NORDVIK

Grenborgenveien 17

1 soverom | 104 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Grenborgenveien 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Egenerklæringsskjema
41	Tilstandsrapport
68	Andre vedlegg
83	Nabolagsprofil
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026









Nøkkelinformasjon

Sjønær fritidseiendom med panoramautsikt! | Vestvendt og solrikt | 2.5 mål tomt | Enkel standard | Nær buss og badeplass

Prisantydning	**4 750 000,-**
Totalpris	**4 750 000,-**
BRA-i	**104 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

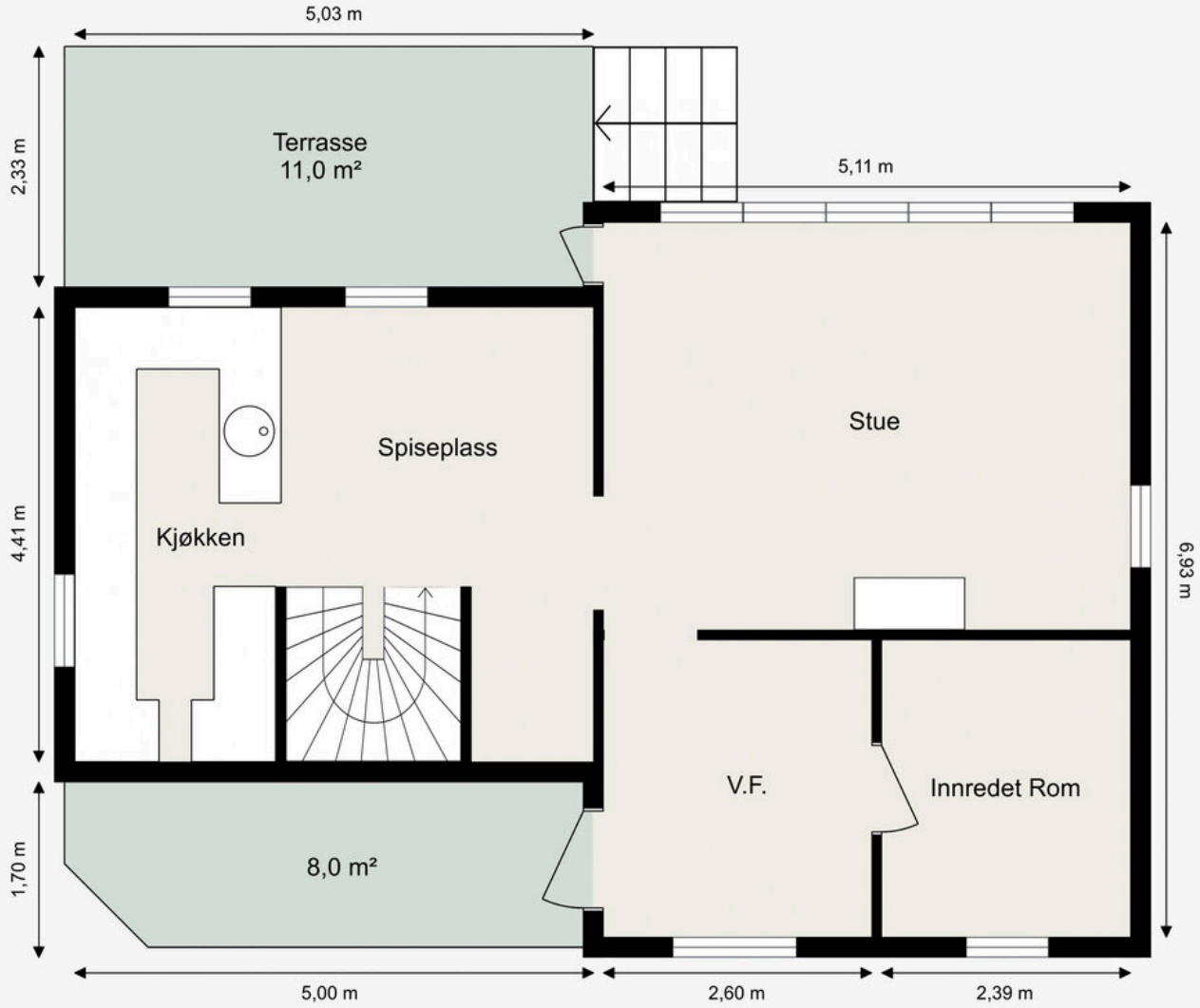
Grenborgenveien 17 har en særdeles luftig beliggenhet på Nesodden sin vestside med panoramautsikt utover innseiling til Oslo og svært gode solforhold, samt kort vei ned til populær badeplass ved Svestad brygge. Nabolaget er hyggelig og sosialt med en aktiv velforening.

Eiendommen består av en eldre hytte med enkel standard, utebod, garasje omgitt av en vakkert anlagt hage.

Høydepunkter:
-Hytte på ett plan + kjeller
-Pent anlagt tomt på 2588 m2
-Fantastiske sol- og utsiktsforhold
-Området består av en blanding av hytter og fastboende.
-Tomten er uregulert, men avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen
-Det er avvik mellom byggemeldte tegninger, se salgsoppgave
-Busstopp rett nedfor
-Nær Svestad bygge med badeplass og mange sosiale arrangementer i regi av Svestad vel.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm



1. etasje
Grenborgveien 17

taksator
Finn H. Bjørntvedt
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Den flate plenen foran hytten er velegnet for barnelek. (Bildet er behandlet med AI og tillagt noe mer sollys enn det var ved fotografering)





Hagen er pent opparbeidet og beplantet. (Bildet er behandlet med AI og tillagt noe mer sollys enn det var ved fotografering)

Det er nydelig utsikt både fra hagen og inne fra hytta.(Bildet er behandlet med AI og tillagt noe mer sollys enn det var ved fotografering)







Det er terrasser og uteplasser i flere høyder og nivåer. (Bildet er behandlet med AI og tillagt noe mer sollys enn det var ved fotografering)





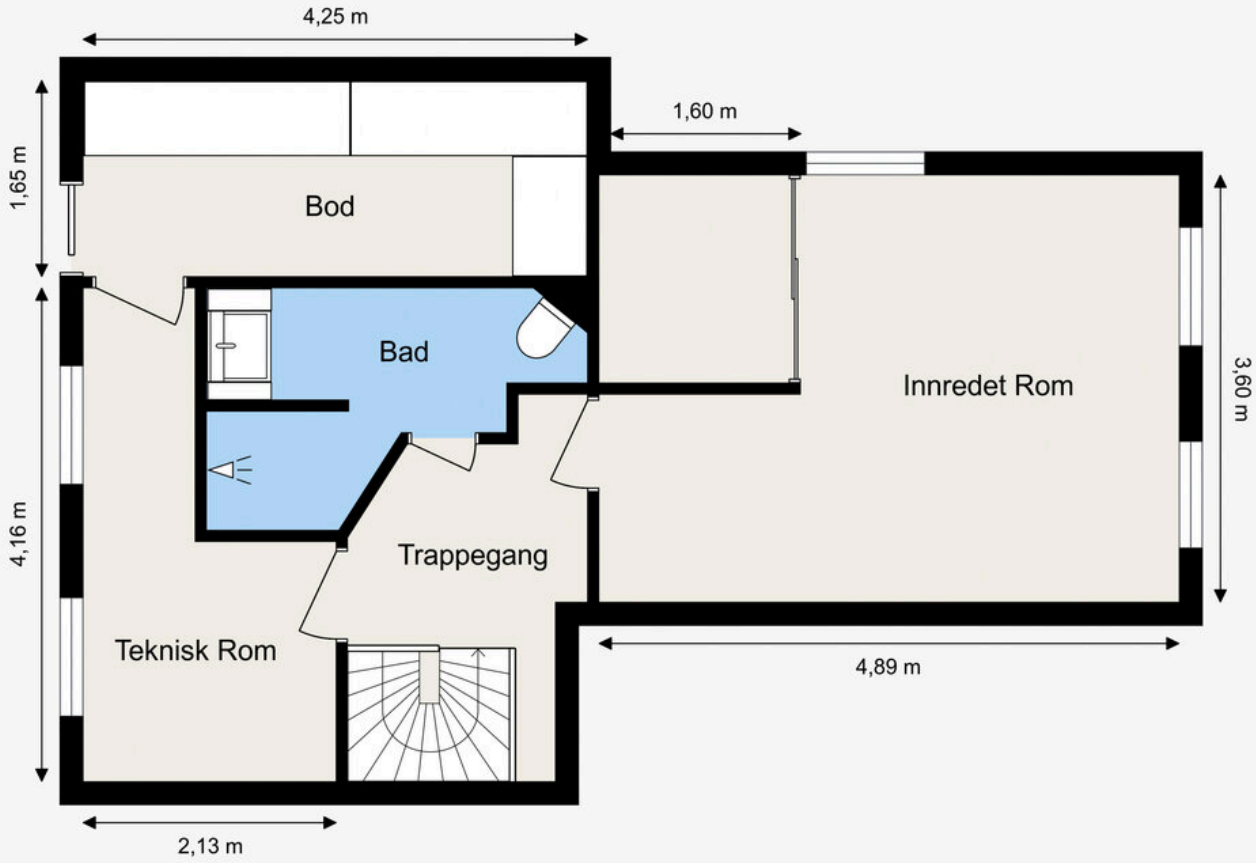
Garasjen ligger i enden av tomten og har i tillegg dør inn fra siden og vinduer mot hagen.

Hagen er vakkert opparbeidet og beplantet.



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm



Kjeller
Grenborgveien 17

taksator

Finn H. Bjørntvedt
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.





Det er fantastisk utsikt fra stuen og træne utenfor står på egen tomt og kan beskjæres hvis man ønsker det enda luftigere. (Bildet er behandlet med AI og tillagt noe mer sollys enn det var ved fotografering)





7808250853136



Fra stue, kjøkken og terrasse er det nærmest usjenert utsikt mot fjord, skipstrafikk og solnedganger i vest.





Kjøkkenet har nydelig utsikt.





Stor og innholdsrik innredning med mye oppbevaring og rikelig med benkplass.

Kjøkkenet er romslig med og var opprinnelig byggemeldt som to rom; et soverom og et noe mindre kjøkken.



































Svestad vel har en rekke aktiviteter gjennom som eksempelvis 17 mai feiring, julegrantenning, årsmøtefest, St. Hansfest og høstfest samt nabopub hver siste torsdag i måneden.





Velhuset.

Vellet arrangerer flere årlige fester ved stranden, bl a St. Hansefest.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0733/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Grenborgenveien 17, 1458 FJELLSTRAND
Gnr 20, bnr 74 (ideell andel 1/1) i Nesodden kommune

Selger
Ragnhild Koren Skard

Kjøpesum og omkostninger

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 131 kvm
TBA: 71 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 46 kvm. Trappegang, innredet rom, bad, teknisk
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Vindfang, innredet rom, stue, kjøkken m/spiseplass og vindeltrapp
BRA-e: 6 kvm. 2-delt utebod
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 71 kvm. Terrasser

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Fritidsboligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:`
1. etasje:
Vindfang, innredet rom, stue samt kjøkken m/spiseplass og vindeltrapp.
Romhøyde i stuen er 2.38 m.

Ved inngangssiden er det treplatting på ca 8 m².
Fra stuen er det utgang til skiferbelagt og delvis overbygget terrasse på ca 11 m² + terrasseplatting ved gavl- og frontvegg på ca 40 m² +
terrasseplatting på ca 12 m² i hagen foran fritidsboligen.

