

Nedre Movei 8



Velkommen til

Nedre Movei 8



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Nesoddtangen

Flott enebolig med panorama fjordutsikt beliggende nært Tangen Brygge. Utleiedel og anneks, garasje og strandlinje.

Prisantydning	15 250 000,-
Omkostninger	382 600,-
Totalpris	15 632 600,-
BRA-i	267 kvm
Totalt BRA	297 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1931

Megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Vi har for salg en særs attraktiv eiendom med fantastisk utsikt over Oslo by, Indre Oslofjord og Bunnefjorden. Her er det kun 10 minutters gange til Nesoddtangen brygge med båt til Aker brygge og hurtigbåt til Lysaker.

- Eiendommen er innholdsrik og kan tilpasses de enkeltes behov. Bygningsmassen holder en gjennomgående godt vedlikeholdt standard på interiør og eksteriør.

- Tilhørende strandparsell på ca. 25 kvm
- Nyere solcelleanlegg på taket
- Store terrasser og flott, opparbeidet hage
- Utleiedel med kr. 21 000 i månedlig leieinntekt
- Anneks med kr. 7 500 i månedlig leieinntekt
- Carport (mulighet for å sette inn garasjeport)
- Kort vei til skoler, barnehager og servicetilbud
- Flere badeplasser i nærheten
- 5 soverom, 3 bad

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	267 kvm
BRA-e:	30 kvm
Totalt BRA:	297 kvm
TBA:	76 kvm

Beskrivelse

Hovedhus
Underetasje:
BRA-i: 33 kvm. Trapp, bad og toalett.
Total BRA: 33 kvm.1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Trapperom og kjellerstue. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 105 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Entré, kontor, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 64 kvm. Terrasser. 45 kvm terrasse i 2 etasje og 12 kvm markterrasse i 1. etasje.

Anneks
1. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Stue kjøkken og bad.
Total BRA: 17 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse.

Carport
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Carport. P-plass til én bil.
Total BRA: 25 kvm.

NEDRE MOVEI 8
1.ETG



GARP EIENDOM

Forklaring av bilde/rommet

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



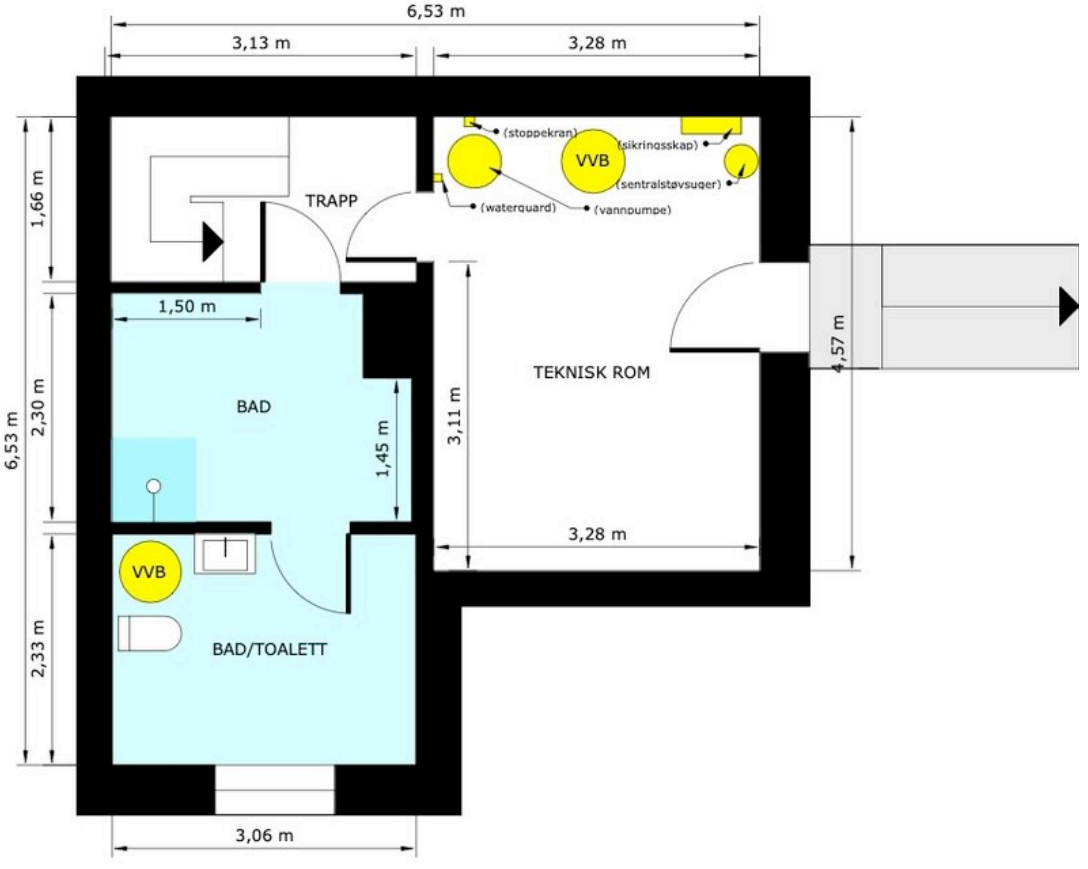
Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

