang/Sykkelveg, fortau
  Annet trafikkområde

- Spesialområder
  Bolig midlertidig anlegg
  Bolig oppfylling

§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 måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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 tilpasning til terrenget. Eventuell overskridelse av tillatt bebygd areal som følge av terrassering, skal ikke medføre redusert utbygging. Fylling ut over 3,0 m skal ikke avtrappes ved støttemurer.

3.2. Boligområde A

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

Tomt i strøk regulert til frittliggende eneboliger skal være min. 800 m2. Tillatt bebygd areal er 15%.

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

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terreng skal ikke overskride:
(2. etg.:) møne 9,0 m gesims 6,5 m
Ingen fasader skal være høyere enn 9,5 m.

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 situasjonsplanen 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 5 dekar 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 tomtedeling skal vise felles avkjørsel og internt vegsystem.

Trær som er markert med uthevet strek i planen, skal beskyttes forsvarlig i byggeperioden.

§4 Offentlige trafikkområder

I frisiktsoner skal det være fritt for sikthindrende terreng, bygninger, vegetasjon m.v. i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

Støyskjerming skal tilbys alle eiendommer som, etter utbygging, får et utendørs støynivå på over 65 dBA og som samtidig er bygget eller gitt byggetillatelse før 29.8.79. Støyskjerming skal også tilbys alle eiendommene som får en økning av støynivået på 3 dBA eller mer og som samtidig får et utendørs støynivå ved boligen på over 5dBA. Støyskjermingstiltakene skal være gjennomført innen ferdigstillelsen av anlegget. Alle støyskjermer skal gis en estetisk god utforming.

§5 Spesialområder

5.1. Bolig, midlertidig anleggsområde

Midlertidige anleggsområder skal tilbakeføres til opprinnelig formål snarest mulig etter at anleggsvirksomheten opphører.

5.2. Bolig, oppfylling

Området skal fylles opp med overskuddsmasser. Området skal tilpasses sideterrenget og være gjennomført innen ferdigstillelsen av anlegget. Etter at området er oppfylt, skal det benyttes i samsvar med de reguleringsformål som er vist på reguleringskartet.

Reguleringsbestemmelser "2/912 Sigruds vei" Nesodden kommune		Plan nr.:065	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		25.01.1990	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for gnr.2,brnr.912 i Sigurdsvei vedtatt av Nesodden kommunestyre 25.01.90

Sak nr. 5/90

1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 22.02.89

2.

Planområdet er regulert til boligformål og trafikkformål.

3.

Byggeområdet

3.1 Generelt

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

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

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

B.
Garasjer / uthus inntil 36m^2 inngår ikke i tillatt bebygd areal, ev. overskytende areal regnes med.

3.2 Boligområdet

A.
I området skal det oppføres boliger i kjede, rekke, terrasse, lavblokker eller lignende.

Tillatt bebygd areal er 25%

Gjennomsnitts gesimshøyde over planert terreng skal ikke overstige 8 meter og mønehøyde 9 meter.

B.
Det skal innen området avsettes 1,8 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for boliger.

Garasje kan plasseres i fellesanlegg.
C.
Før byggetillatelse gis, skal det foreligge illustrasjonsplan som foruten husenes plassering viser hvordan den ubebygde delen av eiendommen skal planeres og utnyttes. På planen skal angis adkomstveier, parkeringsplasser og areal for lekeplass med mulighet for plassering av sandkasse og lekeapparater.

Trafikkområder

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/1077/0/2, Øvre Movei 30B, 1450 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	12.01.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

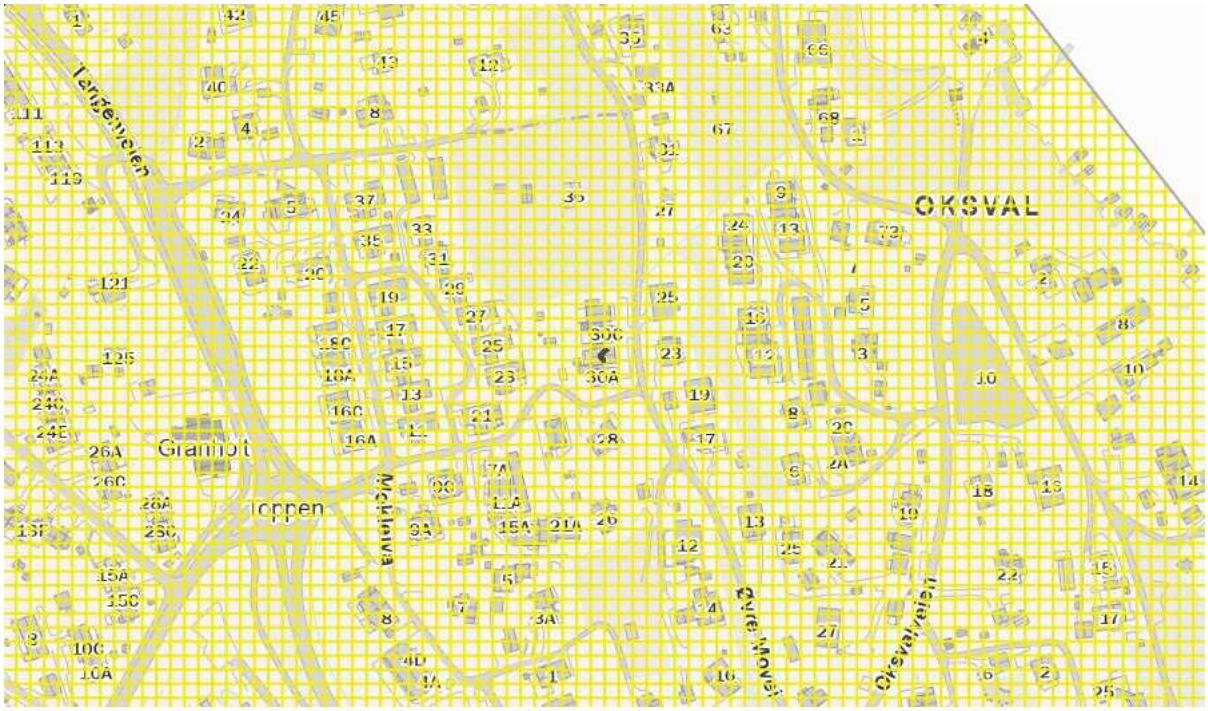
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.66 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.72 km
Flomfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.11 km
Forurenset grunn	12.01.2026	Ikke funnet	0.61 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.14 km
Kvikkleire	12.01.2026	Ikke funnet	0.11 km
Skredfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	12.1 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.18 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.1 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:	12.01.2026			
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)