Kjeller:
Trappegang, innredet rom, bad, teknisk rom og bod.
Romhøyde i innredet rom er 2,12 cm og 1,99 m i boden.

Fra boden er det utgang til hagen.
* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal

Solforhold
Morgensol fra ca 09.00, når man forflytter seg litt fra plattingen på nordsiden og etterhvert over til østsiden. Solen dekker sørsiden av hytta, og midtsommers går aftensolen ned litt etter kl. 22.

Innhold
Boligen inneholder:
1. Etasje: Entrè, garderobe, stue, kjøkken.
Kjeller: Lager, bad, vaskerom, disprom.

Garasje og utebod.

Standard
- Stue
Stuen har nydelig utsikt mot fjorden gjennom høye vinduer som dekker store deler av frontveggen. Fra sofaen kan man følge skiftende vær og årstider, og nyte solnedganger i vest. Den åpne, murte peisen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en skiferbelagt, delvis overbygget terrasse på ca. 11 m², som gir en fin overgang til utearealene.

- Kjøkken
Kjøkkenet har god plass til spisebord og vindeltrapp til kjelleretasjen. Fra vinduene er det nylig utsikt.
Kjøkkeninnredningen ble montert i 2005 og har folierte, profilerte fronter, vitrinedører, benkeplate i heltre, nedfelt oppvaskkum, fliser over benk, oppvaskmaskin og

avtrekksvifte med kanal ført ut. Rommet er romslig og var opprinnelig planlagt som to separate rom – et soverom og et mindre kjøkken.

- Bad
Badet ligger i kjelleren og har flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med servant i skapløsning, vegghengt toalett og dusjnisje av glassbyggerstein. Badet har elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør.

- Innredede rom
Boligen har innredede rom både i 1. etasje og i kjelleren. Begge rommene har vært brukt som soverom. Siden arealene hvor rommene er innredet ikke fremgår av tegningene megler har mottatt fra kommunen, er det grunn til å anta at de ikke er omsøkt eller godkjent som rom for varig opphold.

- Uteplasser:
Ved inngangssiden er det treplatting på ca. 8 m². Fra stuen er det utgang til skiferbelagt og delvis overbygget terrasse på ca. 11 m². I tillegg er det treplattinger vestover og nordover og i hagen foran fritidsboligen.

- Kjeller:
Kjelleren inneholder trappegang, innredet rom, bad, teknisk rom og bod. Fra boden er det utgang til hagen. Innvendige flater i innredet rom i kjeller er i stor grad fjernet og renset inn mot grunnmur. Kjelleren er ikke byggemeldt. Panel på nord veggen er fjernet.

- Garasje og utebod:
Eiendommen har garasje på ca. 21 m². Og 2-delt utebod på ca. 6 m². I tillegg er det bodarealer i kjeller.

Overflater:
- Innvendige flater fremstår som ok etter normal bruk.
- Gulv med parkett, teppe, gulvbord og fliser.
- Vegger med malt panel, malte flater og fliser.
- Himlinger med malt panel og malte flater.
- Badet har flislagte overflater og varmekabel i gulv.
- kjøkkenet har profilerte fronter, heltre benkeplate og fliser over benk.

Tekniske installasjoner:
- Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
- Avtrekksvifte i bad og kjøkken.
- Tilluft via veggventiler.
- 200 liters varmtvannsbereder i teknisk rom, fra 2003.
- Vannrør av plast, lagt som rør-i-rør.
- Fordelerstokk i teknisk rom i kjeller.
- Trykktank fra 2023.
- Avløpsrør av plast.
- Elektrisk oppvarming med varmekabler i vindfang, trappegang i kjeller og badegulv.
- Fordelingskurser med automater.
- Elektrisk sprede-/fordelernett i jordet og ujordet anlegg av forskjellig alder.
- Kursfortegnelse foreligger i sikringsskap.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Taktekking:
Hva gjelder det: Saltak i trekonstruksjon tekket med stålplater.
Årsak: Det er uvisst når takplatene ble lagt, og det foreligger manglende informasjon om undertak/papptekking. Ukjent alder og oppbygging gir usikkerhet rundt videre levetid og tilstand.
Tiltak: Jevnlig kontroll av takplater, overganger, beslag og synlige deler av undertak anbefales. Nærmere kontroll bør vurderes ved sikker tilkomst eller fremtidige arbeider på taket.

- Veggkonstruksjon:
Hva gjelder det: Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med stående kledning.
Årsak: Veggene antas oppført etter byggeårets krav, og er trolig tynnere og har lavere isoleringsevne enn dagens krav. Det er også noe lav høyde fra treverk til terreng ved tilbygget del på inngangssiden.
Tiltak: Jevnlig vedlikehold og kontroll av kledning anbefales, særlig der treverk ligger nær terreng. Tilleggsisolering kan vurderes ved fremtidig oppgradering.

- Takkonstruksjon / loft:
Hva gjelder det: Saltak i trekonstruksjon.
Årsak: Taket er trolig oppført etter byggeårets standard, med slankere trekonstruksjoner og lavere isolasjonsnivå enn dagens krav. Dette kan gi økt varmetap og større risiko for kondensering mot kaldt loft.
Tiltak: Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom konstruksjonen fremstår tørr og uten skader, men tilstanden bør følges med på.

- Vinduer og terrassedør:
Vinduer og terrassedør har enkle glass med varevinduer, trolig fra byggeåret, og er vurdert til TG2 grunnet alder og lavere isoleringsevne enn nyere vinduer/dører. Det er observert sprekk i glass i ett stuevindu og ett vindu i gavlvegg i innredet rom i kjeller. Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll av åpne- og lukkemekanismer.
Årsak:
- Avviket skyldes alder, lavere tetthet/isoleringsevne og registrerte sprekker i glass.
Tiltak:

- Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom vinduer og terrassedør fungerer som forutsatt, men utskifting eller oppgradering kan vurderes på sikt for bedre isolering, tetthet og komfort..

- Overflater:
Hva gjelder det: Innvendige gulv, vegger og himlinger.
Årsak: Generelt noe eldre flater og bruksslitasje. Forholdet har i hovedsak betydning for standard og visuelt uttrykk.
Tiltak: Oppgradering eller vedlikehold kan vurderes ved ønske om høyere standard eller i forbindelse med oppussing.

- Etasjeskille/gulv mot grunn – stue:
Hva gjelder det: Gulv i stue.
Årsak: Det er målt høydeavvik på 18 mm gjennom hele rommet, noe som er mer enn normalt.
Tiltak: Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom forholdet er stabilt. Ved oppussing kan det vurderes å rette opp gulvet for bedre planhet og brukskomfort.

- Rom under terreng:
Hva gjelder det: Innredet rom i kjeller mot grunnmur.
Årsak: Rom under terreng er mer utsatt for fuktpåvirkning. Innvendig påforede vegger mot grunnmur kan gi risiko for skjulte fuktforhold, kondens og fuktskader over tid.
Tiltak: Det anbefales at gjenværende innvendig påforing fjernes, slik at veggene kan bygges opp på nytt etter dagens fuktsikre metoder. God ventilasjon og oppfølging av fukttegn anbefales.

- Vannledninger:
Hva gjelder det: Vannrør av plast, lagt som rør-i-rør med fordelerstokk i teknisk rom.
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom rørene fungerer som forutsatt. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil utskifting av rør være naturlig.

- Avløpsrør:
Hva gjelder det: Avløpsrør av plast, samt antatt noe støpejernsrør under kjellergulv.
Årsak: Eldre avløpsrør gir økt usikkerhet rundt videre levetid. Over tid kan slitasje, korrosjon eller avleiringer gi risiko for lekkasjer eller tilstopping.
Tiltak: Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales. Utskifting kan vurderes ved modernisering av våtrom/kjøkken eller dersom det oppstår tegn til svikt.

- Ventilasjon:
Hva gjelder det: Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i bad og kjøkken.
Årsak: Ventilasjonen er enklere enn dagens anbefalte løsninger. Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og luftutskiftingen kan variere.
Tiltak: Ventiler og avtrekkskanaler bør holdes åpne og i funksjon. Forbedret ventilasjon kan vurderes ved behov, for eksempel mekanisk avtrekk.

- Varmtvannstank:
Hva gjelder det: 200 liters varmtvannsbereder i teknisk rom, fra 2003.
Årsak: Berederen har passert normalt forventet brukstid, noe som gir økt risiko for svikt og lekkasje.
Tiltak: Utskifting av varmtvannsbereder anbefales.

- Fuktsikring og drenering:
Hva gjelder det: Drenering og fuktsikring av grunnmur.
Årsak: Drenering og fuktsikring antas utført etter praksis på byggetidspunktet. Grunnmuren antas fundamentert på fjell, som kan gi risiko for kapillært sug/fukttransport. Det er synlig saltutslag og malingsflass i nedre del av kjellervegger.
Tiltak: Følg med på utvikling av saltutslag, malingsflass og øvrige tegn til fukt. Takvann og overflatevann bør ledes bort fra grunnmur. Oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes ved økt fuktpåvirkning eller fremtidige arbeider.

- Grunnmur og fundamenter:
Hva gjelder det: Grunnmur av antatt betong med sparestein, fundamentert på fjell/faste masser.
Årsak: Synlig uisolert grunnmur i oppvarmede rom kan gi risiko for kondensering på kalde flater. Det er ikke påvist svekkelser eller skader på inspiserte steder.
Tiltak: Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom grunnmuren fremstår stabil og uten skader. Følg med på tegn til fukt, saltutslag eller kondens.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Hva gjelder det: Skiferbelagt og delvis overbygget terrasse fra stuen, med underliggende bod.

Årsak: Det antas at det ikke er fuktsikring i gulvet til skiferbelagt terrasse. Det er synlig fuktinntrengning til underliggende bod.

Tiltak: Forholdet bør utbedres. Det anbefales nærmere kontroll av terrasseoppbygging, fall, overganger og tettesjikt, samt etablering av tilfredsstillende fuktsikring/tekking for å hindre videre fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: kr 20 000–100 000.

- Bad – kjeller:
Hva gjelder det: Flislagt bad i kjeller, antatt flislagt i 2003.

Årsak: Badet har høy alder og en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull etter dagens krav. Sluket ligger i dusjnisjen, som er på et høyere nivå enn øvrig del av badet. Eventuelt lekkasjevann fra servant og toalett vil derfor ikke nødvendigvis renne til sluk. Det er også synlig åpning i overgang gulv/vegg under servantskapet.

Tiltak: Badet bør moderniseres med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning, røropplegg og overflater, utført av fagkyndig.

Kostnadsestimat: kr 200 000–500 000.
Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- X

Eier oppdaget våren 2025 at det var fuktighet/mugg i yttervegg i innredet rom i kjeller og hadde et firma som fjernet innvendig panel og dampsperre, tørke opp veggen på nordveggen. Samtidig ble det utført behandling med soppdrepende kjemikalier.

Parkering
Eiendommen har garasje på ca. 21 m²

Modernisering og påkostninger
2012 - Nytt kjøleskap.
2012 - Montert ny manuel solavskjerming.
2023 - Ny trykktank.
2025 - Ny oppvaskmaskin.
2026 - Lagt to nye avtrekksventiler i redskapskjeller.
2026 - Ny fuktstyrt avtrekksvifte på baderom.
2026 - Nye kontakter og ledningstrekk i stort kjellerom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier?
- 1. mai 2009.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja.