GARP EIENDOM

Forklaring av bilde/rommet

Plantegning 011

NEDRE MOVEI 8
KJELLER

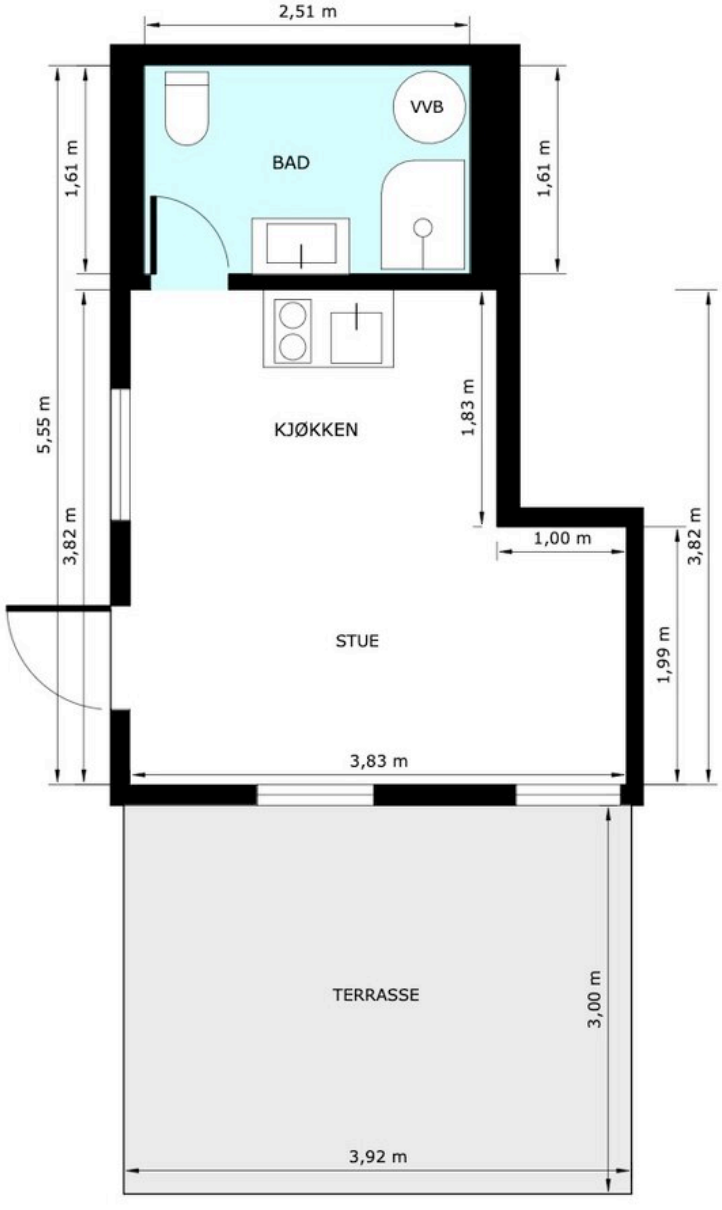


Forklaring av bilde/rommet

GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

NEDRE MOVEI 8
ANNEKS
1.ETG

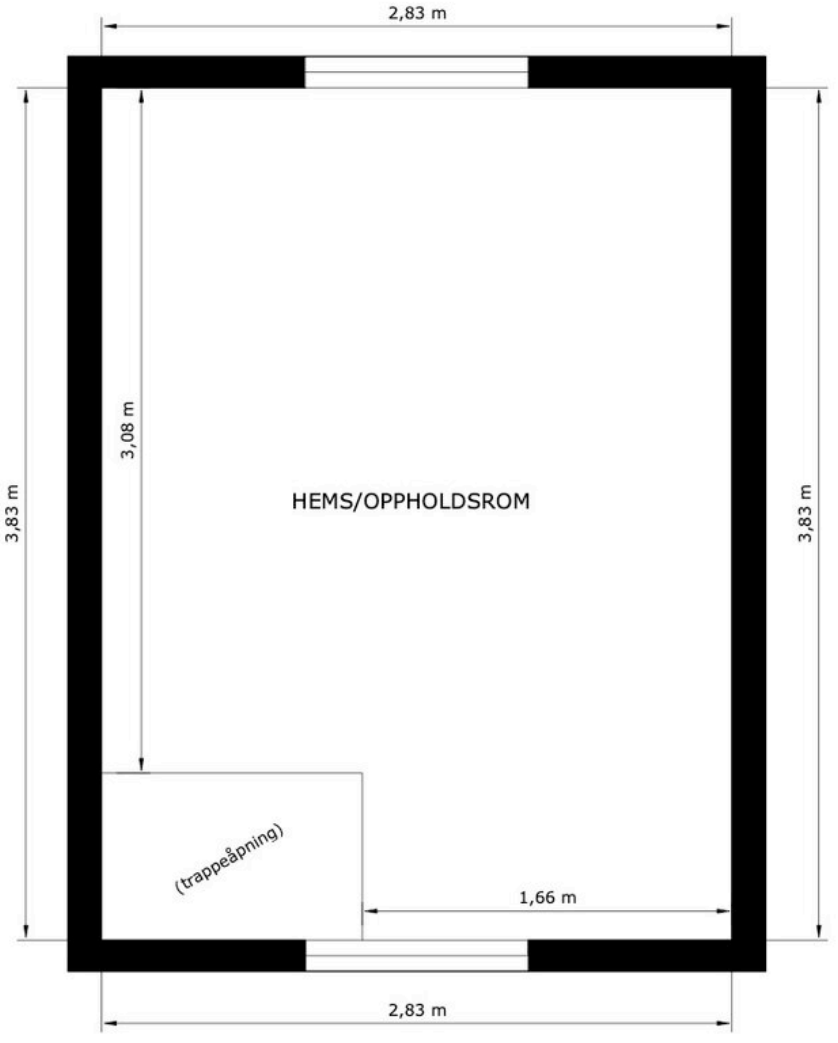


Forklaring av bilde/rommet

GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

NEDRE MOVEI 8
ANNEKS
HEMS



Forklaring av bilde/rommet

GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.





































Informasjon

Nedre Movei 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0318/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nedre Movei 8, 1450 NESODDTANGEN
Gnr 4, bnr 111 (ideell andel 1/1) i Nesodden kommune

Selger
Anne Helga Seltveit

Kjøpesum og omkostninger
15 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
381 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
382 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
401 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 632 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 651 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1931

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 267 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 297 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:
Hovedhus
Underetasje:
BRA-i: 33 kvm. Trapp, bad og toalett.
Total BRA: 33 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 100 kvm. Trapperom og kjellerstue. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 105 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Entré, kontor, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 64 kvm. Terrasser. 45 kvm terrasse i 2 etasje og 12 kvm markterrasse i 1. etasje.

Anneks
1. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Stue kjøkken og bad.
Total BRA: 17 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse.

Carport
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Carport. P-plass til én bil.
Total BRA: 25 kvm.

Innhold

Hoveddel
Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, kontor, entre, trapperom.
Sokkel: Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.
6. etasje: Trapperom, kjellerstue.
Kjeller: Trapperom, bad, toalett.
Sekundærrom:
Sokkel: Bod.
Kjeller: Teknisk rom.

Anneks
Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, bad.
Loft: hems.

Standard

Velkommen til en meget tiltalende enebolig som strekker seg over tre plan, og som i tillegg kan by på både en separat utleiedel og et frittstående anneks. Eiendommen har en tilhørende strandtomt beliggende sørøst for hovedhuset, med ca. 4 meter strandlinje bestående av svaberg samt bøyeplass for båt.