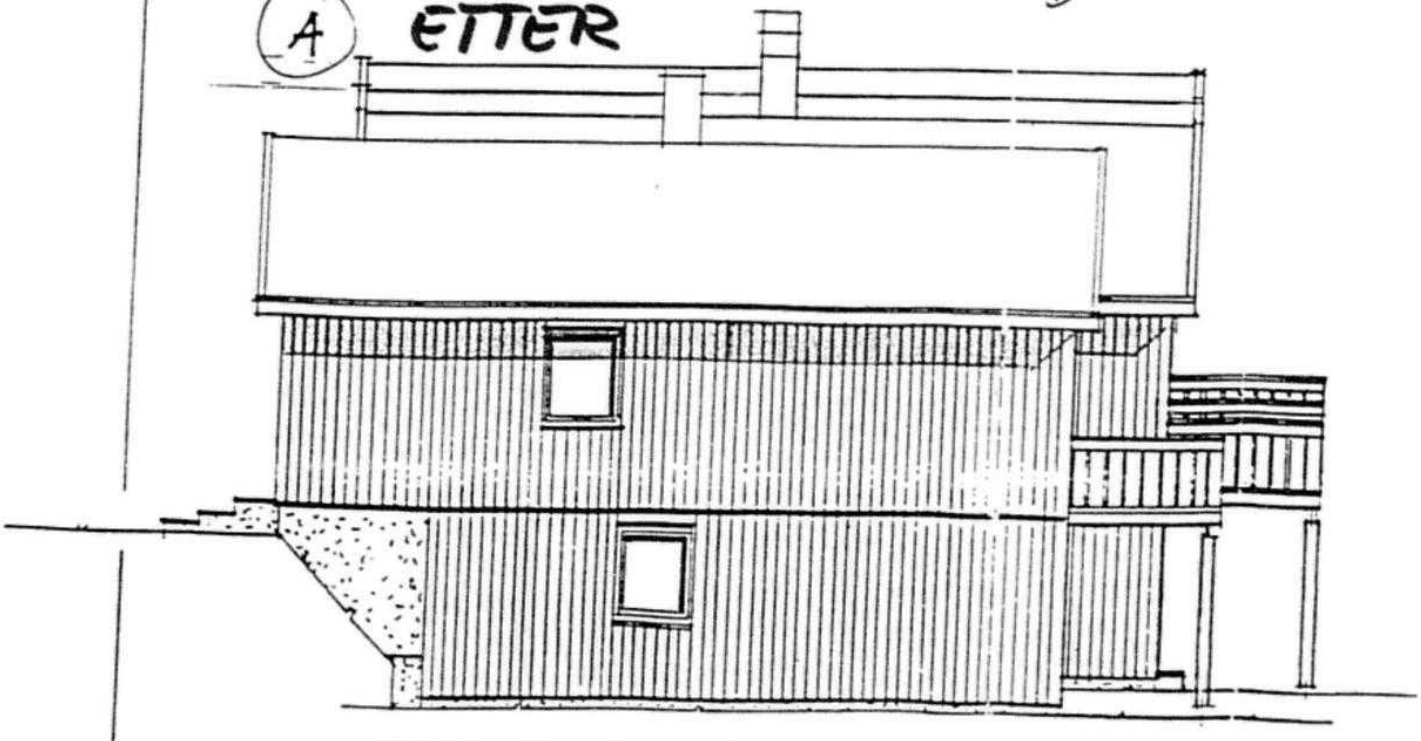
MOTTATT
07 OKT. 1999



FASADER MOT ØST

A ETTER

B



FASADER MOT SYD

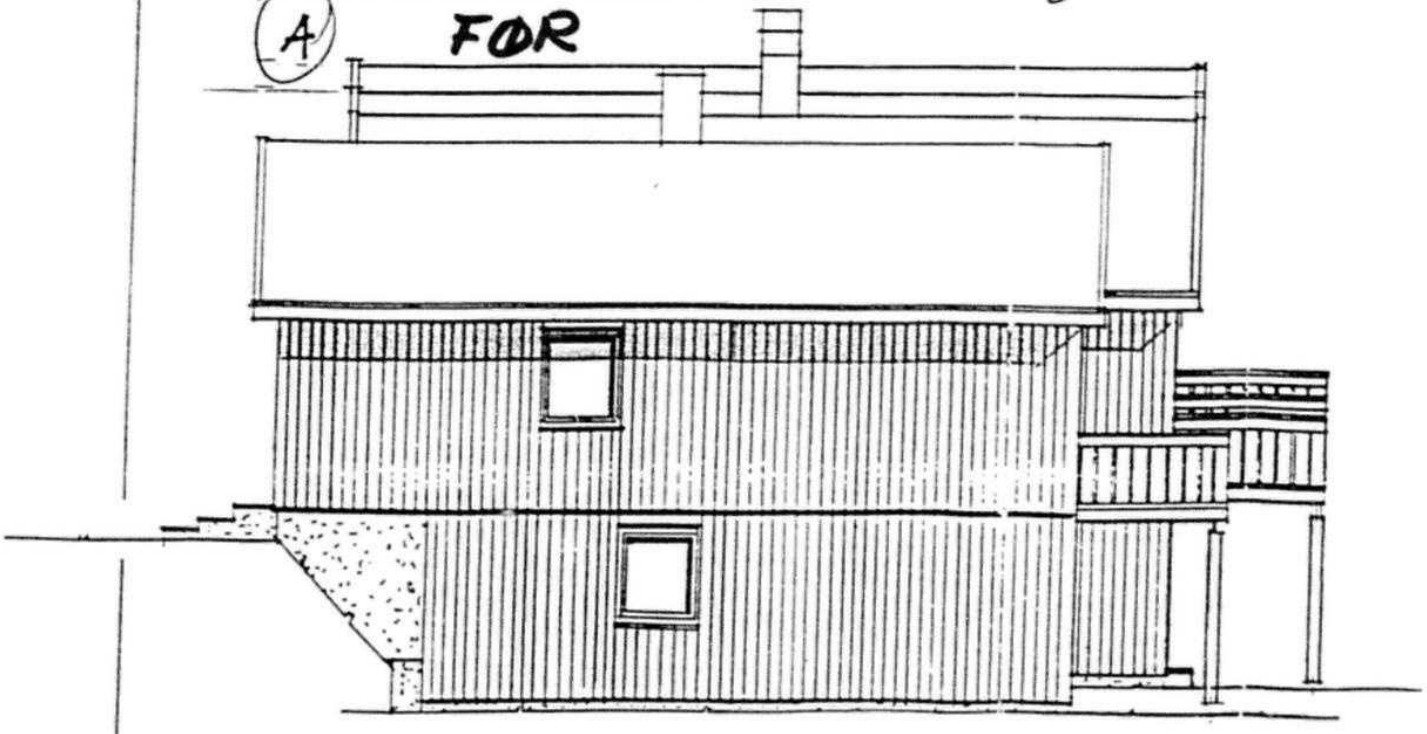


FASADER MOT ØST

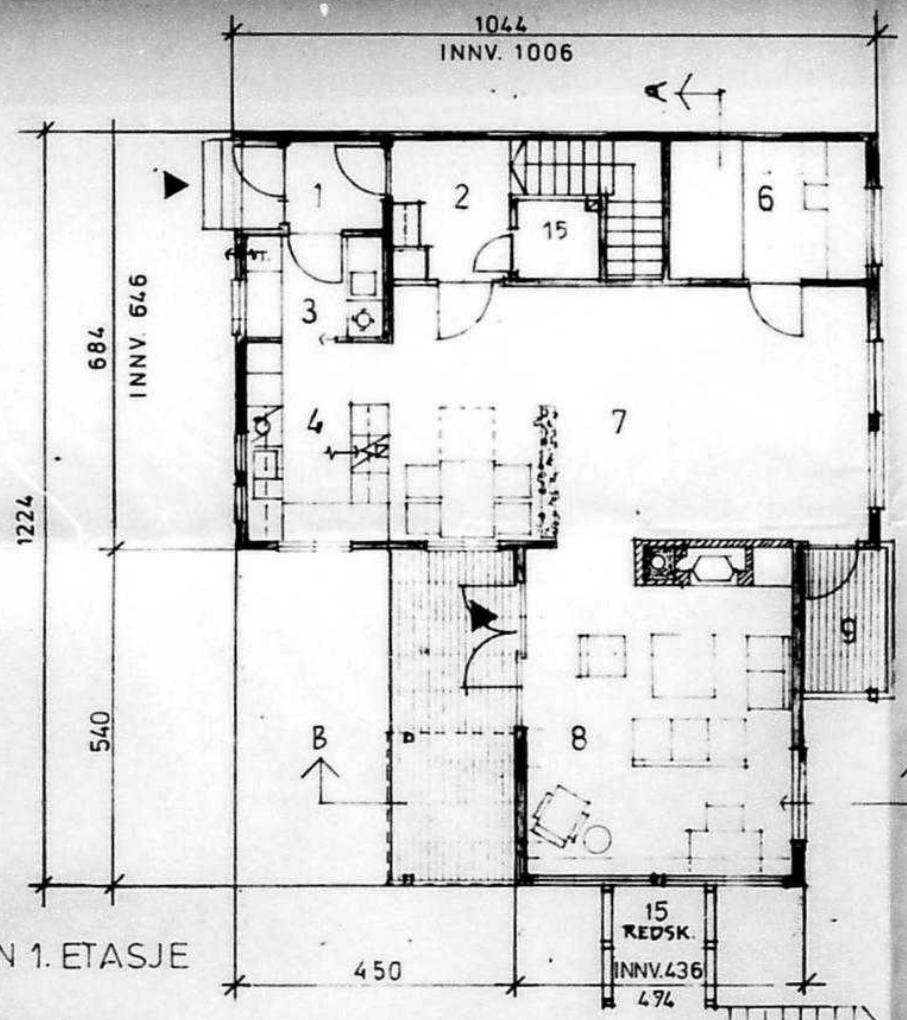
A

FOR

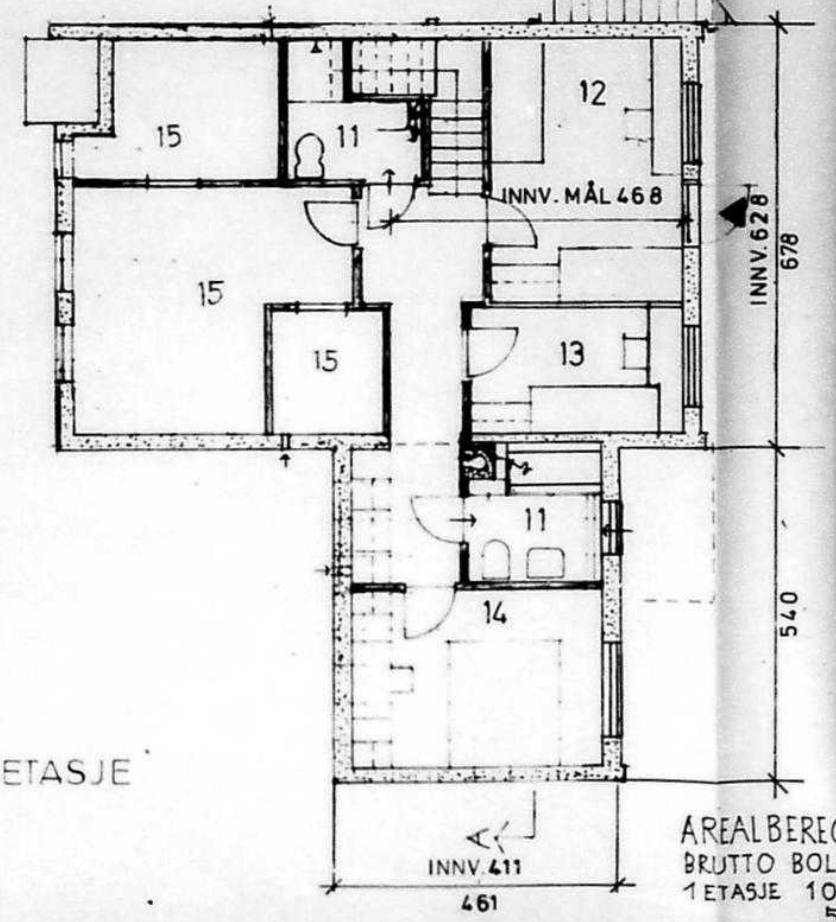
B



FASADER MOT SYD



PLAN 1. ETASJE

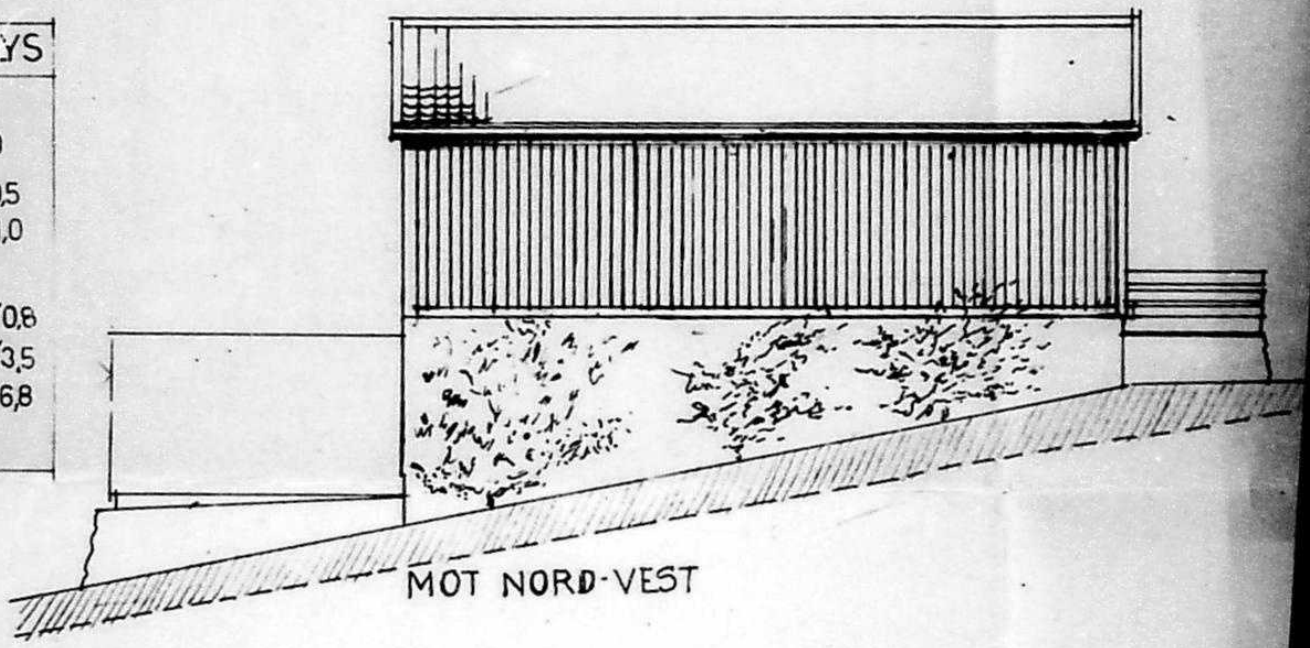


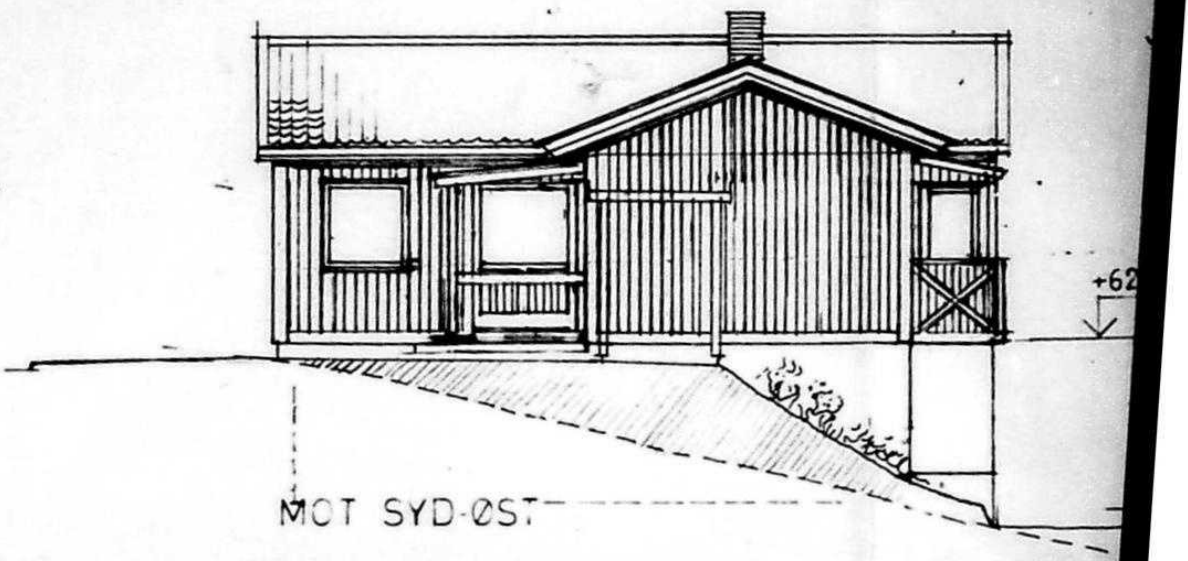
PLAN UNDERETASJE

AREALBEREG
BRUTTO BOLI
1 ETASJE 10.
5.
U. ETASJE 6.
4.