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
- Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
-Ja.
Polisenummer: 4589079
Forsikret i: If forsikring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk fukt-styrt avtreksvifte inst av Elektro kilden as 06.05.2026. Alt som evt er gjort før 2009 er ukjent.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid 20.08.2025-31.08.2025 av Drogseth bygg a/s Demontert panel og lister på kortside yttervegg invendig kjellerrom. Fjernet dampsperre og behandlet veggen med soppdrepende kjemikaler.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 06.05.2026 Opplegg strøm 2stk stikkontakter soverom i kjeller på yttervegg mot uteplass samt skiftet lys bryter. Skiftet ut defekt baderom vifte bad samme etasje (fuktstyrt vifte) med bryter tilstøtende vegg. 03.09.2025 Feilsøking på strøm kurs (jordfeil) funnet ledninger som lå klem i stikkontakt stue (isolasjon klemt mot jord). Oppgradert kurs fortegnelse (satt opp ny). Kablet opp nytt opplegg til 2stk utelamper mot parkering og 1 stk ved inngangsdør (brukt tidligere bevegelig ledning til disse). Generelt så er det elektriske anlegget av eldre årgang og det er 1stk jordfeil bryter for hele anlegget (alle kurser) som ikke er å anbefale hvis det skulle oppstå feil. Det er også få strøm kurser til vaskerom kjeller (v.v. bereder, vann pumpe og vaske maskin går på en kurs). Kunde informert om dette på stedet. Utført av Elektro Kilden a/s Erklæringer ovesent megler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? 2026 av Elektro Kilden a/s.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv: Se punkt 2.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv: Oversent megler

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Oversent megler 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oversent megler 2026

Bygningssakkyndig
Finn Halvor Bjørntvedt

Innbo og løsøre
Hvitevarer som medfølger:
- Mikrobølgeovn.
- Komfyr, (her er innebygget en liten og en stor stekeovn).
- kombi kjøl/frys fra ca 2012.
- Liten fryseboks i garasjen.
- Oppvaskmaskin fra 2025.
- Vaskemaskin og tørketrommel i kjelleren.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk / oppvarming
Årlig strømforbruk har variert noe fra år til år, avhengig av temperatur og bruk. Det har vært benyttet strøm til oppvarming gjennom vinterperioden for å hindre frostskader, da hytten ikke er vinterisolert.
Strømkostnad for 2025, inkludert nettleie, var ca. kr 10 500,-.

Det er inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 8 581,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Tømming tett tank 932,88 kr
- Grunnpris tømming 3 354,32 kr
- Hytterenovasjon NK 1 908,00 kr
- Tømming tett tank 0,00 kr
- Grunnpris tømming 0,00 kr
- Tømming slamtank 422,28 kr
- Tilsyn Avløpsanlegg 1 964,00 kr
Sum: 8 581,48 k

Velavgift
Kr 700,- pr. år
Selger forbeholder seg retten til å opprette velforening, med pliktig medlemskap dersom dette anses nødvendig for forvaltning av fellesarealene i området. Eventuelle årlige kostnader til velforening må vedtas av medlemmene i fellesskap etter innflytting.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Velforening: Medl.skap i Svestads Vel: 700.
- Brøyting: kr. 400.
- Sommervann: kr. 500.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Kr 422 393,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som primærbolig. For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 588 kvm (Eiertomt)
Tomt på 2588 m² som er vestvendt og solrik. Rundt hytten er det en pent anlagt hage med flat gressplen, terrasser i flere nivåer og vakker og frodig beplantning. Mot veien er det gruset gårdsplass. Tomten har svært gode sol- og utsiktsforhold.

Adkomst
Adkomst via Grenborgenveien som er privat.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Grenborgenveien 17 har en solrik og luftig beliggenhet på Nesodden rett ved Svestad Brygge, i et fredelig område med lite gjennomgangstrafikk. Eiendommen ligger i rolige omgivelser, med naturen tett på og en helt egen følelse av ro. Eiendommen ligger med vakker utsikt vestover, noe som gir flotte solforhold og stemningsfulle kvelder med fine solnedganger. Morgenene kan nytes i stillhet med kaffekoppen på plattingen, morgensol og en fredelig start på dagen.

Langs Grenborgenveien ligger det kun et fåtall hus, noe som gir området en intim og privat karakter. Nabolaget oppleves som hyggelig og veletablert, med en god blanding av fastboende og sommerbruk. Dette er et sted hvor man kan trekke seg tilbake og nyte stillheten, samtidig som man har et sosialt og aktivt vel og lokalmiljø rundt seg.

Fra søndre del av Grenborgenveien er det flere turmuligheter rett ut i naturen, med stier som leder videre innover på Nesodden. Området byr på et nettverk av merkede turstier og skiløyper, både DNT-merkede og lokale ruter med god skilting. Her kan man bevege seg på

kryss og tvers gjennom variert terreng, med skog, åpne partier, småvann og fine utsiktspunkter. Dette gjør eiendommen godt egnet både for rolige nærturer, lengre skogsturer og aktive dager ute gjennom hele året.

Til tross for den fredelige beliggenheten er det enkelt å komme seg videre. Buss 575 mellom Nesoddtangen og Fagerstrand korresponderer med båten, og reisen mot Oslo er praktisk og effektiv. Båtturen tar ca. 20 minutter, og bussen bruker ca. 20 minutter. Fra eiendommen går det en snarvei ned til hovedveien, slik at bussholdeplassen nås på omtrent 3 minutter. Dette gjør hverdagen enkel, enten man skal pendle, handle eller benytte seg av servicetilbudene på Nesodden og i nærområdene.

I nærområdet finnes det gode dagligvarebutikker på både Fjellstrand og Fagerstrand, samt større handelstilbud på Tangenåsen og Vinterbro. Nesodden har også skoler og barnehager, i tillegg til et godt utvalg av lokale tilbud og aktiviteter.

Et særlig hyggelig innslag i området er Svestad Vel, som bidrar til et aktivt og inkluderende nærmiljø. Ved Svestad brygge disponerer vellet et eget vellhus som benyttes til ulike arrangementer, blant annet basarer og sosiale sammenkomster. Vellhuset har toalett og lite kjøkken, og kan leies til private anledninger. Gjennom høst-, vinter- og vårmånedene arrangeres det nabotreff, og vinterstid tilbys både isbading og badstue. På sommeren kan man glede seg over badeflåte, stupebrett, badetrapp og utedusj, i tillegg til robåt og kanoer som kan benyttes.

Svestad Vel er også deleier av et større vellhus på toppen av Svestadbakken, hvor det arrangeres blant annet juletrefest, 17. mai-feiring, årsmøte og høstfest. I tillegg har de nabopub siste torsdag i måneden i velhuset i måneden mai og frem til september. Vellet drives aktivt og bidrar til et godt lokalsamfunn med tradisjoner, fellesskap og praktiske løsninger for beboerne. Blant annet organiseres sommervann, som kan benyttes mot avgift, og som er et verdifullt gode i sommermånedene.

Grenborgenveien 17 passer perfekt for deg som ønsker en fredelig og naturnær beliggenhet, med vakker utsikt, og gode solforhold, gode turmuligheter og et levende lokalmiljø – samtidig som kollektivtransport og servicetilbud er lett tilgjengelig.

Bebyggelse
Området består av en blanding av hytter og fastboende.

Offentlig kommunikasjon
Grendborgen busstopp ed rute 575 Fargerstrand - Nesoddtangen ligger på veien nedenfor (ca. 100-200 meter)
Fra Nesoddtangen går det rutebåt til Aker Brygge.

Buss:
- Nærmeste holdeplasser er Grendborgen og Svestadveien, begge ca. 3 minutter til fots fra eiendommen. Begge holdeplassene betjenes av busslinje 575.
- Linje 575 går mellom Fagerstrand og Nesoddtangen. Bussen gir praktisk forbindelse videre til Nesoddtangen brygge, hvor man kan ta båt videre mot Oslo. Ifølge selger er bussen koordinert med båten, og oppleves som presis og enkel i bruk.

Båt til Oslo:
- Fra Nesoddtangen brygge går båten videre mot Oslo. Båtturen tar ca. 20 minutter. Kombinasjonen buss + båt gjør området godt egnet også for pendling mot Oslo.
- Reisetid til Oslo er oppgitt til ca. 46 minutter med bil, men kollektivt er den naturlige hovedruten via buss til Nesoddtangen og båt videre til Oslo.

Togforbindelser:
- Ås stasjon ligger ca. 28 minutter med bil fra eiendommen. Toglinjer: RE20, R21 og R23x.
-Oppegård stasjon ligger ca. 28 minutter med bil fra eiendommen. Toglinjer: L2 og L2x.

Skoler og barnehager
Skoler i nærheten:
- Fjellstrand skole. Ca. 4 minutter med bil fra eiendommen.
- Myklerud skole. Ca. 6 minutter med bil fra eiendommen.
- Bakkeløkka ungdomsskole. Ca. 7 minutter med bil fra eiendommen.

Øvrige kommunale barne- og ungdomsskoler på Nesodden:
- Alværn ungdomsskole
- Berger skole
- Bjørnemyr skole
- Fjellstrand skole
- Jaer skole
- Myklerud skole
- Nesoddtangen skole
- Bakkeløkka ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. I tegninger mottatt fra Nesodden kommune er:

- Kjeller ikke medtatt
- Deler av kjøkken er angitt som bod
- Delen av hytta som er entré og innredet rom (brukt som soverom) ikke medtatt

Med mindre Nesodden besitter andre tegninger som ikke er oversendt megler er ikke dette byggemeldt og godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommmen er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp

- Privat septiktank
- Vann fra borrebrønn og med trykktank fra 2023
-

Regulerings- og arealplaner
Eiendommmen ligger i all hovedsak i et uregulert område som omfattes av kommuneplanen:
-2587 m2 er er avsatt i kommuneplan for "Boligbebyggelse - nåværende"
-1 m2 er avssatt i kommuneplan til vei.
-Samtlige 2588 m2 som omfattes av kommuneplanen ligger under "Bevaring kystmiljø"

75 m2 er regulert som veiareal i en eldre reguleringsplan for Støaåsen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3212/20/74:
28.05.1963 - Dokumentnr: 2572 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

03.03.1947 - Dokumentnr: 774 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3212 Gnr:20 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 1671684 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0216 Gnr:20 Bnr:74

01.01.2024 - Dokumentnr: 12862 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3023 Gnr:20 Bnr:74

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. juni 2026

Ansvarlig megler
Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ragnhild Koren Skard	9578-5999-4-1462687	2026-06-15 13:32:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0733/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grenborgenveien 17, 1458 FJELLSTRAND

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ragnhild Koren Skard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4589079
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk fukt-styrt avtreksvifte inst av Elektro kilden as 06.05.2026. Alt som evt er gjort før 2009 er ukjent.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid 20.08.2025-31.08.2025 av Drogseth bygg a/s Demontert panel og lister på kortside yttervegg invendig kjellerrom. Fjernet dampsperre og behandlet veggen med soppdrepende kjemikaler.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 06.05.2026 Opplegg strøm 2stk stikkontakter soverom i kjeller på yttervegg mot uteplass samt skiftet lys bryter. Skiftet ut defekt baderom vifte bad samme etasje (fuktstyrt vifte) med bryter tilstøtende vegg. 03.09.2025 Feilsøking på strøm kurs (jordfeil) funnet ledninger som lå klem i stikkontakt stue (isolasjon klemt mot jord). Oppgradert kurs fortegnelse (satt opp ny). Kablet opp nytt opplegg til 2stk utelamper mot parkering og 1 stk ved inngangsdør (brukt tidligere bevegelig ledning til disse). Generelt så er det elektriske anlegget av eldre årgang og det er 1stk jordfeil bryter for hele anlegget (alle kurser) som ikke er å anbefale hvis det skulle oppstå feil. Det er også få strøm kurser til vaskerom kjeller (v.v. bereder, vann pumpe og vaske maskin går på en kurs). Kunde informert om dette på stedet. Utført av Elektro Kilden a/s Erklæringer ovesent megler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2026 av Elektro Kilden a/s

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Se punkt 2.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Oversent megler

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Oversent megler 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oversent megler 2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0733/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ragnhild Koren Skard	**2026-06-15**

Identifikasjon

Ragnhild Koren Skard

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Grenborgveien 17, 1458 FJELLSTRAND
NESODDEN kommune
gnr. 20, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26093 **Eiendomsverdi ref nr:** KA4497

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Fritidsbolig med attraktiv og vestvendt beliggenhet, meget gode solforhold og flott utsikt.