Boligen ligger høyt og fritt i terrenget, med særdeles gode lysforhold og en imponerende panoramautsikt over indre Oslofjord. Den pent opparbeidede hagen byr på en frodig og skjermet atmosfære, og boligen har flere solrike uteplasser, med romslige terrasser vendt mot nord, øst og syd.

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, men det må påregnes behov for generell oppgradering for å imøtekomme dagens boligstandard og komfortnivå.

Adkomsten er steinbelagt og leder frem til et overbygget inngangsparti. Entréen er romslig og innbydende, med praktisk skyvedørsgarderobe. Videre kommer man inn i en lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater som rammer inn den vakre sjøutsikten. Fra stuen er det utgang til romslige terrasser med moderne glassrekkverk - perfekte soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Detaljer:

1. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling. Panelovn og vedovn. Utgang til terrasse.
Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.
Soverom 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.
Kontor: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.
Trapperom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Trapp og sikringsskap.

Sokkel (utleiedel)
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.
Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp.
Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.
Bod: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

Sokkel (hoveddel)
Trapperom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.
Kjellerstue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til hage/uteplass.

Kjeller
Trapperom: Betonggulv og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling.
Teknisk rom: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling. Bereder, sikringsskap og stoppekran.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjhjørne, servant og opplegg for vaskemaskin og feierluke.
Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc og servant og bereder.

Anneks
1. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.
Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc, dusjkabinett, servant, servantskap, naturlig avtrekk og bereder.
Loft
Hems: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Tiltak etter byggeår:
- 2023 Anneks delvis rehabilitert, med ny taktekking, bad og overflateoppussing. Det er fremlagt dokumentasjon.
- 2023 Innvendig oppussing av boligen og bruksendring av underetasjen. Tiltaket er omsøkt og godkjent av Nesodden kommune. Det er fremlagt dokumentasjon.
- 2023 Carport bygget i regi av eier. Det er fremlagt dokumentasjon.
- 2019 Kjøkken i 1 etasje installert i regi av tidligere eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Parkering

Ca. 25 kvm parkeringsplass i carport. Carport er byggemeldt som garasje og ny eier kan derfor sette inn garasjeport dersom dette er ønskelig. Ellers biloppstillingsplasser på tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Enebolig med utleie:
Enebolig med utleie er oppført i to etasjer over sokkel og kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer, og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Anneks:
Anneks er oppført i to etasjer. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Carport: Støpt såle og grunnmur. Oppført i trekonstruksjon.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 3

Markterrasse anneks: Tilstandsgrad 3 settes pga manglende rekkverk mot trapp på nordsiden. Terrassen er ellers vurdert uten avvik.

Gulv på grunn: Tilstandsgrad 3 settes pga løse fliser i entré underetasje. Tilstandsgrad 3 settes pga store skjevheter i gulv i anneks som er større enn 30 mm i stuen. Tilstandsgrad 2 settes pga mindre skjevheter på enkelte gulvflater.

Trapp: TG3: Utvendig kjellertrapp mangler rekkverk. TG2: Utvendig trapp har åpninger større enn 10 cm som gjør at barn kan falle gjennom. TG2 Innvendig trapp mangler rekkverk på vegg.

Varmtvannbereder utleiedel: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Bad, 2 etasje: Tilstandsgrad 3 settes pga bomlyd og løs flis i dusjsonen. Tilstandsgrad 2 settes pga utilstrekkelig fall mot sluk og vinduet som er plassert ved badekar, og er utsatt for fukt.
Bad, kjeller: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Badet har skader/sprekker som tilsier behov for rehabilitering.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 2

Drenering: Dreneringen rundt boligen er fra byggeår og har utløpt forventet levetid, men det er ikke registrert skader eller fuktproblematikk vegger mot terreng. Dette betyr ikke av veggene er tørre, og det vil være behov for utskifting av dreneringen. Terrenget har stort sett helning bort fra husvegger, men enkelte steder heller terrenget inn mot husveggen, og dette kan over tid gjøre boligen utsatt for blant annet overvann, som gjør at den naturlige dreneringen får en økt belastning over tid.