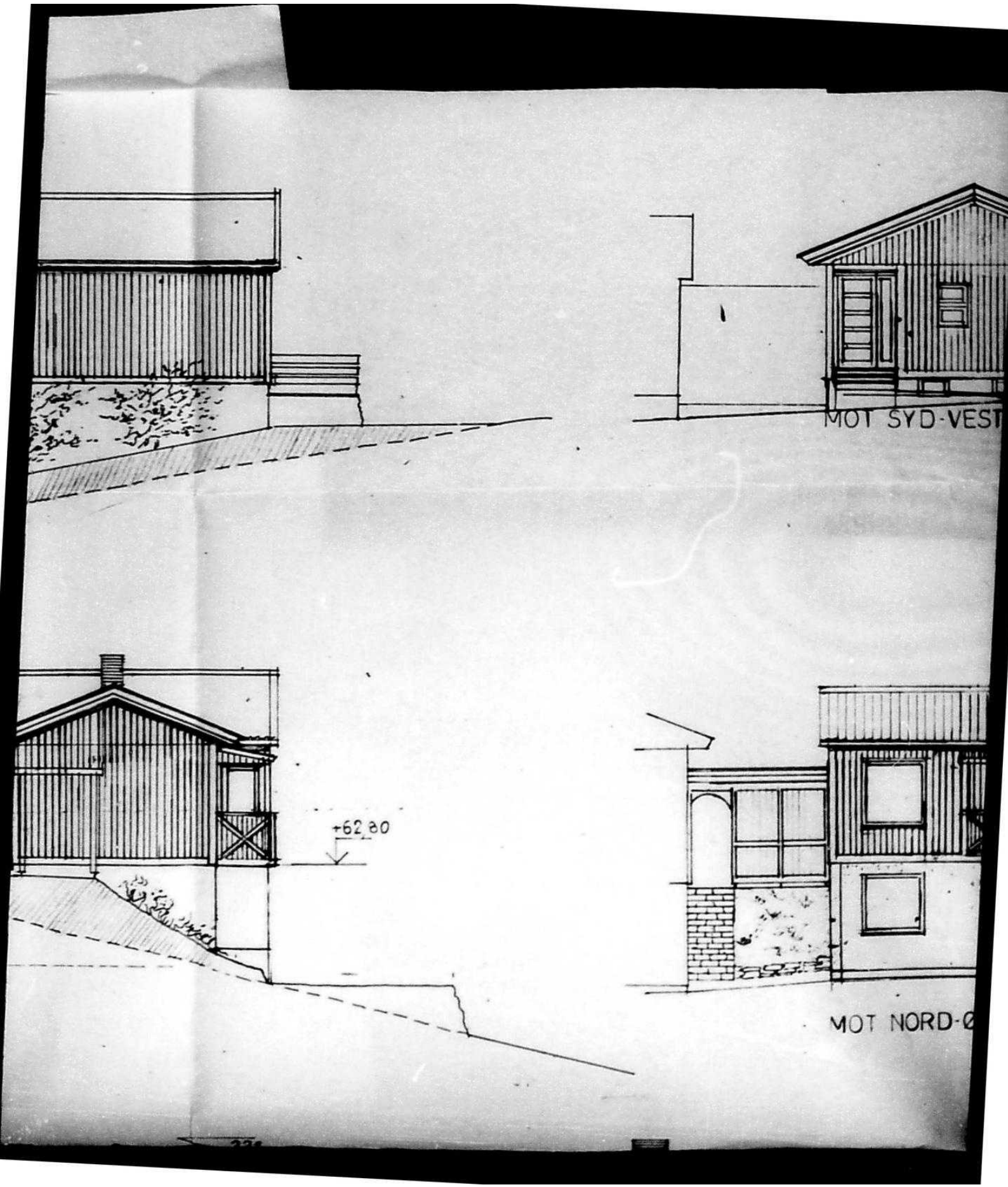
LEIEAREAL:
1 ETASJE 10.
5
U. ETASJE

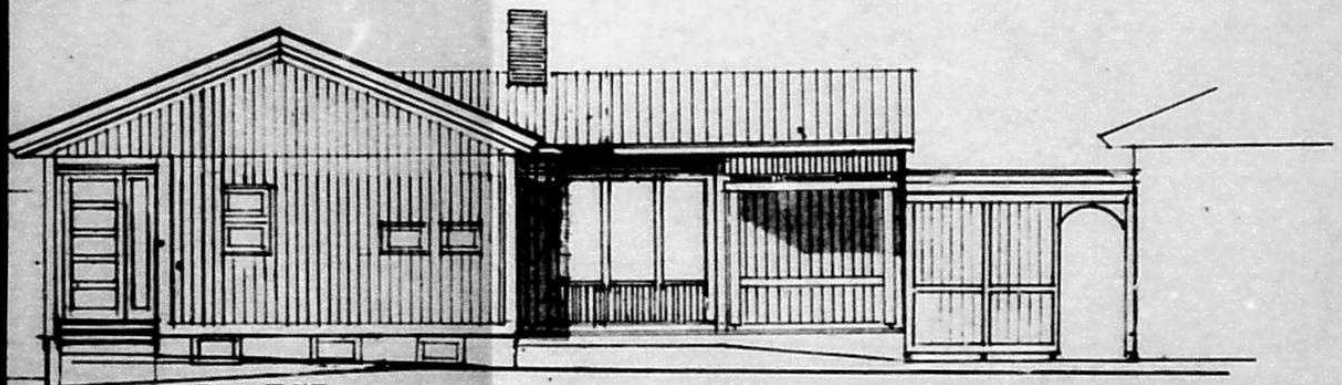
ROM, AREAL/LYS	
VINDFANG	
ENTRÉ	5,0
VASKEROM	3,8/0,5
KJØKKEN	7,5/1,0
TOALETT	
ARB./GJEST	7,2/0,8
ALLROM	31./3,5
STUE	23,3/6,8
BALKONG	