I regi av tidligere eier ble det utført følgende oppgraderinger:

* I 2005 ble det montert ny kjøkkeninnredning.
* I 2003 ble badet flislagt.
* I 2003 ble det montert ny 200 l varmtvannsbereder.

Nåværende eier overtok eiendommen i 2009 og har fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

* I 2026 har det blitt montert ny avtrekksvifte i badet + 2 nye veggventil i bod under terrasse.
* I 2023 ble det montert ny trykktank.
* I 2011 ble vegger panelt og lagt opp elektrisk anlegg i innredet rom i kjeller.
* I 2010 ble det bygget utebod langs veien.
* Innvendige flater har blitt malt.
* Det har blitt bygget terrasseplatting ved inngangssiden

Fritidsboligen holder en normal standard. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på de forskjellige bygningsdelene.
Det er synlig lekkasje fra overbygget terrasse, og ned til underliggende bod. Det har etter befaring blitt borret og montert avtrekksventiler i boden, men terrassegulvet bør legges på nytt med fuktsikring + nytt rekkverk.
Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.
En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

* Gulv-/etasjeskillere i trebjelkelag i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt kjellergulv på komprimerte masser.
* Vegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning. Yttervegger vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* Vinduer og terrassedør med enkle glass m/varevinduer, trolig fra byggeåret, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med stålplater, uvisst når takplatene ble lagt.
* Ved inngangssiden er det terrasseplatting på ca 8 m². Fra stuen er det utgang til skiferbelagt og delvis overbygget terrasse på ca 11 m² + terrasseplatting ved gavl- og frontvegg på ca 40 m² + terrasseplatting på ca 12 m² i hagen foran fritidsboligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.
Innvendige flater i innredet rom i kjeller er fjernet og det er renset inn mot grunnmur.

VÅTROM Gå til side

Kjeller:
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Det antas at badet i 2003 ble flislagt i regi av tidligere eier. Sluket er i dusjnisjen, som ligger på et noe høyere nivå enn øvrig del av badet. Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder. Sluket er i dusjnisjen, som ligger på et noe høyere nivå enn øvrig del av badet.

KJØKKEN Gå til side

I 2005 ble det montert ny kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter og vitrinedører.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i bad og kjøkken - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* 200 l varmtvannsbereder i teknisk rom, som fra 2003.
* Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i teknisk rom.
* Vann fra borrebrønn og med trykktank fra 2023.
* Avløpsrør i plastrør.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i vindfang + i trappegang i kjeller og badegulvet. Forøvrig panelovner/løse ovner.
* Murt peis i stuen. Teglsteinspipe, som er over tak har fotbeslag og topplate.
* 3 x 16 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg av forskjellig alder. Generelt et eldre anlegg. Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med div el-arbeid, datert 3.9.2025 og 6.5.2026.

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Grunnmur av antar betong og med sparestein. Det er fundamentert på fjell/faste masser. Grunnmuren er synlig innvendig i flere kjellerrom, som i oppvarmede rom gir muligheter for kondensering. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.

* Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.
Vanlig metode i byggeåret legging av drensrør rundt såle/grunnmur samt påføring av Gudron på grunnmur, som vanligvis blitt slitt bort over tid.
Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Det er synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger.

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

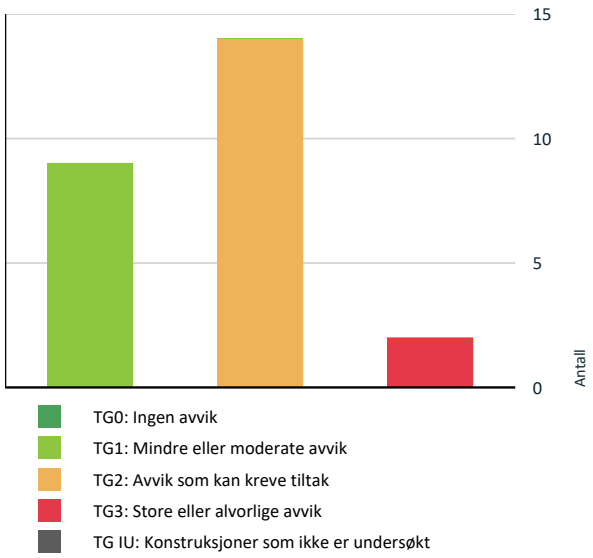
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik:
Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og byggemeldte/godkjente tegninger. Vindfang og innredet rom i 1. etasje er ikke inntegnet på byggemeldte/godkjente tegninger. Dette kan tyde på at tilbygget ikke er byggemeldt/omsøkt.

Det er ikke oversendt tegninger av kjeller, og det antas at slike tegninger ikke finnes i kommunens arkiver. Dette gir begrenset grunnlag for å kontrollere kjellerens godkjente bruk og utforming opp mot dagens situasjon.

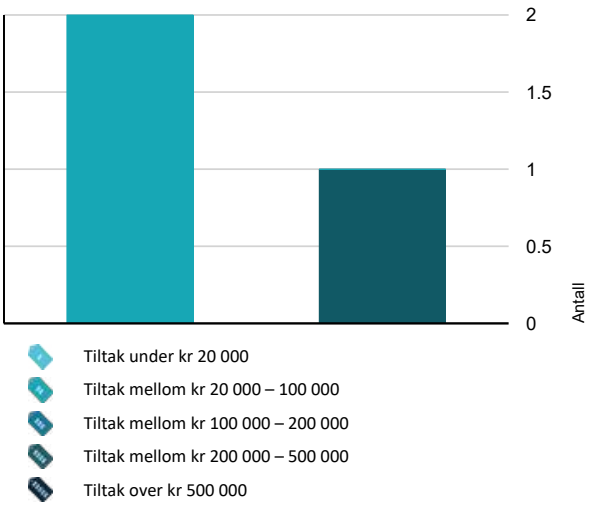
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Fritidsboligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Fritidsboligen har en del komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Det har blitt tilbygget ved inngangssiden + at det antat bod under terrassen er tilbygget - uvisst når dette er gjort.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken.
Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med stålplater, det er uvisst når takplatene ble lagt.

Taktekking ser ut til å være ok og det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er uvisst når takplatene ble lagt, og det foreligger manglende informasjon om undertak/papptekking under takplatene. Ukjent alder og oppbygging gir usikkerhet knyttet til videre levetid og tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende informasjon om alder, undertak og papptekking gjør det vanskelig å vurdere restlevetid, tetthet og eventuelt vedlikeholdsbehov. Eventuelle svakheter i undertak/papptekking kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom takplatene eller overganger ikke fungerer tilfredsstillende.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takplater, overganger, beslag og synlige deler av undertak. Nærmere kontroll av undertak/papptekking bør vurderes ved sikker tilkomst eller ved fremtidige arbeider på taket.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det antas at det ble montert nye takrenner, -nedløp og beslag i forbindelse med legging av takplater, uvisst når dette ble gjort.

takrenner, -nedløp og beslag, ser ok ut.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.
Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav, veggene/kledningen vurderes til å være ok.

Det antas at veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Tilstandsrapport

Noe lav høyde på treverk til terreng ved tilbygget del ved inngangssiden.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterveggene antas oppført etter byggeårets krav, og det antas at veggene er tynnere og har lavere isoleringsevne enn dagens krav. Det er registrert noe lav høyde fra treverk til terreng ved tilbygget del på inngangssiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Lavere isoleringsevne og eldre byggemåte kan gi økt varmetap og noe redusert komfort sammenlignet med nyere yttervegger. Lav avstand mellom treverk og terreng kan gi økt fuktbelastning på kledning/treverk og økt risiko for råte- eller fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av utvendig kledning, særlig ved områder med lav avstand til terreng. Terreng/overflater bør holdes slik at treverk ikke får unødvendig fuktbelastning. Tilleggsisolering kan vurderes ved fremtidig oppgradering.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken.
Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med stålplater.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som antas å innebære tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon. Dette er dårligere enn dagens krav og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder, byggemåte og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Taket er trolig oppført etter byggeårets standard, med slankere trekonstruksjoner og lavere isolasjonsnivå enn det som er vanlig i dag. Dette kan gi økt varmetap og gjøre konstruksjonen mer utsatt for kondensering mot kaldt loft.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom konstruksjonen fremstår tørr og uten skader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med enkle glass m/varevinduer, trolig fra byggeåret, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.

Det ble observert sprekk i glass i ett stuevindu og ett vindu i gavlvegg i innredet rom i kjeller.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og terrassedør har enkle glass med varevinduer, trolig fra byggeåret. Bygningsdelene har høy alder og lavere isoleringsevne enn nyere vinduer/dører. Det ble ikke observert sprekker i glass. Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll av åpne- og lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Enkle glass med varevinduer har lavere isoleringsevne og tetthet enn moderne isolerglass. Alder gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid, funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom vinduer og terrassedør fungerer som forutsatt. Utskifting eller oppgradering kan vurderes ved ønske om bedre isoleringsevne, tetthet og komfort.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ved inngangssiden er det terrasseplatting på ca 8 m².

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasseplatting ved gavl- og frontvegg på 44 m² + terrasseplatting på ca 12 m² i hagen foran fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrasseplattinger ved gavl-/frontvegg og i hagen foran fritidsboligen fremstår med sol- og værslitte gulvbord. Plattingene har generelt alders- og værrelatert slitasje og bør oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Slitte gulvbord har redusert motstand mot værpåvirkning og vil normalt kreve økt vedlikehold. Videre nedbrytning kan over tid føre til redusert levetid og behov for utskifting av enkelte bord eller større deler av konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold og oppgradering av plattingene. Slitte gulvbord bør skiftes ut ved behov, og overflatebehandling bør utføres for å redusere videre nedbrytning og forlenge konstruksjonens levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til skiferbelagt og delvis overbygget terrasse på ca 11 m².

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det antas det ikke er fuktsikring i gulvet i skiferbelagt terrasse eller i trapp ned til hage, og synlig fuktinntrengning i underliggende bod.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan medføre videre fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner/rom, med risiko for fuktskader, saltutslag, avflassing og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak:
Forholdet bør utbedres. Det anbefales nærmere kontroll av terrasseoppbygging, fall, overganger og tettesjikt, samt etablering av tilfredsstillende fuktsikring/tekking for å hindre videre fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med parkett, teppe, gulvbord og fliser.
Noen støpte/malte kjellergulv.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med malt panel, malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med malt panel og malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt noe eldre flater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Innvendige flater har bruksslitasje og kommenterte forhold som samlet gir et oppgraderingsbehov. Forholdet har i hovedsak betydning for standard og det visuelle uttrykket. Etter en helhetsvurdering er innvendige flater vurdert til TG 2.