Grunnmur: Enkelte sprekker i kjellervegger: Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Rom under terreng: Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Vinduer og dører: Tilstandsgrad 2 settes pga alder på de eldste vinduene. Enkelte vindusglass er nylig montert og vurderes uten avvik.

Kledning: Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Taktekking: Ut ifra alderen er taktekkingen vurdert uten avvik, men eier må påregne normalt vedlikehold i tiden fremover. Det er ikke behov for strakstiltak. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Avløpsrør: Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte gjøres i forbindelse med oppussing av våtrom. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke
tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Vannledninger: Hovedstoppekran plassert i teknisk rom. Boligen har stort sett kobberrør med ulik alder. Det er ikke registrert lekkasjer eller behov for strakstiltak.

Elektrisk: Sikringsskapet er plassert ved trapp i 1.etg og i teknisk rom i kjelleren. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet i kjeller. Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.
Fremlagt dokumentasjon:
-Eier har fremlagt dokumentasjon på elektriske arbeider utført i forbindelse med

oppussing/bruksendring i sin eiertid. Dokumentasjonen omfatter nesten hele boligens elektriske anlegg men inkluderer ikke blant annet kjelleren, eller badet i 1.etg.

Våtrom, bad utleiedel: Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Våtrom, bad anneks: Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Peis
- Varmekabler i baderom
- Varmepumpe

Det er nyere solcelleanlegg på taket.

Sikringsskap:
Sikringsskap med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse er plassert i kjeller.
Nyere sikringsskap for utleiedelen med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse er plassert i soverom i leiligheten.
Sikringsskap og el-anlegg er hovedsakelig fra nyere tid, men det er også noe eldre el-anlegg i boligen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier har for hele eiendommen hatt et strømforbruk på 25 679 kWh for fjoråret.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 200,-

Kommunale avgifter er kr 21 200,- for inneværende år. Beløpet inkluderer fastavgift vann og avløp, vannmålerleie, feiing og helårs renovasjon (større).
Kommunale avgifter faktureres 4 ganger pr. år.

Boligen har en årlig forsikringspremie på kr. 14.432,-.
Boligen er tilknyttet parabolantenne med avgift ca. kr. 4 000,-/år.
Boligen er tilknyttet alarmselskap som koster ca. kr. 6 000,-/år.

Utgiftene er basert på nåværende eiers og leietakeres forbruk.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Alarm
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 184 342,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 737 368,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 568 kvm (Eiertomt)
Boligeiendom på 1 569 kvm. Eiendommen er skrånende mot øst og er pent opparbeidet med beleggningsstein, heller, støttemurer, plenarealer og beplantninger. Hagepeisgrue i murt naturstein ved hellelagt uteplass i sydvestre hage. Noe naturtomt.

Til eiendommen følger en strandparsell på 25 kvm med strandlinje bestående av

svaberg og båtfeste på land. Adkomstrett via felles sti mellom eiendommene, med stedvise trinn i naturstein.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt område på Nesoddtangen. Ca. 10 minutters gange til Nesoddtangen brygge med båt videre til Aker brygge (23 minutter) og Lysaker (8 minutter). Hyppige avganger med båt tar deg til Aker brygge eller Lysaker på en behagelig måte.

Det er kun en kort rusletur ned til sjøen med flere bademuligheter og til egen tilhørende strandparsell på ca. 25 kvm. Her kan du ta morgenbadet, eller nyte dagen på varme svaberg med lukten av sjø mens du kjenner solen varme.

Kort vei til forretningssenter på Tangen med butikker, kafé, lege/tannlege samt Tangenten, Nesoddens kommunehus, med bibliotek, kafé, helsestasjon og kommuneadministrasjon.

For sportsfiskere og båtfolket er det gode muligheter i Oslofjorden. Kort vei til kyststi, kajakklubb, idrettsanlegg med fotballbane (gress/kunstgress), skøytebane, tennisbaner og idrettshall. Flotte tur/rekreasjonsområder i Nesoddmarka byr på turstier, lysløyper og flott turterreng sommer som vinter. Treningssenter på Varden, Tangen og på Skoklefall.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av underetasje (dagens løsning) og oppføring av nybygg garasje datert 2023.
Godkjente, byggemeldte plantegninger følger vedlagt. Godkjente plantegninger avviker fra dagens ved bruk at godkjent soveorm i kjellerstue i hoveddel ikke er oppført. Ny eier kan her sette opp en vegg og få et godkjent soverom.