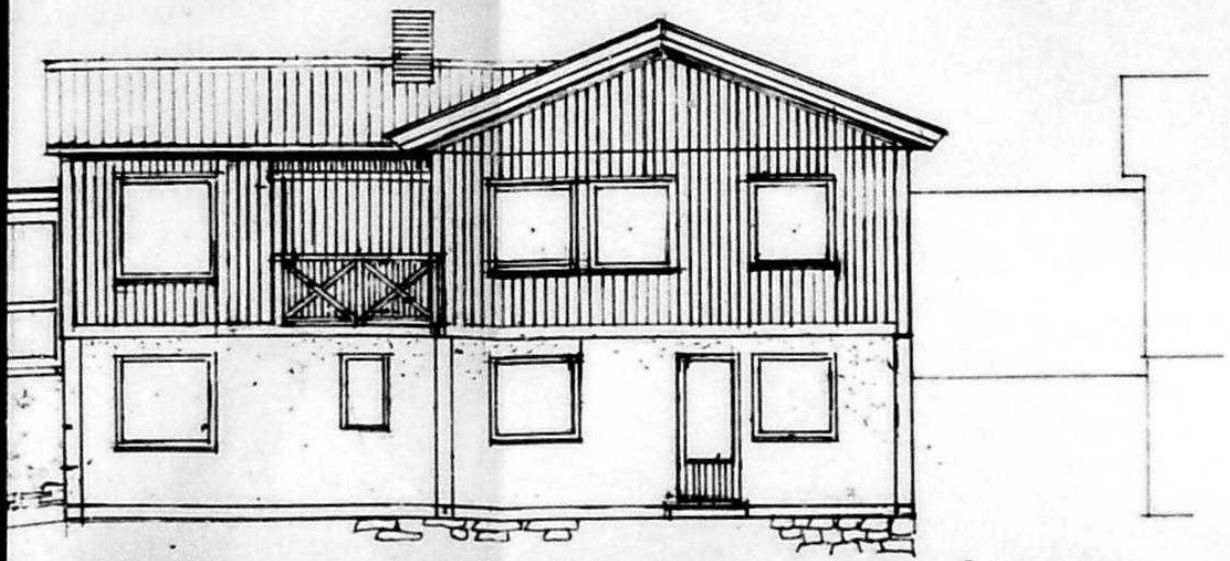


0	GANG
1	TOALETT/DUSJ el.BAD
2	SOVEROM 12,5/2,0
3	SOVEROM 7/1,0
4	SOVEROM 12/1,3
5	BODER CA. 30

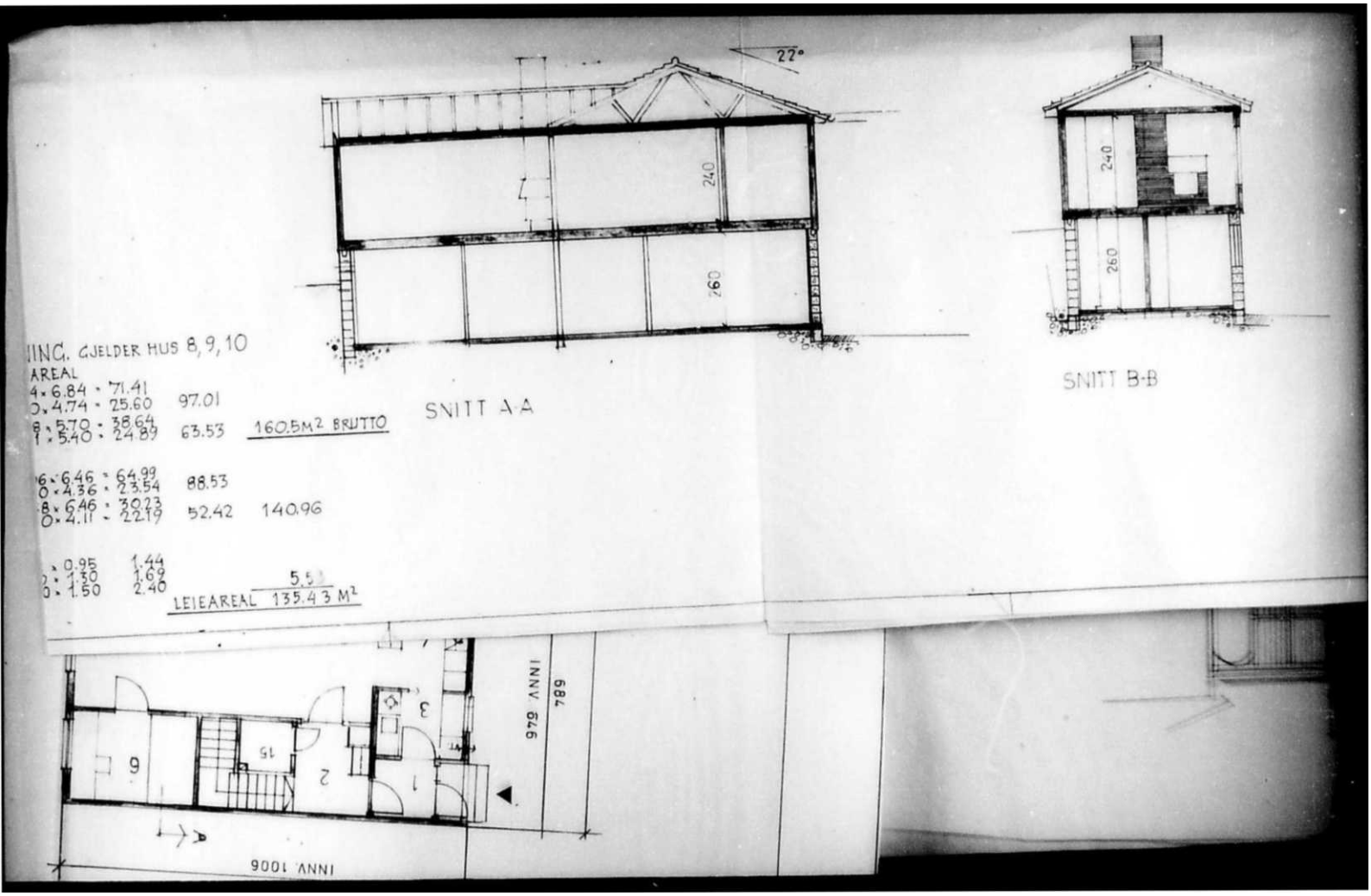

MOT SYD-VEST
+62,80
MOT NORD-Ø

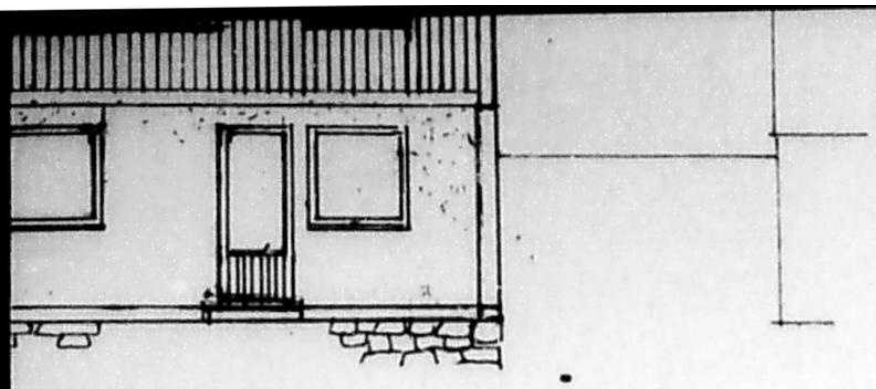


MOT SYD-VEST



MOT NORD-ØST


22°
240
260
240
260
SNITT A-A
SNITT B-B
INC. GJELDER HUS 8, 9, 10
AREAL
4 · 6.84 · 71.41
0 · 4.74 · 25.60 97.01
8 · 5.70 · 38.64
1 · 5.40 · 24.89 63.53 160.5M² BRUTTO
6 · 6.46 · 64.99
0 · 4.36 · 23.54 88.53
8 · 6.46 · 30.23
0 · 4.11 · 22.19 52.42 140.96
· 0.95 1.44
· 1.30 1.69
0 · 1.50 2.40
5.5
LEIEAREAL 135.43 M²
9
15
2
1
3
979 ANNI
789
900 1 ANNI



Teknisk
- 3 MARS
Arkivnr.

HUS NR.
9,10

C	15.2.80	LEGAVE... I U.E...
B	17.1.80	TAK H... VINDU...
A	2 5 1979	KJELLER... PLAN 1.ET...

NESODDEN BBL
TOPPEN
GNR.2 BNR.1077

HUSTYPE **B**
PLANER, SNITT
FASADER

HUS NR.
8

M. 1:100

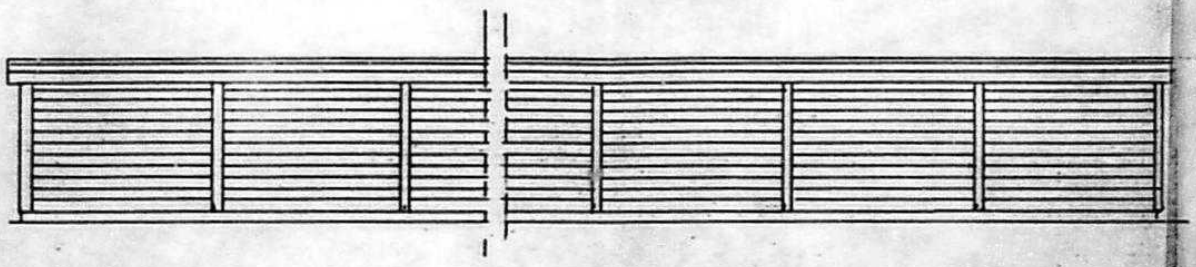
T. 26.4.78

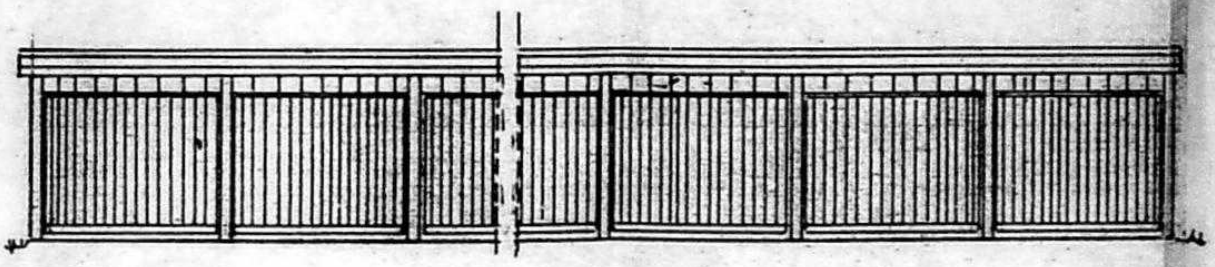
7...

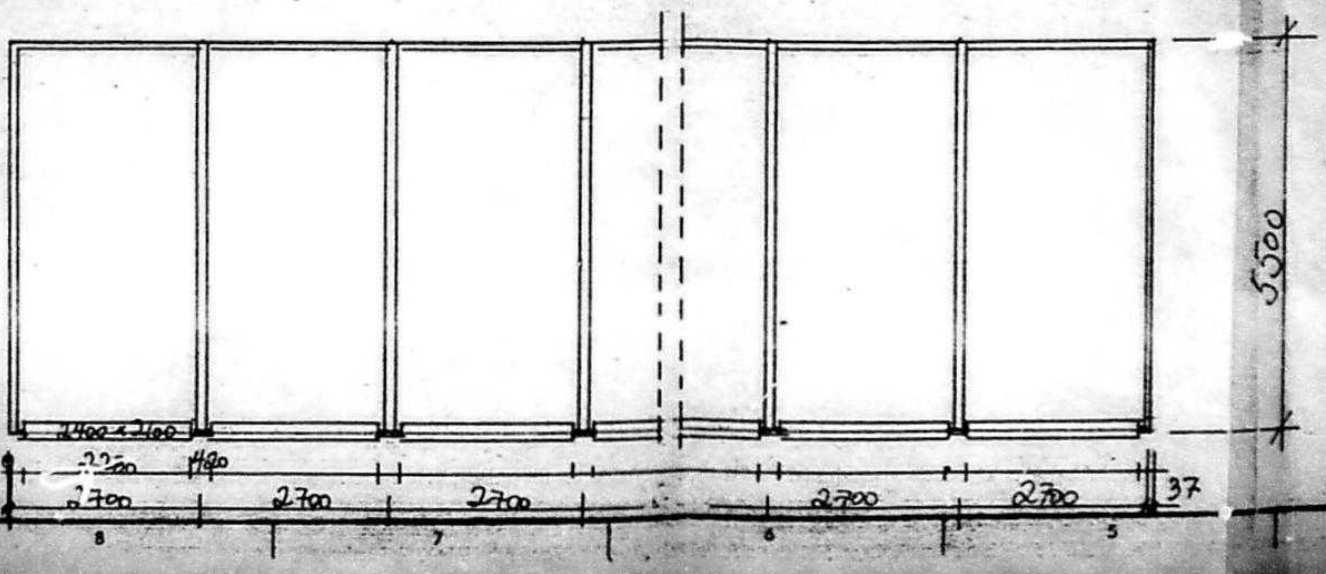
PEER QVAMS ARKITEKTKONTOR
ARKITEKTER MNAL - PEER QVAM - CHR. DOXRUD - GRETE MJØSET

SISTE REV. C

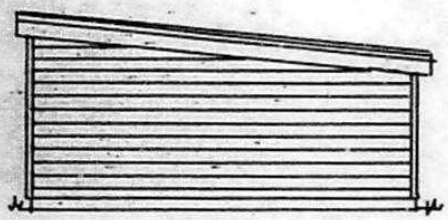
1...

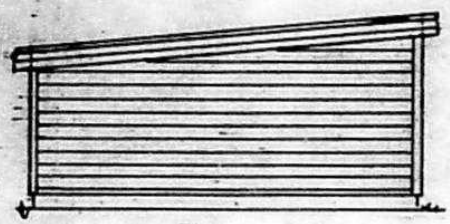


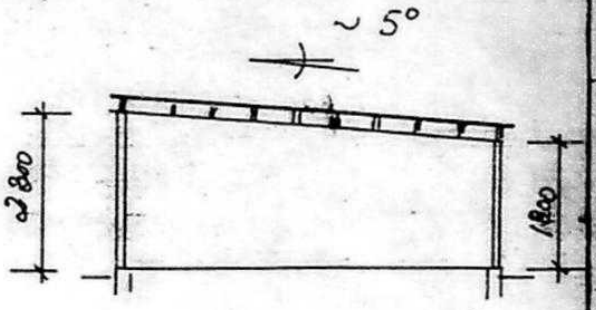



5500
2700
2700
2700
2700
2700
37
37

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
07. 05. 82
Ark. nr. .....
Beh. av .....