Tiltak:
Oppgradering eller vedlikehold kan vurderes ved ønske om høyere standard eller i forbindelse med oppussing.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjene og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt plate på komprimerte steinmasser som kjellergulv.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

1. etasje: Kjøkken.

1. etasje:
* I kjøkken ble det målt høydeavvik på 10 mm gjennom hele rommet.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

1. etasje: Stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. etasje:
* I stuen ble det målt høydeavvik på 18 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er målt høydeavvik på 18 mm i stuen, noe som er mer enn det som anses som normalt. Avviket kan påvirke brukskomfort, møblering og videre overflatearbeider, men gir ikke nødvendigvis tegn til pågående endringer.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom forholdet er stabilt. Ved oppussing kan det vurderes å rette opp gulvet for å bedre planhet og brukskomfort.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt peis i stue.

Teglsteinspipe, som har fotbeslag og topplate over tak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendig utforing og mulig isolering av vegger under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer og deres tilstand.
Innredet rom i kjeller ligger mot grunnmur, og er således Rom under terreng. Innvendig påforing på nordvegg og gulvteppe er fjernet. Øvrig påforing i rommet, bør fjernes, for å bygge de opp etter dagens metoder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredet rom i kjeller ligger mot grunnmur og vurderes som rom under terreng. Innvendig utforing og mulig isolering av vegger under terreng anses som en utsatt konstruksjon.
Innvendige flater i rommet er for en stor del fjernet. Det anbefales å fjerne påforing på den siste veggen, slik at de kan bygges opp med like løsninger, og etter dagens metoder og nye materialer.

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom. Dette gir økt usikkerhet knyttet til fuktforhold og inneklima over tid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert fuktproblemer på befaringstidspunktet.
Innvendig påforede vegger mot grunnmur under terreng kan gi risiko for skjulte fuktforhold, kondens og fuktskader over tid. Begrenset kontrollmulighet gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygging og tilstand.

Tiltak:
Det anbefales at innvendig påforing fjernes, tilsvarende som i øvrig del av rommet, og at veggene bygges opp på nytt etter dagens fuktsikre metoder for rom under terreng. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og sørge for god ventilasjon i rommene.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Vindeltrapp med malte vanger og heltre trinn i mellom etasjene.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp: Rekkverkshøyden på kjøkkengulvet er 95 cm. Det er montert håndløpere på yttersiden av trappen.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober i vindfang og innredet rom i kjeller.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.
Det antas at badet i 2003 ble flislagt i regi av tidligere eier.

Nedfelt servant, servantskap, veggmontert wc og dusjnisje av glassbyggerstein.

Sluket er i dusjnisjen, som ligger på et noe høyere nivå enn øvrig del av badet. Eventuelt lekkasjevann fra servant og toalett vil ikke renne til sluket.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte, og det er tilluftsspalte ved døren.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har høy alder og en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull sammenlignet med dagens krav og metoder for utførelse. Tilstanden er vurdert med bakgrunn i alder, kommenterte forhold og forventet levetid for et bad.
Det er synlig åpning i overgang gulv/vegg under servantskapet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:
Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av badet er vurdert til å stå foran full oppgradering.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS OG VINDELTRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter. Nedfelt kjøkkenkum i heltre benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integrert oppvaskmaskin.

I 2005 ble det montert ny kjøkkeninnredning.
I 2025 ble det montert ny integrert oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS OG VINDELTRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i teknisk rom i kjeller hvor det er gulvsluk.

I tillegg til å slå av vannpumpe, er det stoppekran i kjøkkenbenken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Plastrør lagt som rør-i-rør med denne alderen har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Selv om løsningen i utgangspunktet gir god lekkasjesikring, øker risikoen for materialslitasje og behov for utskifting over tid, uten at det nødvendigvis er tegn til svikt i dag.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom rørene fungerer som forutsatt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør og antar noe støpejernsrør under kjellergulvet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløpsrør er av plastrør og antar noe støpejernsrør under kjellergulvet.
Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom eller kjøkken, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i bad og kjøkken - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
Tilluft via veggventiler.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder i teknisk rom, som fra 2003.

Varmtvannsbereder er montert med strømtilførsel via stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder er stemplet produksjonsår 2003. Normalt forventet levetid er utløpt og det er normalt at denne blir skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Varmtvannsbereder med denne alder har passert forventet brukstid. Dette gir risiko for svikt og lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av varmtvannsberederen.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

* Downlights i stue, kjøkken og vindfang, lamper fungerer.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i vindfang + i trappegang i kjeller og badegulvet. Forøvrig panelovner/løse ovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

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.

Beskrivelse

3 x 16 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg av forskjellig alder. Generelt et eldre anlegg.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med div el-arbeid, datert 3.9.2025 og 6.5.2026.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, ihvertfall i nåværende eiers eiertid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremlagt Samsvarserklæring for arbeid utført i regi av nåværende eier.
   *** Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med div el-arbeid, datert 3.9.2025 og 6.5.2026**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.
Vanlig metode i byggeåret legging av drensrør rundt såle/grunnmur samt påføring av Gudron på grunnmur, som vanligvis blitt slitt bort over tid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra grunnmur. Grunnmuren ligger i skrånende terren, med relativt flatt terreng bort til veien. vann renner på fjell. Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Det er synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Drenering og fuktsikring av grunnmur antas utført etter praksis på byggetidspunktet. Vanlig metode var drensrør rundt såle/grunnmur og påføring av gudron på grunnmur, som over tid normalt brytes ned/slites bort. Grunnmuren antas fundamentert på fjell, noe som kan gi mulighet for kapillært sug/fukttransport dersom vann på fjell trekker inn mot grunnmur/såle. Det er registrert synlig saltutslag og malingsflass i nedre del av kjellervegger.

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre drenering og fuktsikring har usikker funksjon og restlevetid. Fundamentering på fjell kan gi økt risiko for fukttransport inn mot grunnmur/såle. Saltutslag og malingsflass er forenlig med fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utvikling av saltutslag, malingsflass og øvrige tegn til fukt. Takvann og overflatevann bør ledes bort fra grunnmuren. Ved økt fuktpåvirkning eller fremtidige arbeider rundt grunnmuren bør oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring vurderes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av antar betong og med sparestein. Det er fundamentert på fjell/faste masser. Grunnmuren er synlig innvendig i flere kjellerrom, som i oppvarmede rom gir muligheter for kondensering. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Grunnmur av antatt betong med sparestein er fundamentert på fjell/faste masser. Det er ikke påvist svekkelser eller skader på inspiserte steder, og byggegrunnen fremstår stabil ut fra visuelle observasjoner. Synlig uisolert grunnmur i oppvarmede rom kan likevel gi risiko for kondensering på kalde flater.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom grunnmuren fremstår stabil og uten skader. Det anbefales å følge med på tegn til fukt, saltutslag eller kondens. Geotekniske undersøkelser er ikke utført, og nærmere vurdering kan gjøres ved tegn til bevegelser eller skader.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.
HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverkshøyden på overbygget terrasse og ved platting i hagen, er lavere enn dagens krav .

Konsekvens/tiltak

* Rekkverkshøyden ved overbygget terrasse og platting i hage:
Konsekvens:
Rekkverkshøyden overbygget terrasse ble målt til 63 cm og 50 cm ved platting i hage - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm samt med åpninger i rekkverkene, som er større enn dagens krav. Dette gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko ved bruk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying eller utskifting av rekkverket for å oppnå bedre sikring. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved vedlikehold eller oppgradering

* Kjellergulvet er bygget uten radonsperre samt at det ikke er fremlagt måleresultat av eventuell radonmåling.
Konsekvens:
Det er ikke dokumentert radonmålinger, og bygget er ikke kjent utført med radonsperre. Dette gir usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluften, særlig i rom mot terreng, da radon ikke kan vurderes uten måling.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene. Dersom måling viser forhøyede verdier, bør egnede tiltak vurderes, som for eksempel tetting mot grunnen eller etablering av radonreduserende løsninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1973

Kommentar
Antar byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt plate på komprimerte masser som gulv. Vegger i åpent bindingsverk, som utvendig er kledd med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med shingel. Gangdør i sidevegg. Vippeport.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

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

Utebod



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Antar byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod i trekonstruksjoner, som har enkel fundamentering på terreng. Trebjelkelag som gulv. Vegger i åpent bindingsverk, som utvendig er kledd med stående kledning. Pulttak i trekonstruksjon som er tekket med papp. 2 gangdører i frontvegg.

Uteboden hadde opprinnelig plassering, og ble i 2012 flyttet til der den står i dag.

Uteboden er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	58			58	59
Kjeller	46			46	
SUM	**104**				**59**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, innredet rom, stue, kjøkken m/spiseplass og vindeltrapp		
Kjeller	Trappegang, innredet rom, bad, teknisk rom, bod		

Kommentar

Fritidsboligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:`

1. etasje:
Vindfang, innredet rom, stue samt kjøkken m/spiseplass og vindeltrapp.
Romhøyde i stuen er 2.38 m.

Ved inngangssiden er det terrasseplatting på ca 8 m².
Fra stuen er det utgang til skiferbelagt og delvis overbygget terrasse på ca 11 m² + terrasseplatting ved gavl- og frontvegg på ca 40 m² + terrasseplatting på ca 12 m² i hagen foran fritidsboligen.

Kjeller:
Trappegang, innredet rom, bad, teknisk rom og bod.
Romhøyde i innredet rom er 2,12 cm og 1,99 m i boden.

Fra boden er det utgang til hagen.

* Terrasser og terrasseplattinger som ligger inntil bygningen er medtatt i TBA.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Avvik:
Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og byggemeldte/godkjente tegninger. Vindfang og innredet rom i 1. etasje er ikke inntegnet på byggemeldte/godkjente tegninger. Dette kan tyde på at tilbygget ikke er byggemeldt/omsøkt.

Det er ikke oversendt tegninger av kjeller, og det antas at slike tegninger ikke finnes i kommunens arkiver. Dette gir begrenset grunnlag for å kontrollere kjellerens godkjente bruk og utforming opp mot dagens situasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Utebod		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utebod		2-delt utebod	

Kommentar

2-delt utebod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Ragnhild Koren Skard, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	20	74		0	2588.1 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Grenborgveien 17

Hjemmelshaver
Ragnhild Koren Skard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom på Fjellstrand, vestvendt og med meget gode solforhold og flott utsikt
Gangavstand til bademuligheter ved Svestad brygge.
Bussholdeplass ligger kun 100 meter fra eiendommen, med bussmuligheter til Nesoddtangen brygge og Oslo samt ferge fra Tangen direkte til Oslo.
Kjøpesenter og øvrige servicetilbud på Fagerstrand eller Tangen + matbutikk på Fjellstrand.
Parkering i egen garasje, eller på egen grunn,

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Vann fra borrebrønn, med pumpe i brønnen og trykktank i kjeller

Tilknytning avløp

Det er avløp til egen septiktank.

Regulering

Området er regulert for fritidsbebyggelse, etter reguleringsplan fra 1957.
Området er regulert til boligbebyggelse etter Kommuneplanens arealdel i Kommuneplan 2022–2046.

Om tomten

Skrånende tomt med flate hager ved inngangssiden og foran, som begge er opparbeidet og beplantet samt fjell i dagen. Skrånende/bratt tomt foran støttemur mot fjorden.

Tinglyste/andre forhold

Fritidsboligen ble ferdigstillet i 1965 og er oppført på eiet tomt, som er 2.588,1 m².
Garasjen ble bygget i 1973.