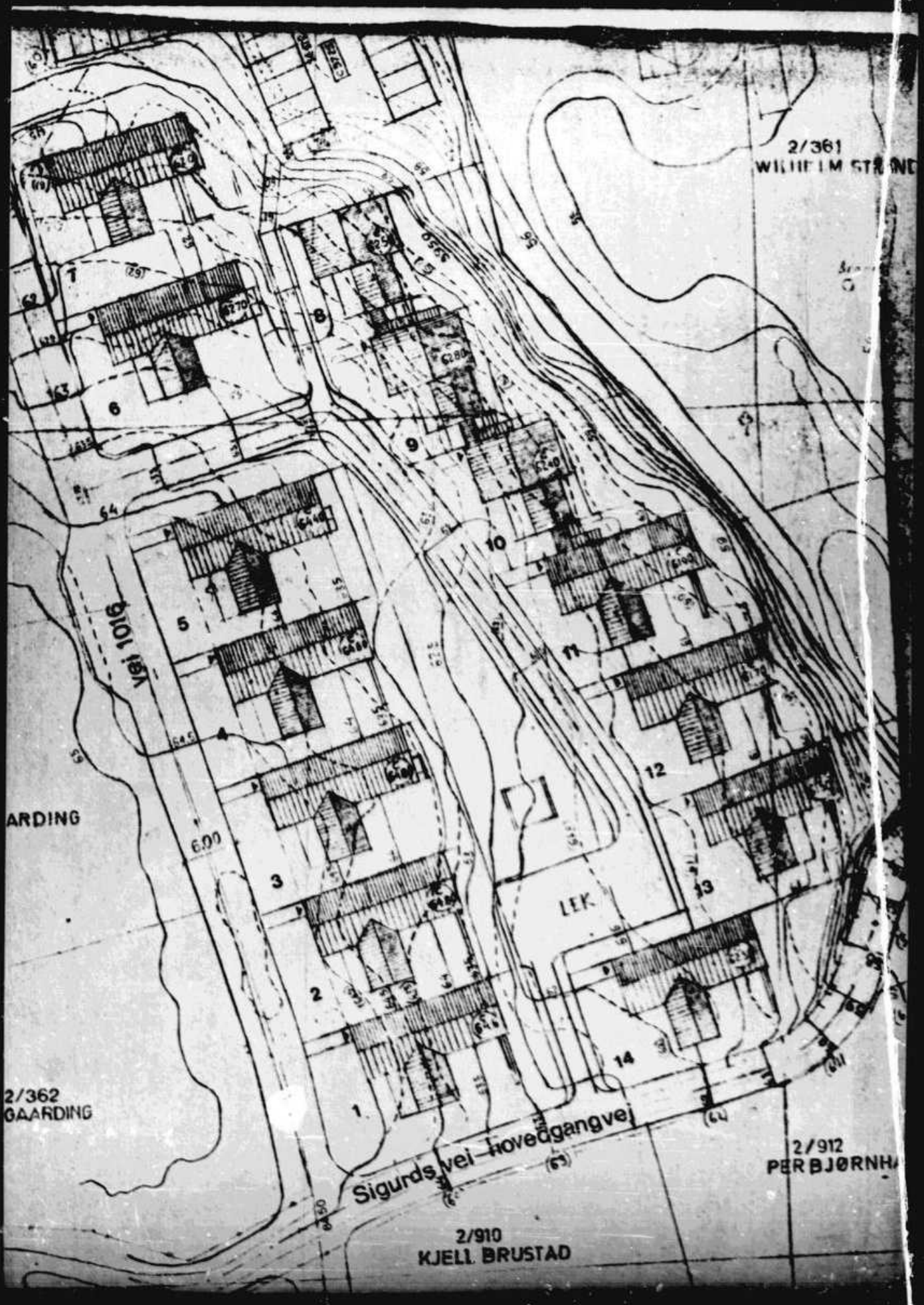


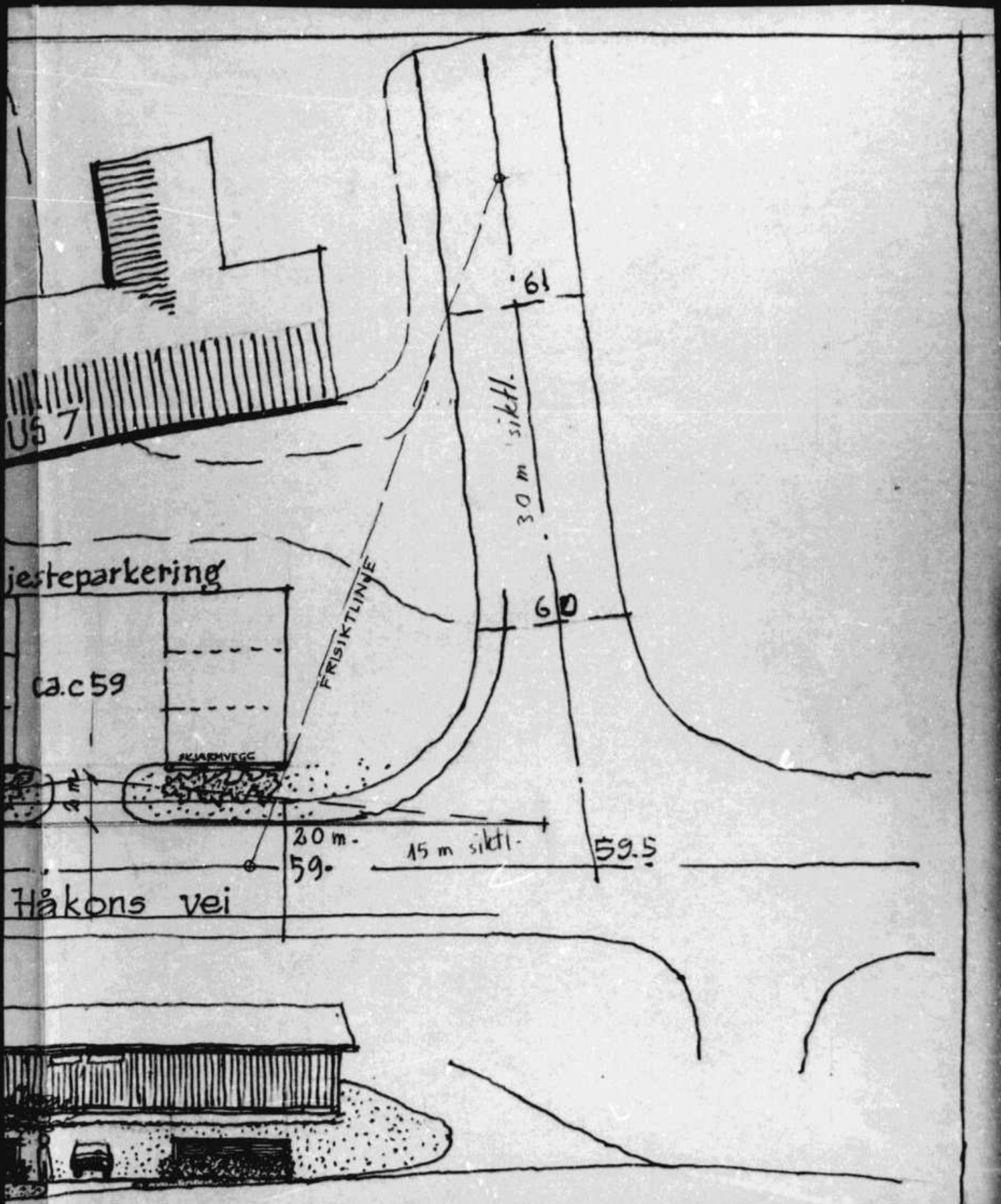
5500

Dato 20/8-80	Konstr./Tegnet O. SOLSEUD	Tracet	Målestokk 1:100	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
HURDAL TREINDUSTRI 2090 HURDAL TLF 987575			Erstatning for	Erstattet av
			G.NR B.NR.	
Henvisning	Beregning			

37

Bilag 4


2/361
WILHELM STRAND
Vei 1016
ARDING
2/362
GAARDING
LEK.
Sigurdsvei – hovedgangvei
2/912
PER BJØRNHA
2/910
KJELL BRUSTAD



MÅL 1:200

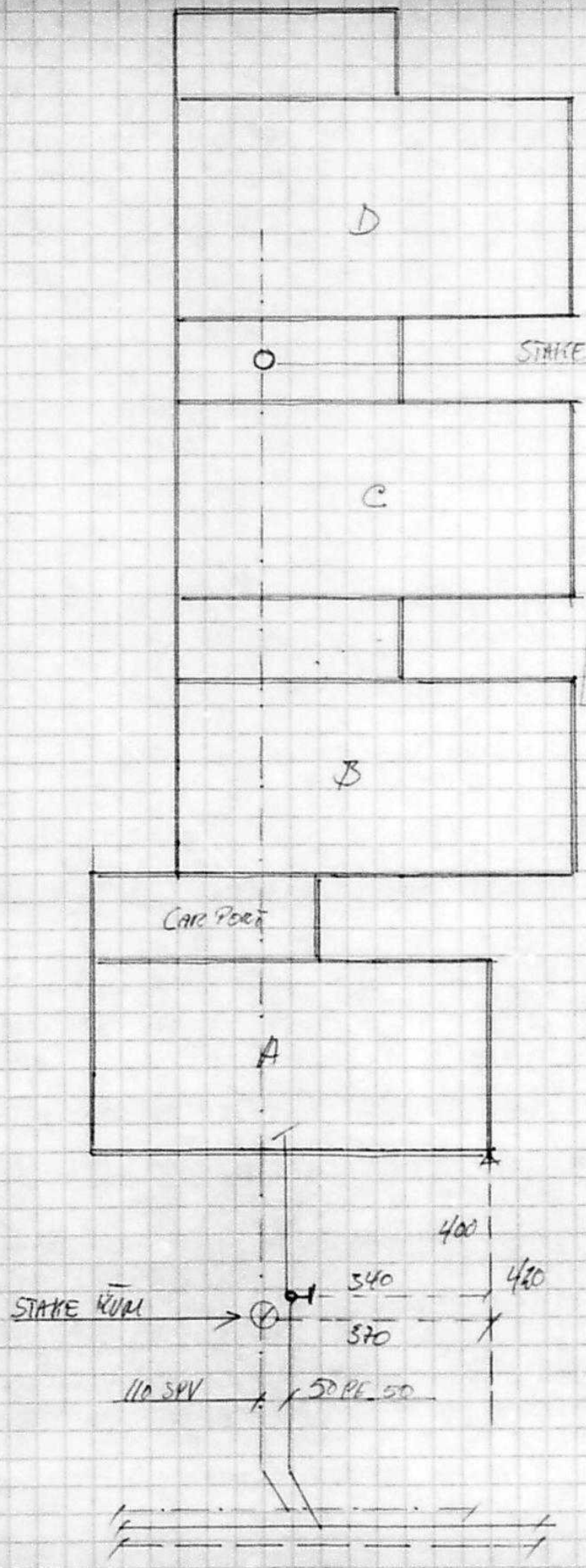
GNR 2 BNR 1077 TOPPEN

GARASJE OG GJESTEPARKERING

ARK. MNAL DOXRUD-MJØSET, EGGEN

3.11.1981

TEGN NR. 5013



AT NYDEN KOMMUNE
Mott
3 0 MARS 1999
Deretter

23/3 98 A.Spjudvik

SPJUDVIK RØR A·S
AUT. RØRLEGGERFIRMA
Lokenvn. 4 · 1800 ASKIM
Tlf 69 88 57 52, Fax 69 88 90 54.

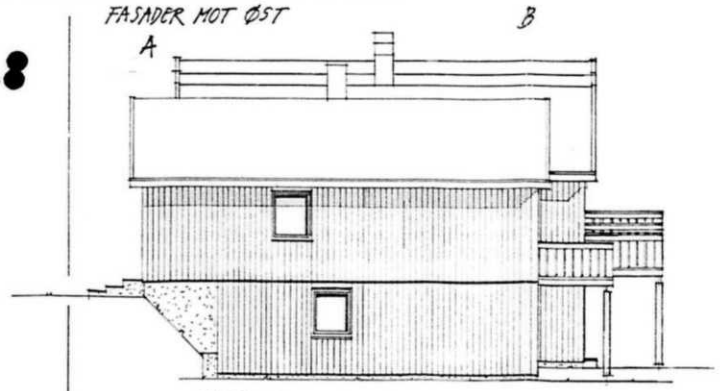
NESODDEN BBL
ØVRE HOVEI 30 ABCD
NESODDEN
GNR. 2 BNR. 1077.

2 0 AUG. 1996

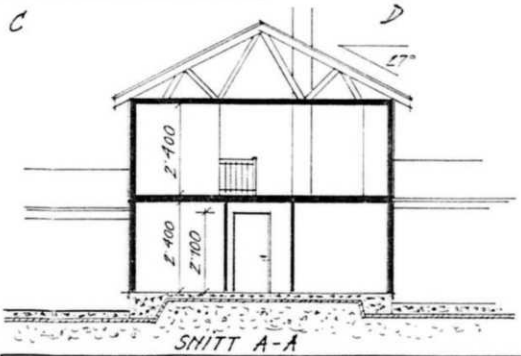


FASADER MOT ØST

A B C D



FASADER MOT SYD



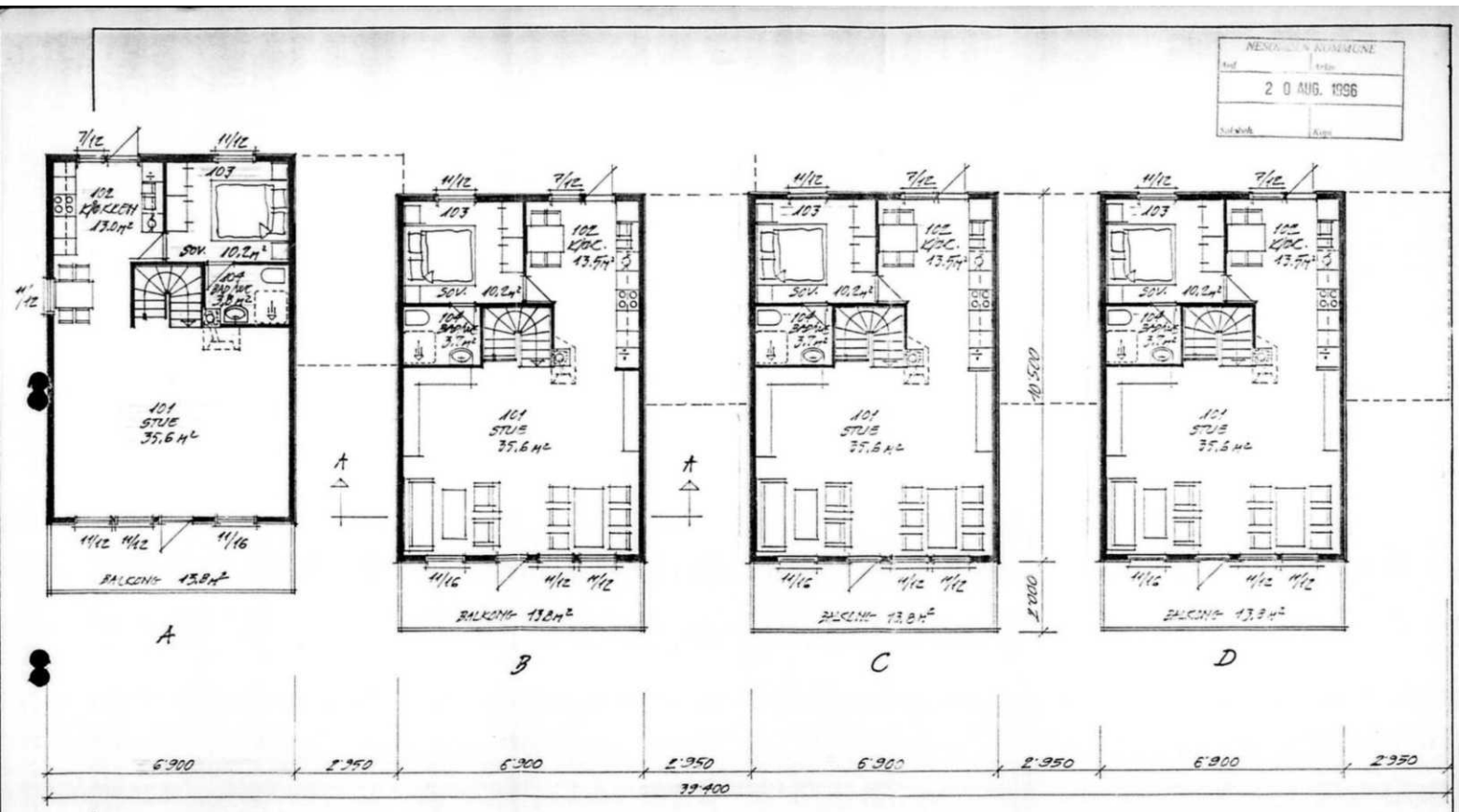
SNITT A-A

A: 11-96: RETTET FASADE MOT SYD

NORIENT HUS
NORIENT A/S,
Andera Winsvolds vei 15
0580 Oslo 5
Tlf.: 22 63 10 11
Fax: 22 65 59 91

BYGHERRE: CURE NOVEL BORETTSLAG
V/MABL - MESCODEN
BYGGEPLASS: CURE NOVEL 30-32
GNR.: 2 BNR.: 1077
FASADER MOT SYD OG ØST

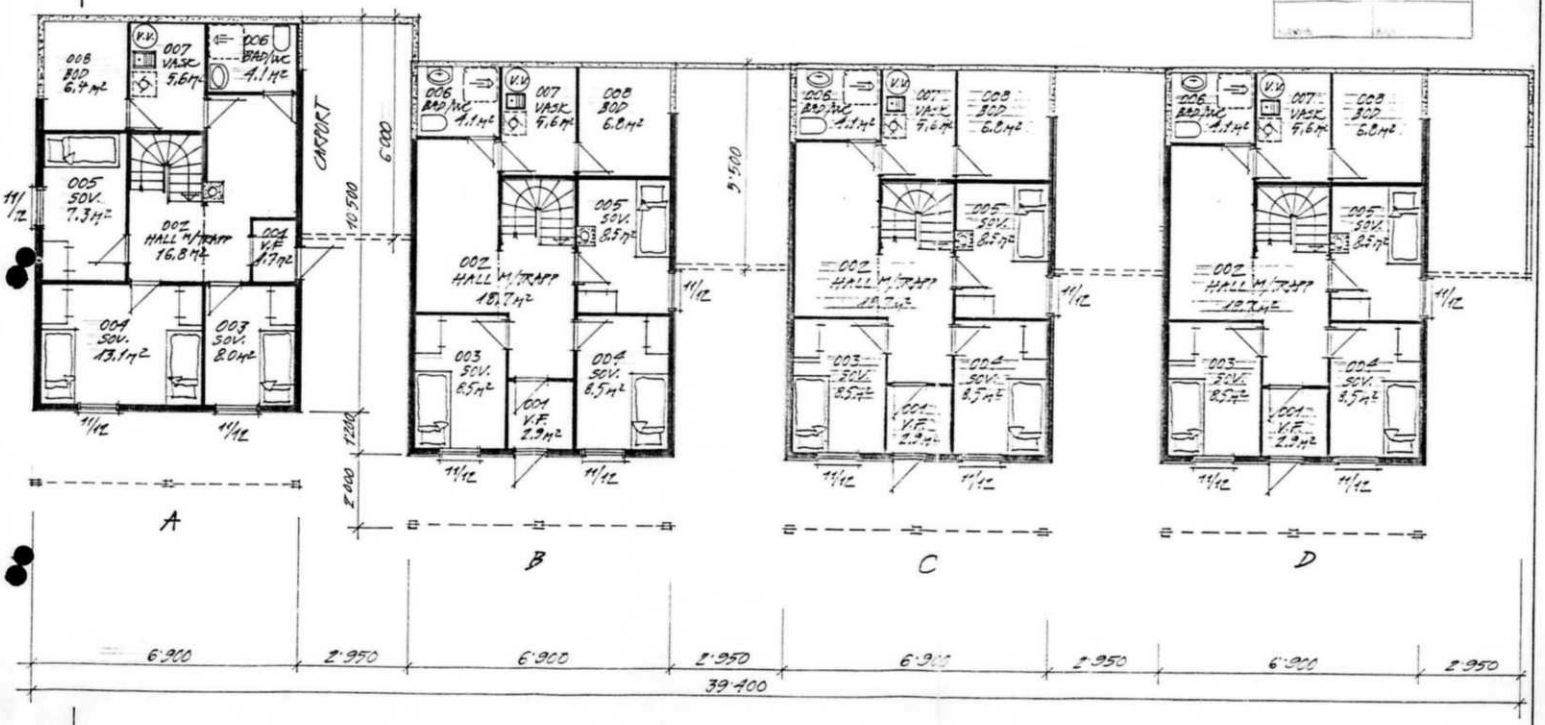
DATO: 01.07.96
TEGN.: L.U.
M = 1:100
TEGN NR.: 125-17A



A: 11/8-96: FLYTTET HUS C OG D "BAKOVER" PARALELLT MED HUS B.

NORIENTHUS NORIENT A/S, Anders Winsvolds vei 15 0580 Oslo 5 Tlf.: 22 63 10 11 Fax: 22 65 59 91	BYGGHERRE: OVRE MOVEI SØRETTSLAG VINBYL - NESODDEN BYGGEMASS: OVRE MOVEI 30-32 GNR. 2, BNR. 1077 PLAN 1. ETG.	DATO: 01.07.96 TEGN.: L.V. M = 1:100 TEGN.NR.: 125-16A

NESODDEN KOMMUNE
Ark. Sak.
20 AUG. 1996



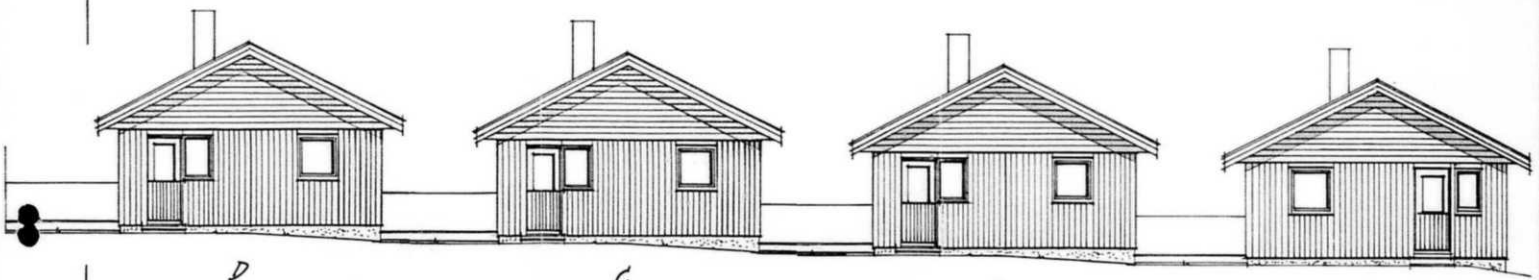
A: 11/96 : FLYTTET HUS C OG D "BAKOVER" PARALELLT MOD HUS B

NORIENT HUS
NORIENT A/S,
Anders Winsvolds vei 15
0580 Oslo 5
Tlf: 22 63 10 11
Fax: 22 65 59 91

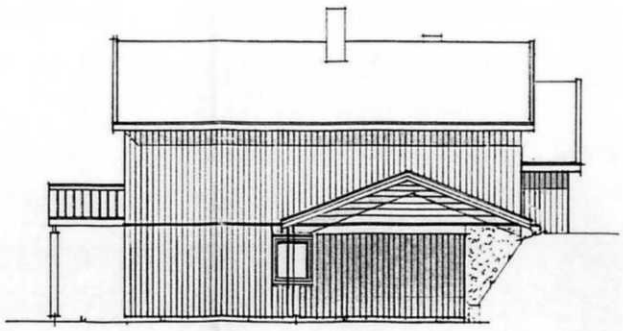
BYGGHERRE: CURE MOVEI BARETTSLAG V/INGEL - NESODDEN
BYGGEPLASS: CURE MOVEI 30-32
GNR.: 2 BNR.: 1077
PLAN U.ETG.