Det er pliktig medlemskap i Svestad Vel og det betales årlig avgift på i alt kr 1.600,- pr år, og som inkluderer medlemsavgift, brøyting hytte og vannavgift.
Svestad Vel eier et velhus ved stranden, med toalett, badstu, utedusj, stupebrett og flytebrygge samt robåt + et stort Vel-hus på toppen av Svestadbakken.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	4589079			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med div el-arbeid, datert 3.9.2025 og 6.5.2026.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

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 ren 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/KA4497

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

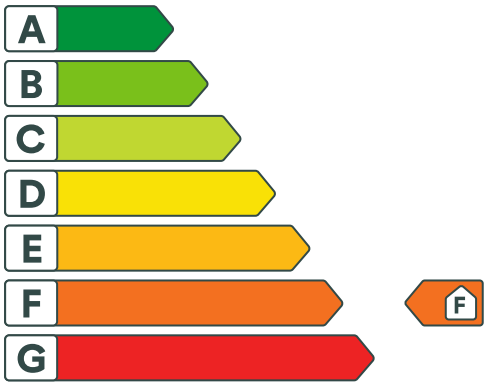
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Grenborgenveien 17, 1458 FJELLSTRAND**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303384**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149434577**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **74**
Seksjonsnummer **—**	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 **1960**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **344,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **346,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 689 kWh**



Grenborgenveien 17, 1458 FJELLSTRAND

Detaljering

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



Grenborgenveien 17, 1458 FJELLSTRAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 24: 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.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

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

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 11.05.2026

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Grenborgenveien 17, 1458 FJELLSTRAND								

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**	**Nei**
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver	☒	
Kommentarer:		

Andre opplysninger

Generelle kommentarer
Kommunens opplysninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv. Dersom eier har andre opplysninger ber vi om at det tas kontakt med Nesodden kommune.

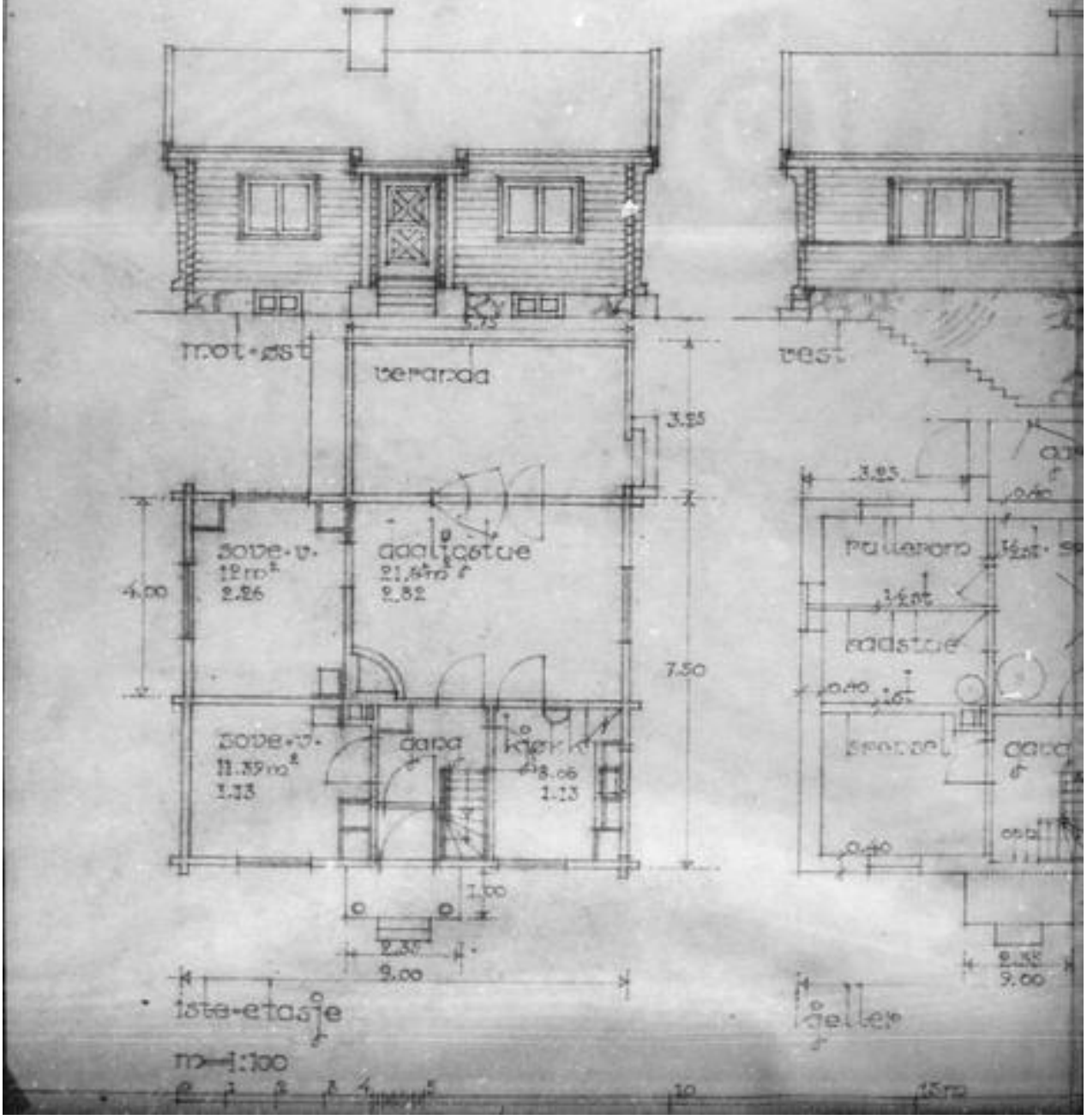
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

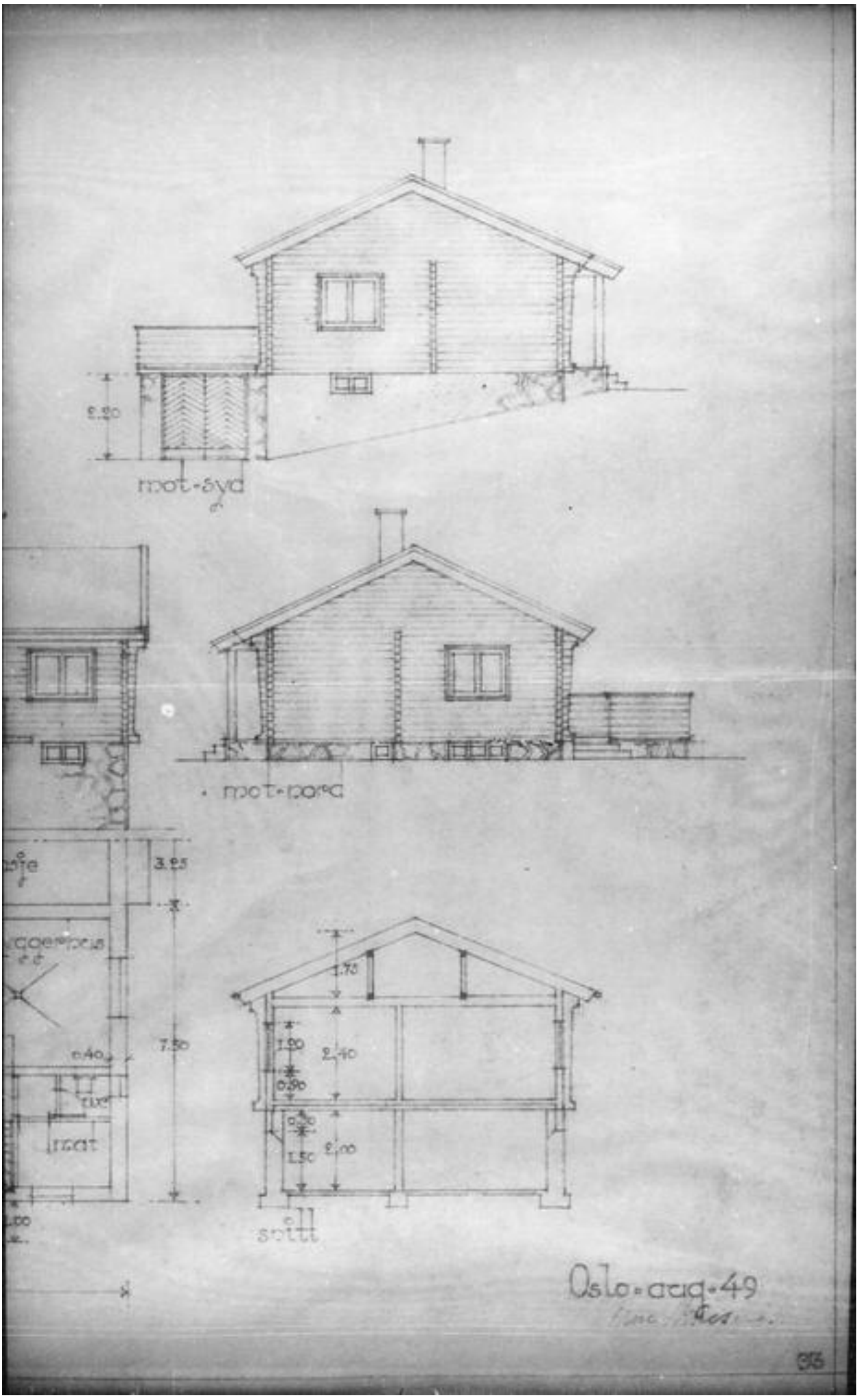
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