DATO: 01.07.96
TEGN.: L.U.
M= 1:100
TEGN.NR.: 125-15A

NESODDEN KOMMUNE
20 AUG. 1996



FASADER MOT VEST



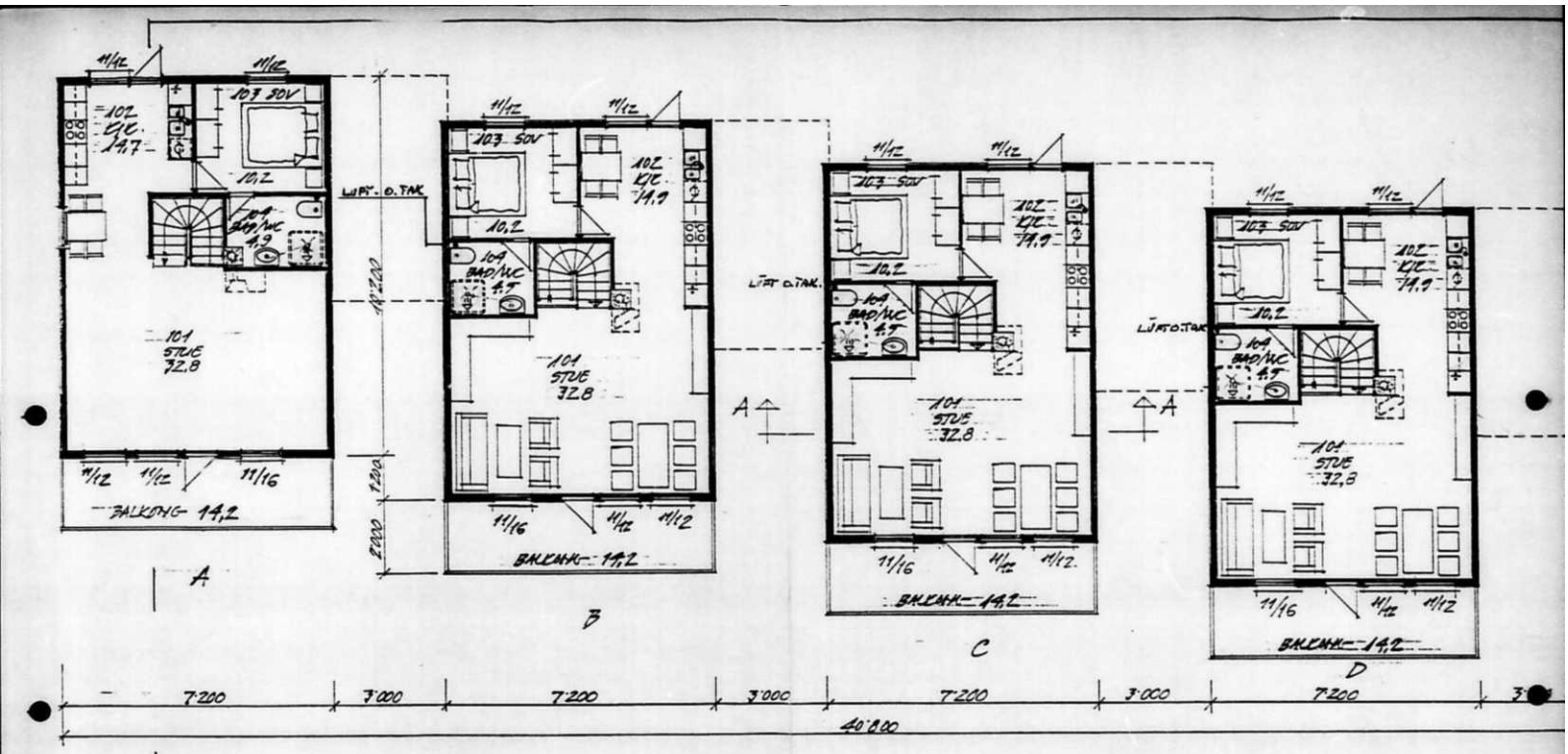
FASADER MOT NORD

A: 4/8-96: RETTET FASADE MOT NORD

NORIENT HUS
NORIENT A/S,
Anders Winsvolds vei 15
0580 Oslo 5
Tlf.: 22 63 10 11
Fax: 22 65 59 91

BYGGHERRE: ØVRE MOVEI BORETTSLAG v/ NBBL - NESODDEN
BYGGEPLASS: ØVRE MOVEI 30-32
GNR.: 2 BNR.: 1077
FASADER MOT NORD OG VEST

DATO: 01.07.96
TEGN.: L.U.
M = 1:100
TEGN NR.: 125-18A



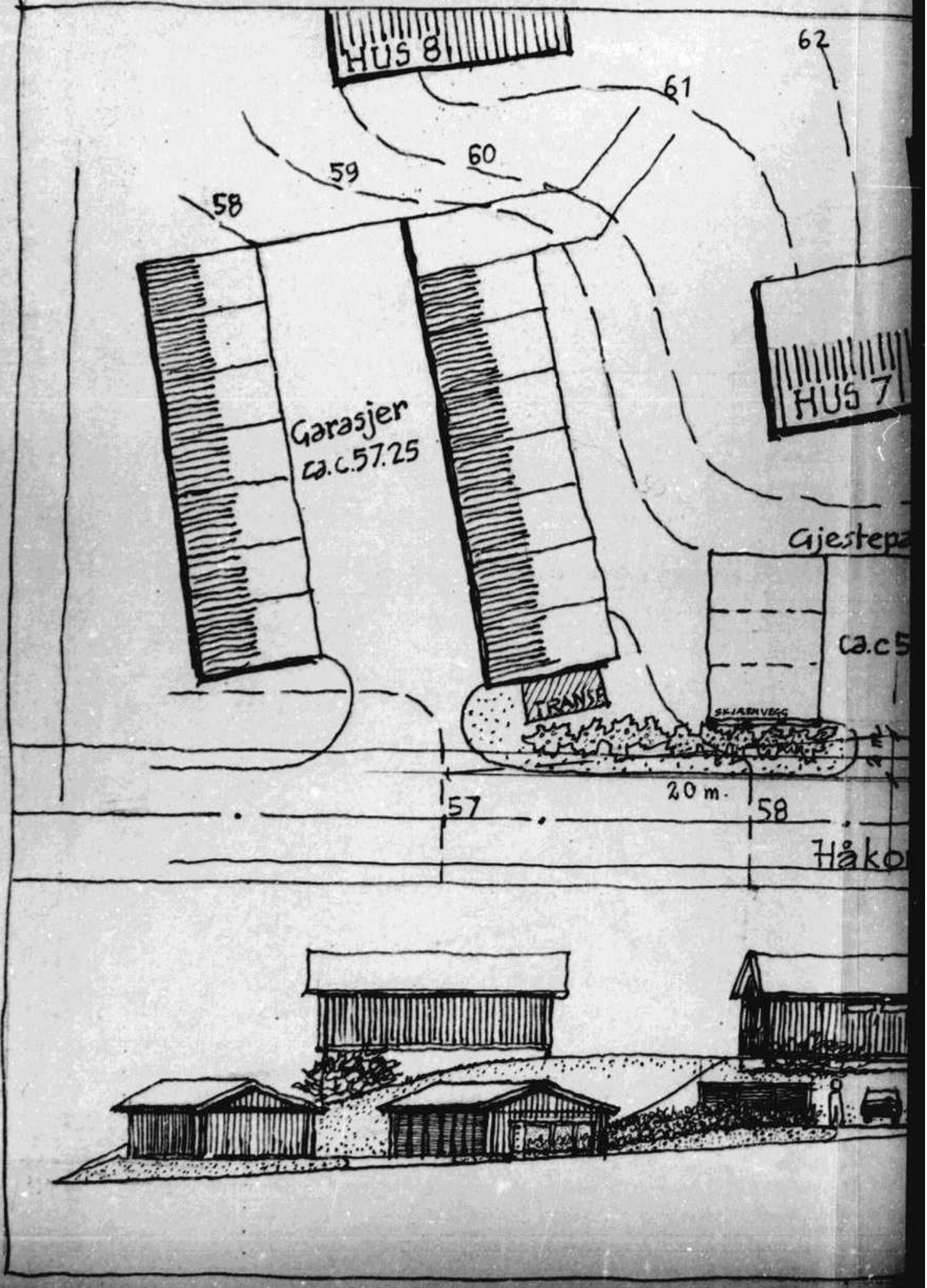
8/5-96 Asb. Smidsvik

SMIDSVIK RØR A/S
AUT. RØRLEGGERFIRMA
Lekenvn. 4 - 1800 ASKIM
Tlf. 69 88 57 52, Fax 69 88 90 84, Mob. 94 12 46 19

NORIENTHUS
NORIENT A/S,
Anders Winsvolds vei 15
0580 Oslo 5
Tlf.: 22 63 10 11
Fax: 22 68 50 91

BYGGHERRE: GURE MOVEI BORETTSLAG
YNGVIL, MESOLDOCH
BYGGEPLASS: GURE MOVEI 30-32
GNR.: 2, BNR.: 1077
PLANER 1. ETG.

DATO: 4.3-9
TEGN.: LU
MÅL 1:100
TEGN.NR.: 125-1


HUS 8
62
61
60
59
58
HUS 7
Garasjer
ca.c.57.25
Gjestepa
ca.c5
TRANSE
SKJÆRMVEGG
20 m.
57
58
Håko

Nesodden kommune

Nesodden Boligbyggelag

Tangen Centrum
1450 NESODDTANGEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivkode.	Dato
	99/01853-1	02/1077	03.09.99

FERDIGATTEST

etter plan-og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr.1

Anmelder: Siv.ark. Øystein B. Svebo
Rehabsenteret
1450 Nesoddtangen

Byggherre: Nesodden Boligbyggelag
Tangen Centrum
1450 Nesoddtangen

FERDIGATTEST ER GITT FOR
Eiendom/byggested: Øvre Movei 30 A **Gnr.:** 2 **Bnr.:** 1077

SPESIFIKASJON
Søknadsdato: 31.10.94 **Arbeidets art:** Nybygg **Byggets art:** Bolig (en av 4 stk. i rekke)
Behandling/vedtak: Bygningsrådsak **Vedtak dato:** 19.10.95 **Saksnr.:** 40/95

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. §93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. §93.

Med hilsen

Hans Christian Fæste
bygningssjef

Åse B. Harlem
Åse B Harlem
avdelingsingeniør

Kopi til:
Siv.ark. Øystein B. Svebo Rehabsenteret, 1450 NESODDTANGEN
Terje Sauthon Anders Winsvoldsvei 15, 0580 OSLO

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Trykt på selvkopierende papir

Til teknisk etat i (kommune)

NESODDEN KOMMUNE

Byggeplass (adresse)

ØVRE HOVEI 30 A-B-C-D

Mat.nr	G.nr	B.nr	Parsellnr
	2	1077	

Eier/fester av tomt

NESODDEN BOLIGBYGGELAG

Adresse | Tlf

VAGEN CENTRUM 1450 NESODDEN

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonsbillatelse av | Dato 9/5-96 | ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse

Merknader

bygn.

[illegible] 30 MARS 1998

[illegible] BH [illegible] 41

Sted, dato

Asker 23/3-98

Autorisert rørleggers underskrift

Asbj. Sjøvalds

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt. | Dato | De utførte installasjoner | ☐ godkjennes på følgende betingelser mv.: ☐ godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet

Sted, dato | Underskrift

K-blankett 5415 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-92

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Nesodden

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Siv. Ark. Øystein B. Svebo
Rehabsenteret

1450 Nesoddtangen

Byggherre (navn, adresse)

Nesodden Boligbyggelag
Tangen Centrum

1450 Nesoddtangen

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Øvre Movei 30a	2	1077	Bolig A	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
31.10.94	Nybygg	(4 stk.boliger i rekke) BoligA

Behandling vedtak	Vedtak dato	Sak nr.
Delegasjonssak	19.10.95	40/95

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1.-Pipe/feieluke skal tettes/pusses.
2.-Trapp kjøkkenutgang skal ha rekkverk.
3.-Revidering av tak carport skal innsendes. ok uten 1/9-99 ÅBH

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

12mnd.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Nesodden	Ase B. Harlem Avdelingsingeniør.
Dato	
09.10.97	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Terje Sauthon	Anders Winsloldsvei.15 0508 Oslo
[ ] andre		

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Mokleiva - Håkonsvei - Nesodden			2/1205	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg 14 stk. garasjer		27.4.82	24.8.82	1140/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Olaf Osvold Entreprenørforr. A/S		Karl Johansgt. 8 Oslo 1		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Mathiesen Eidsvold Værk v/Odd Solsrud		2090 Hurdal		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Odd Solsrud c/o - " -		2090 Hurdal		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Herved meddeles brukstillatelse for garasjeanlegget.

NB. Det fremgår av tegningene at garasjene skal oppføres på ringmur fundamenter med høyde ca. 15 - 20 cm over ferdig planert terreng. Er nå oppsatt direkte på pukk/subbus planert terreng. Dette forhold antas ikke å være ulovlig i henhold til bestemmelsene i bygge-forskriftene. Deleveggene er oppsatt med netting - tegningene synes å vise med trevegger.

Gjenpart til Vellet v/Kristian Keller - Mokleiva 13, 1450 Nesoddtangen.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
BYGNINGSKONTROLLEN I NESODDEN	29.11.83	Alfred Thomassen Underskrift Alfred Thomassen

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Øvre Movei 30B

Nabolaget Utsikten/Tangenlaget - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 584 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-10... 294 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Nesodden videregående skole 750 elever	5 min 2.6 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 20.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesodden Kommunehus	10 min
Kongleveien 4 P-plass Nesodden Komm...	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granholt Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	34 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

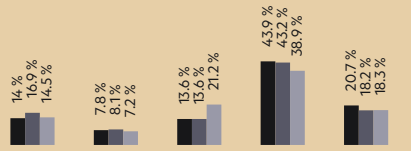
BARNEHAGER

Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km
Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.6 km
Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	13 min
Kiwi Flaskebekk	21 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Utsikten/Tangenlaget	1 212	496
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	10 min
Tangenåsen ungdomsskole	10 min
Energihuset Treningssenter	7 min

«Rolig, trygt, nær buss og båt, nydelig utsikt, hyggelig folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

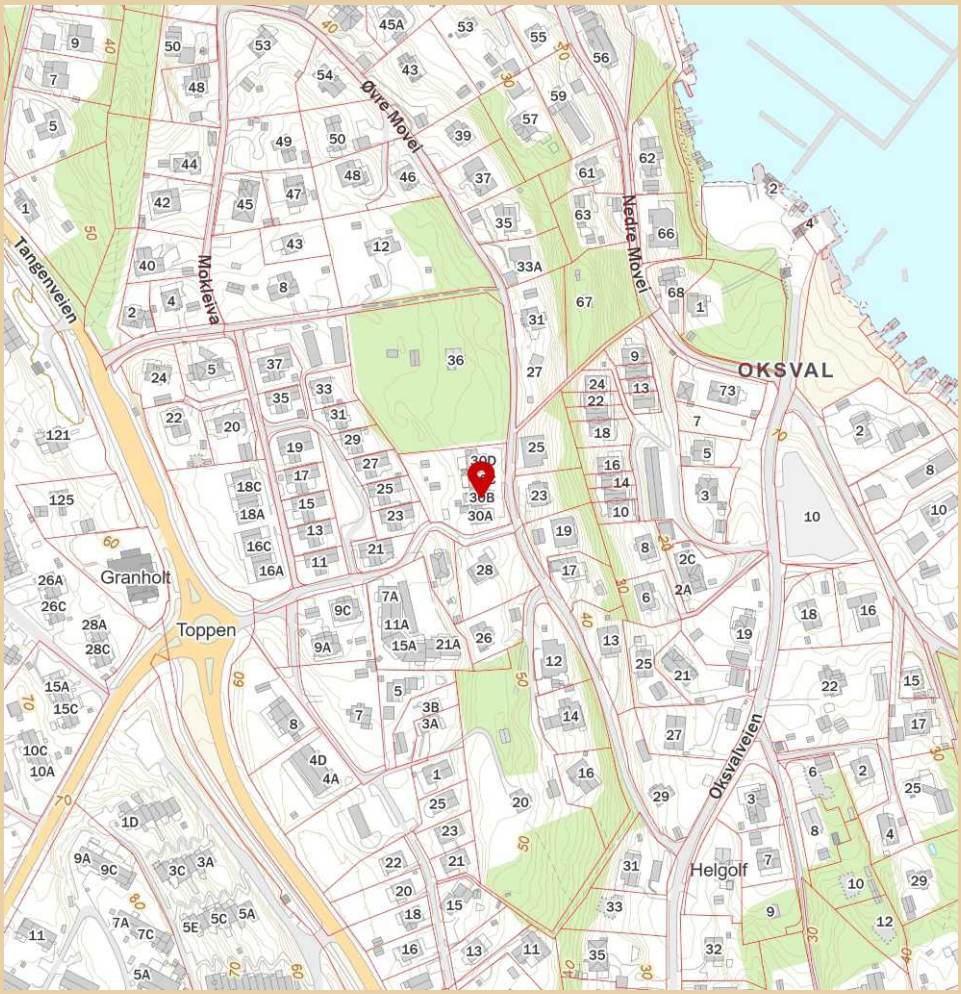
Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Øvre Movei 30B

Nabolaget Utsikten/Tangenlaget - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 584 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-1... 294 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Nesodden videregående skole 750 elever	5 min 2.6 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 20.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granholt Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	34 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år... 70 barn	7 min 0.6 km
Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.6 km
Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	13 min
Kiwi Flaskebekk	21 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	13 min
Vitusapotek Nesodden	13 min
Nesodden Vinmonopol	13 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	10 min
Tangenåsen ungdomsskole	10 min
Energihuset Treningssenter	7 min

«Rolig, trygt, nær buss og båt, nydelig utsikt, hyggelig folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

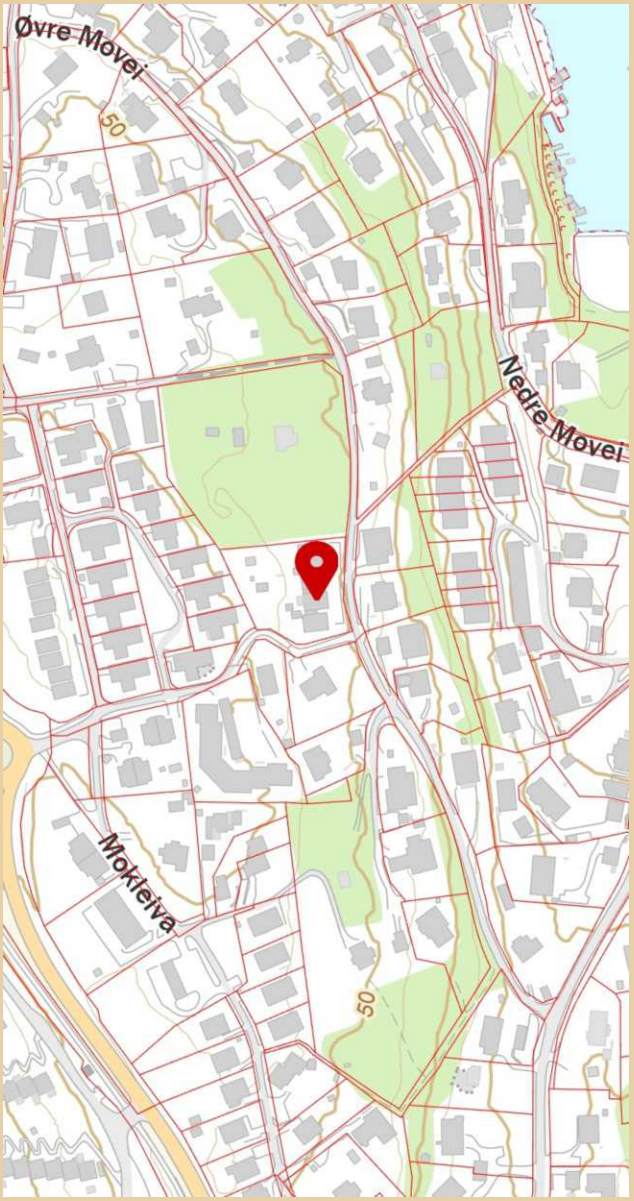
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Øvre Movei 30B

Nabolaget Utsikten/Tangenlaget - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 584 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-1... 294 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Nesodden videregående skole 750 elever	5 min 2.6 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 20.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granholt Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	34 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år... 70 barn	7 min 0.6 km
Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.6 km
Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	13 min
Kiwi Flaskebekk	21 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	13 min
Vitusapotek Nesodden	13 min
Nesodden Vinmonopol	13 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	10 min
Tangenåsen ungdomsskole	10 min
Energihuset Treningssenter	7 min

«Rolig, trygt, nær buss og båt, nydelig utsikt, hyggelig folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

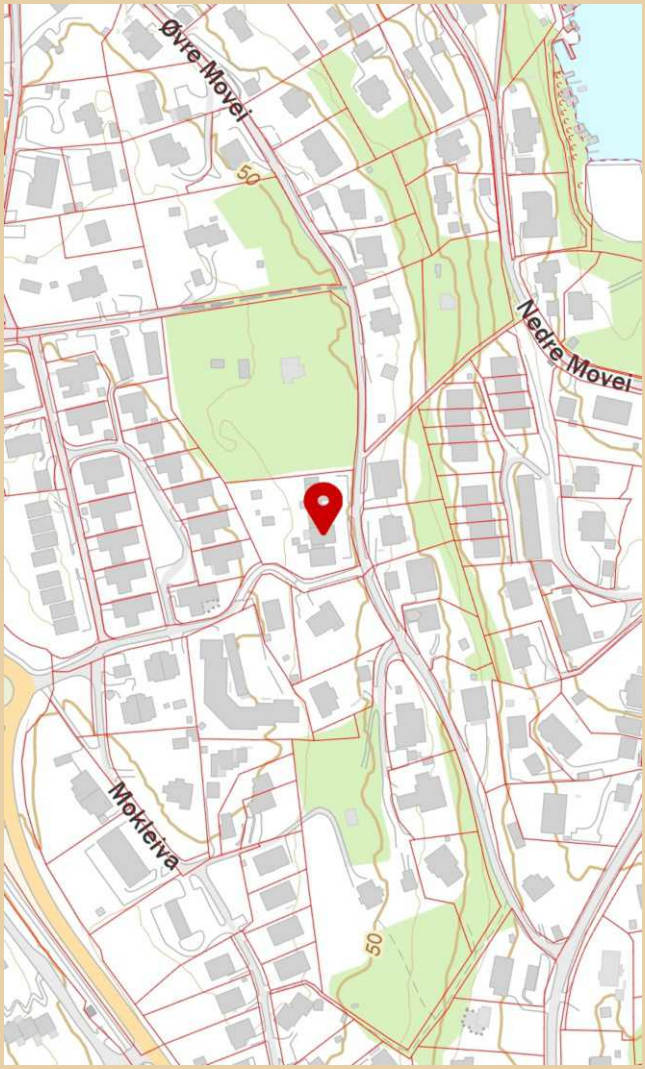
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre Movei 30B, 1450 Nesoddtangen
Gnr. 2, Bnr. 1077, Snr. 2, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260025

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 952 76 007

E-post: anne.naper@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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