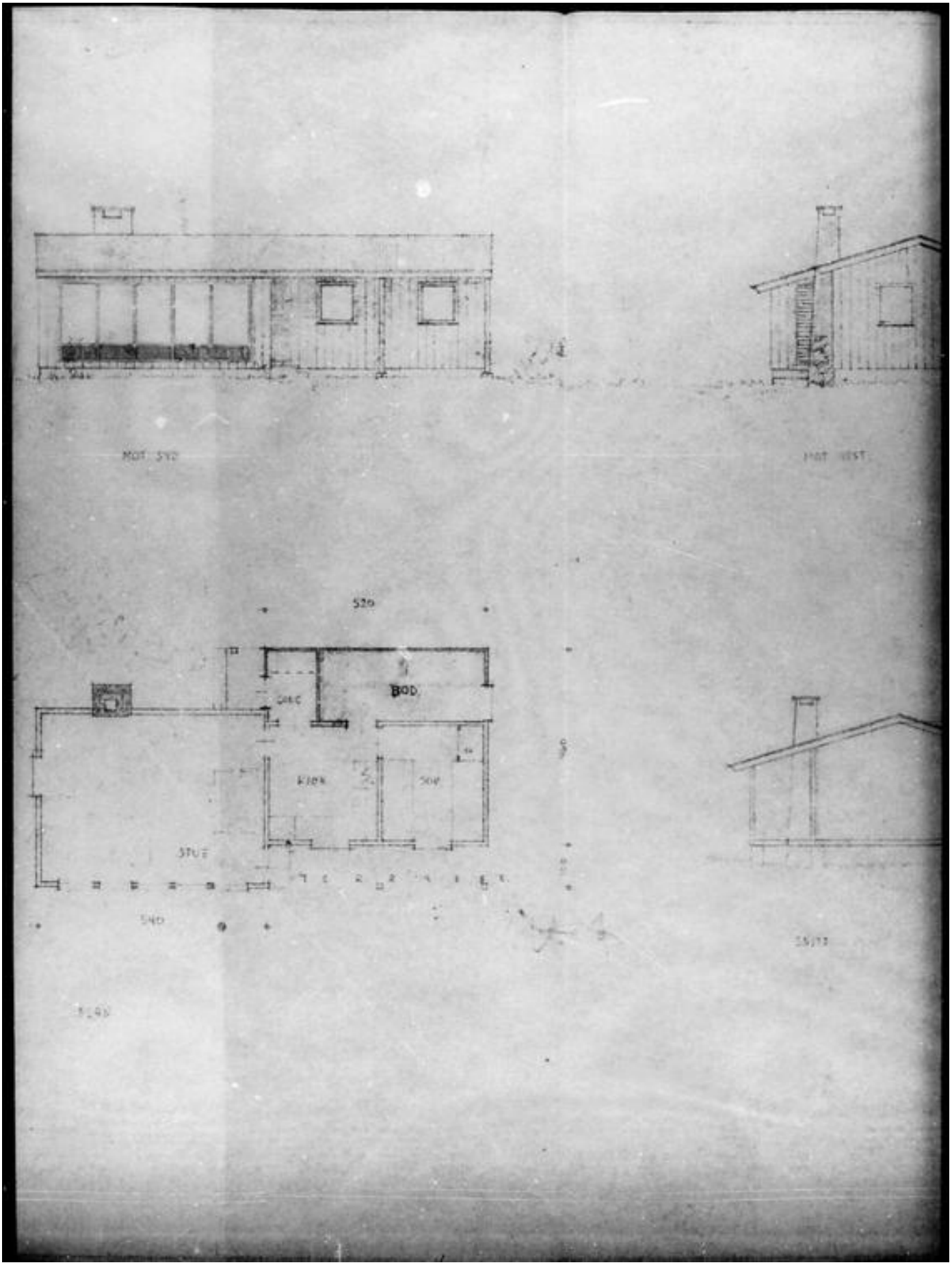
Arne Arnesen

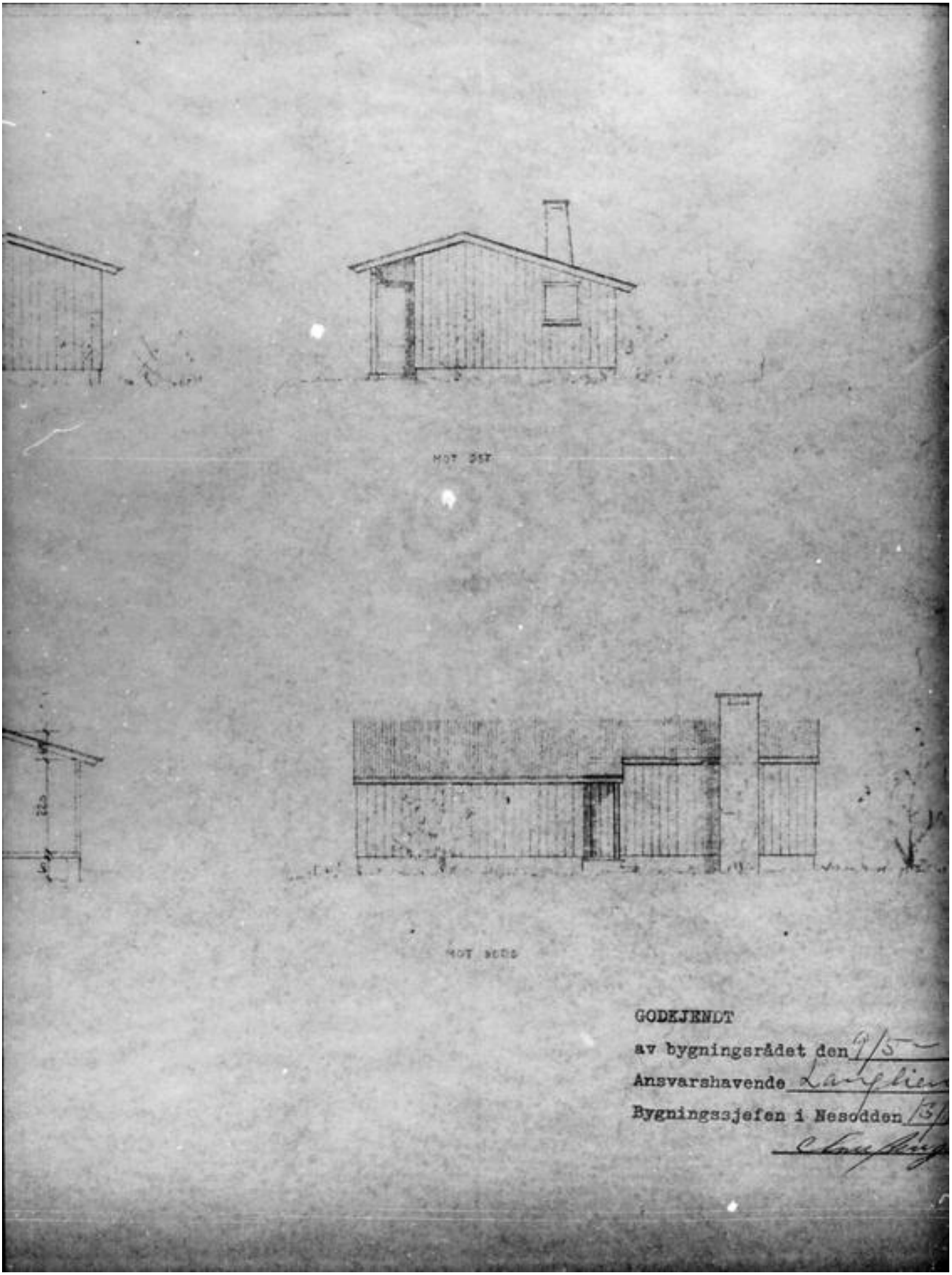
Sveslad Jeanlecq gnr 20 bnr 18

Fjellbaug Nesodden.

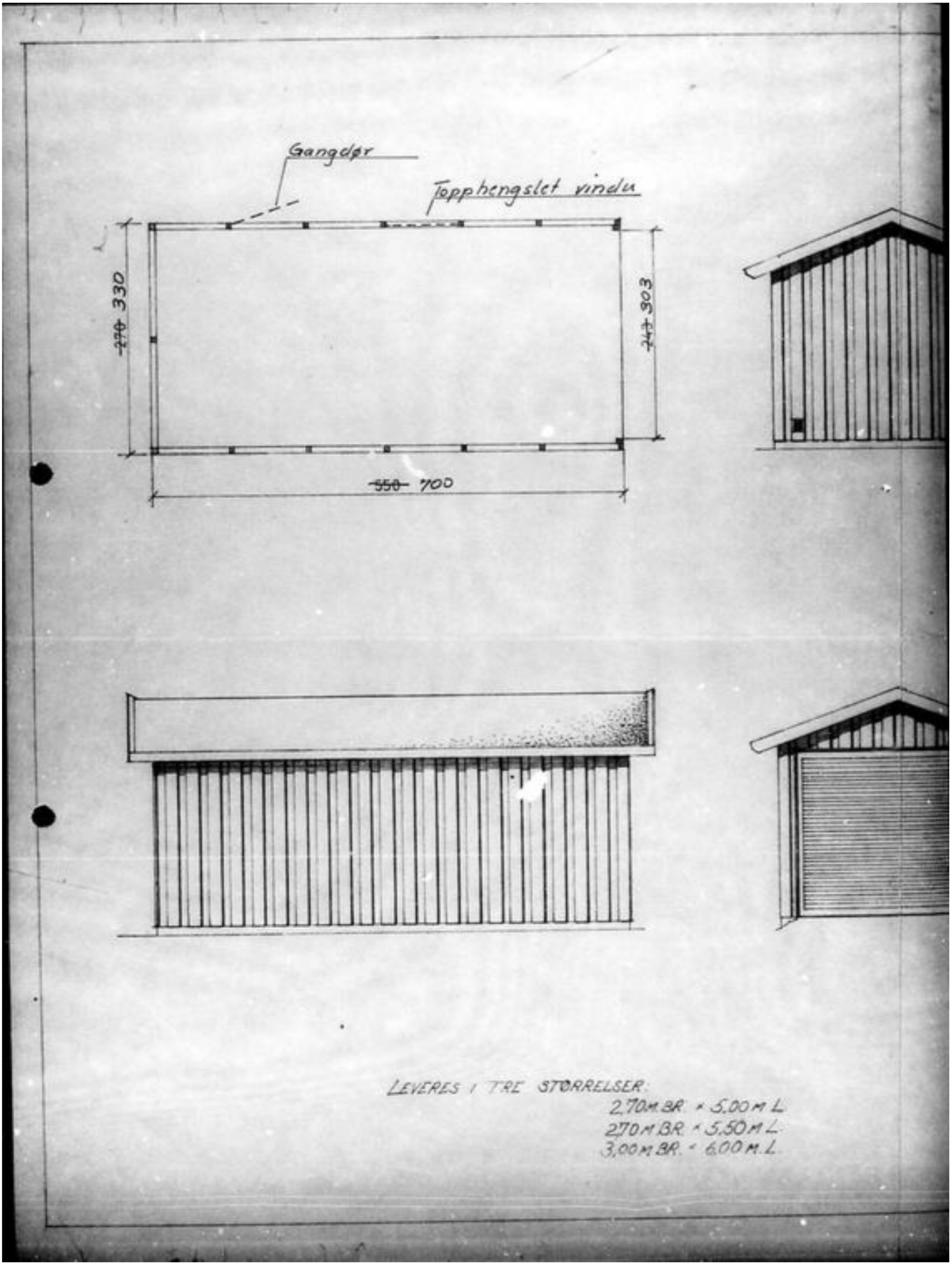



mot-syd
mot-nord
3.25
7.50
1.00
1.75
1.80
2.40
0.90
0.50
1.50
2.00
snitt
Oslo-aug-49

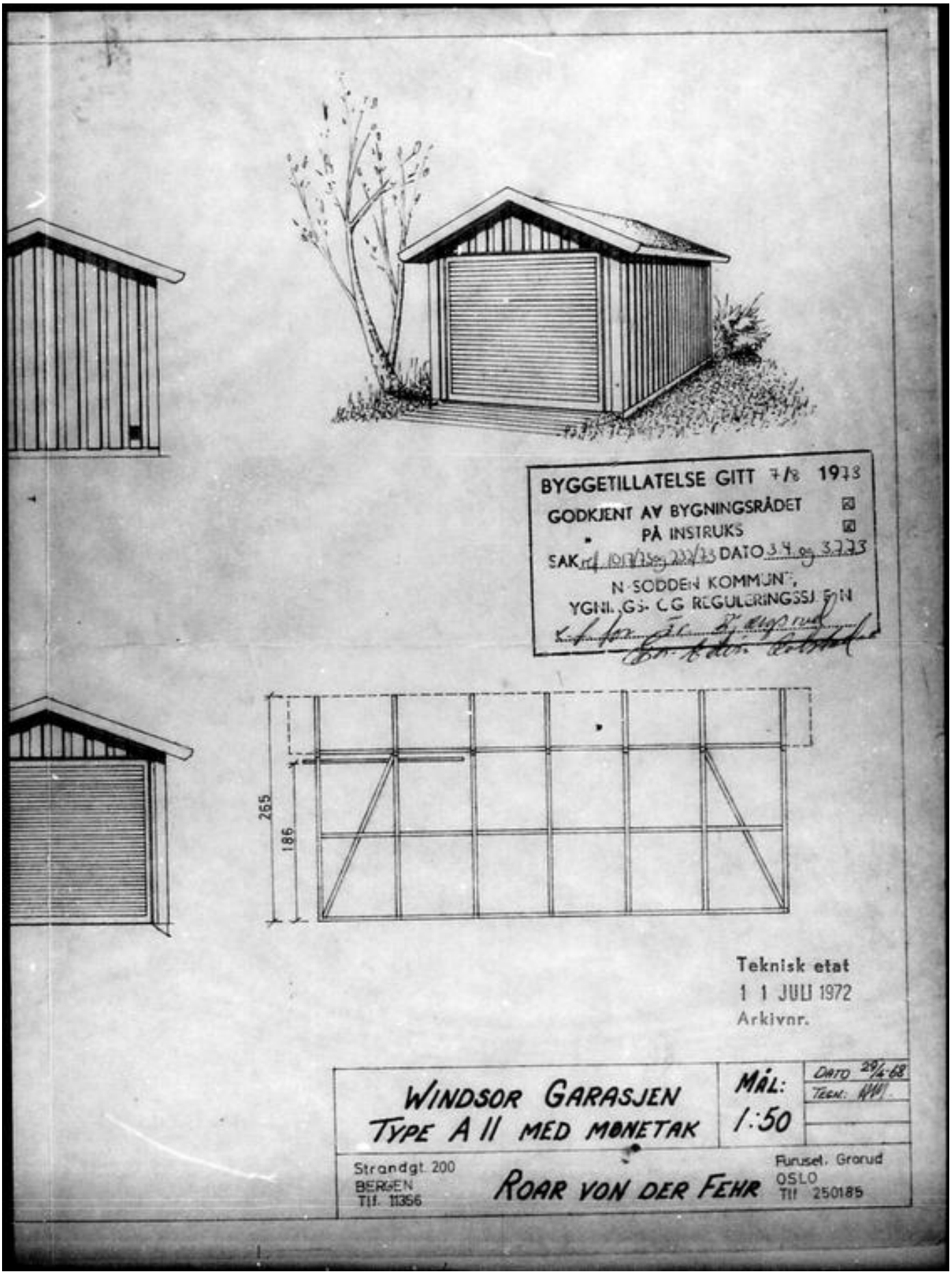

BOD
KJØK
STUE



GODKJENDT
av bygningsrådet den 9/5 —
Ansvarshavende Langlien
Bygningssjefen i Nesodden 13/
Claus Kr



LEVERES I TRE STØRRELSER:
2,70 M BR. × 5,00 M L.
2,70 M BR. × 5,50 M L.
3,00 M BR. × 6,00 M L.


BYGGETILLATELSE GITT 7/8 1973
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
PÅ INSTRUKS
SAK nr. 1917/73 og 2332/73 DATO 3.4 og 3.7.73
N-SODDEN KOMMUNE
YGNI. GS- CG REGULERINGSSJEF
265
186
Teknisk etat
1 1 JULI 1972
Arkivnr.
WINDSOR GARASJEN
TYPE A II MED MØNETAK
MÅL:
1:50
DATO 29/4-68
TEGN: AW
Strandgt. 200
BERGEN
Tlf. 11356
ROAR VON DER FEHR
Furuset. Grorud
OSLO
Tlf 250185

Utskriftsdato: 08.05.2026

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.**	20	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grenborgenveien 17, 1458 FJELLSTRAND								

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**
Tømming tett tank	932,88 kr
Grunnpris tømming	3 354,32 kr
Hytterenovasjon NK	1 908,00 kr
Tømming tett tank	0,00 kr
Grunnpris tømming	0,00 kr
Tømming slamtank	422,28 kr
Tilsyn Avløpsanlegg	1 964,00 kr
Sum	**8 581,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn Avløpsanlegg	0%	1	1964.00	1/1	0 %	1 964,00 kr	982,00 kr
					Sum	**1 964,00 kr**	**982,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

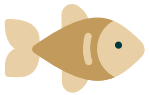
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Grenborgenveien 17

Avstand til sjø

156 m



Avstand til byer

Ski	33 min
Oslo	46 min

Aktiviteter

Svestad nærmiljøanlegg, ballbane	14 min
Fjellstrand skole	4 min
Nyborgjordet ballbane	4 min
Myklerud skole	6 min
Bakkeløkka ungdomsskole	7 min
Myklerud	7 min
Tarudjordet	7 min
Bakkeløkka Flerbrukshall	7 min

Sport

Svestad nærmiljøanlegg, ballba...	14 min
Fjellstrand skole	4 min
Orange Studio	6 min
Energihuset Treningssenter	10 min

Dagligvare

Joker Fjellstrand	4 min
Kiwi Fagerstrand	6 min

Vintersport

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 10 min
- Skitrekk i anlegget: 1

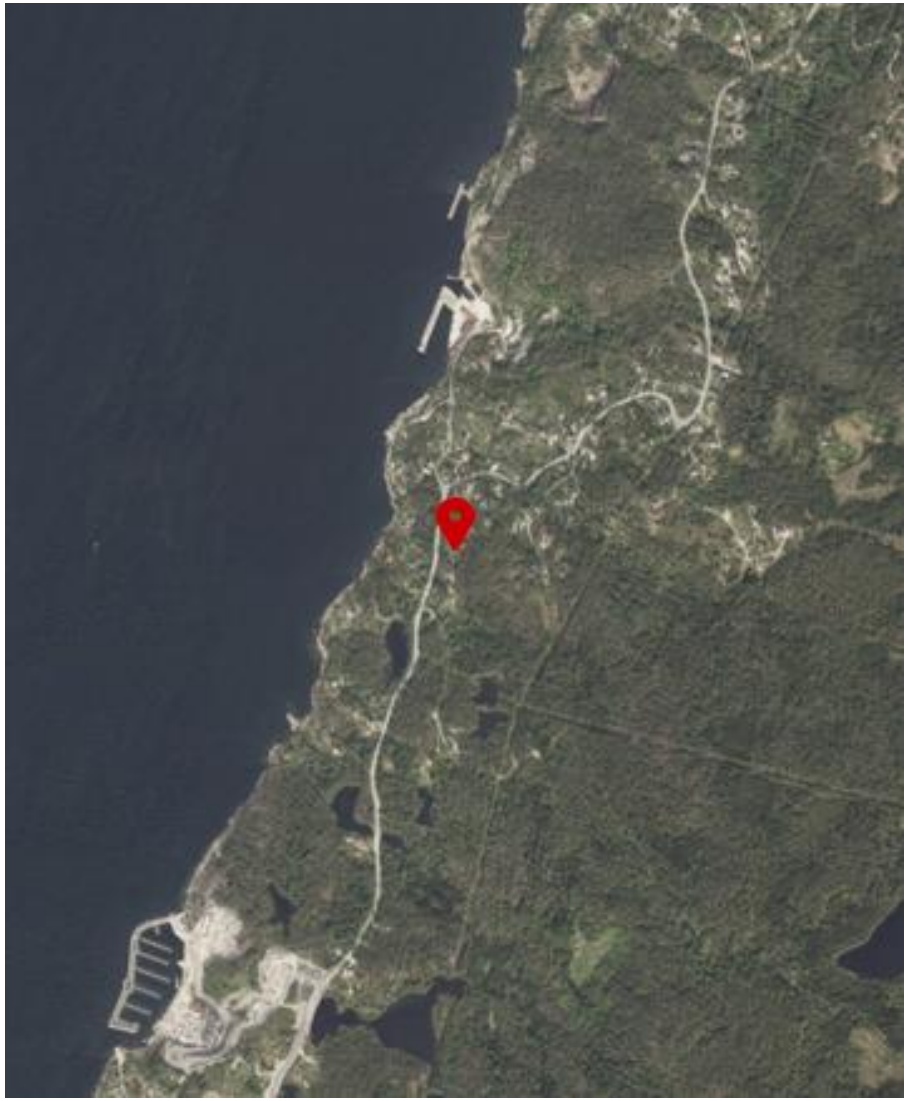


Offentlig transport

Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	28 min 25 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	28 min 26.1 km
Grendborgen Linje 575	3 min 0.3 km
Svestadveien Linje 575	3 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

Varer/Tjenester

Tangen Senter	15 min
Vitusapotek Fagerstrand	6 min





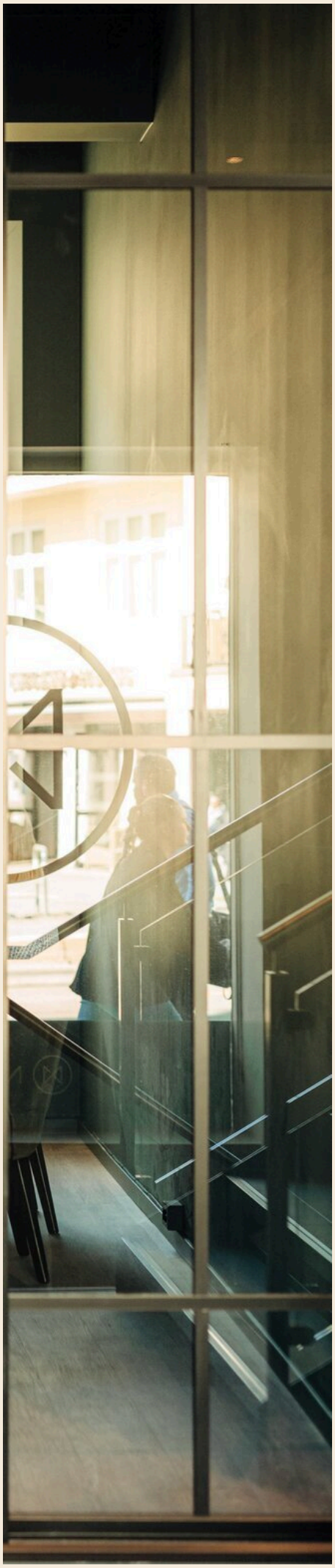
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

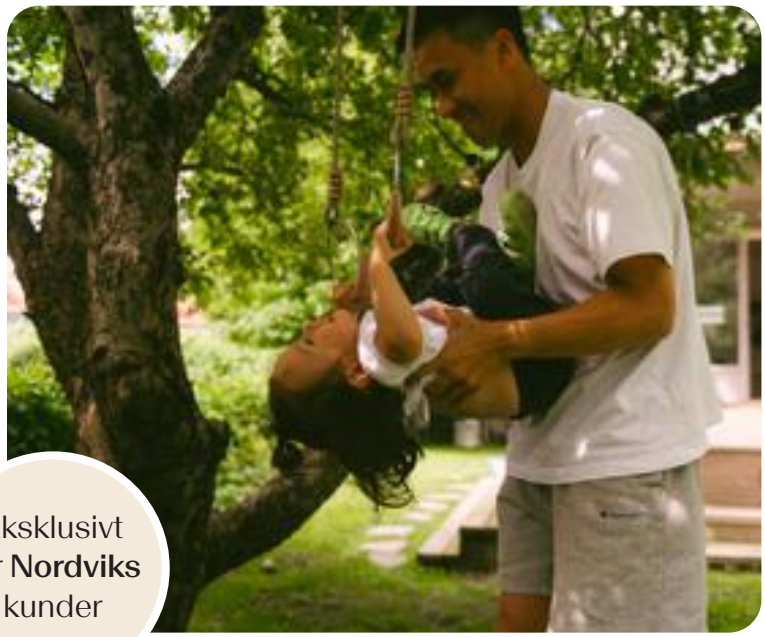


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0733/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grenborgenveien 17 1458 FJELLSTRAND
Matrikkel: Gnr 20, bnr 74 (ideell andel 1/1) i Nesodden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Frode Briskeby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.briskeby@nordvikbolig.no
994 08 100