Det er tinglyst en villighetserklæring datert 2017, som sier at garasje må fjernes dersom Nesodden Kommune ønsker dette. Nesodden Kommune ga dispensasjon fra byggegrense når de ga tillatelse til å føre opp garasje.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Boligeiendommen er hovedsakelig beliggende i et uregulert område avsatt til boligbebyggelse, strandeiendommen i LNF, i gjeldende kommuneplan datert 18.06.2015.
Øvre vestre del av boligeiendommen ligger innenfor regulert område for boliger og vei med Plannavn:
RV156 TANGEN-GRANHOLT datert 9.4.1980.

Det er regulert inn en offentlig sti langs nordgrensen av eiendommen.

Reguleringsbestemmelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3212/4/111:
08.01.1926 - Dokumentnr: 900170 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om deleforbud
Forbud mot visse former for næringsvirksomhet.
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde

17.01.2017 - Dokumentnr: 50496 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Nesodden Kommune
Org.nr: 944 383 565
Til sikkerhet for fremtidig opparbeiding av adkomstvei i samsvar med godkjent reguleringsplan for området.

06.04.2017 - Dokumentnr: 301919 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Nesodden Kommune
Org.nr: 944 383 565
Gjelder garasje

26.10.2021 - Dokumentnr: 1337844 - Jordskifte
Saken gjelder eiendomsrett, veirett og grensefastsetting
Sak: 20-038481RFA-JOOV/JLST PETTERSKJÆRET
Oslo og Østre Vikes Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1925 - Dokumentnr: 900131 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3212 Gnr:4 Bnr:1

07.09.1989 - Dokumentnr: 8903 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3212 Gnr:4 Bnr:606

01.01.2020 - Dokumentnr: 174269 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0216 Gnr:4 Bnr:111

01.01.2024 - Dokumentnr: 1713 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3023 Gnr:4 Bnr:111

08.01.1926 - Dokumentnr: 900170 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3212 Gnr:4 Bnr:1

08.01.1926 - Dokumentnr: 900170 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3212 Gnr:4 Bnr:1
Bestemmelse om strandlinje

10.03.2020 - Dokumentnr: 2209534 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3212 Gnr:4 Bnr:71
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om grøfter/kummer

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 152 500,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 368,-

Samlet skal selger betale kr. 207 158,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 14. juni 2025

Megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 93261665

Megler 2

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 98689090

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Nedre Movei 8

Nedre Movei 8

Nabolaget Utsikten/Tangenlaget - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 595 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Rudolf Steinerskolen Nesodden ... 303 elever, 22 klasser	5 min 2.6 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 ... 282 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 3.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	24 min 21.4 km

Ladepunkt for el-bil

Nesoddtangen Brygge - Nesodden...	8 min

Offentlig transport

Nedre Movei Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.1 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	35 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

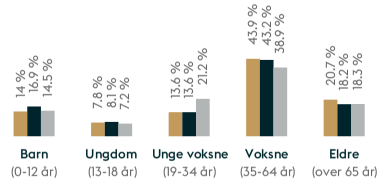
Barnehager

Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1.1 km
Solsikken Steinerbarnehage (1-... 70 barn	18 min 1.3 km
Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	23 min 1.8 km

Dagligvare

Meny Tangen	18 min
Kiwi Flaskebekk	5 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Båt/ferge
- Egen bil

Sport

Tangenåsen ungdomsskole	17 min
Nesoddtangen skole ballbinge	17 min
Energihuset Treningssenter	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nedre Movei 8
1450 NESODDTANGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1931
BRA: 255 m^2
BRA-i: 250 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	19	13	7	0

Supertakst
GNR: 4 BNR: 111
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Nedre Movei 8
1450 Nesoddtangen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32182

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse anneks

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga manglende rekkverk mot trapp på nordsiden.
Terrassen er ellers vurdert uten avvik.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga løse fliser i entré underetasje.
Tilstandsgrad 3 settes pga store skjevheter i gulv i anneks som er større enn 30 mm i stuen.
Tilstandsgrad 2 settes pga mindre skjevheter på enkelte gulvflater.

Anbefalte tiltak

Løse fliser: Anbefaler å feste løse fliser på nytt.
Skjeve gulv: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

TG3: Utvendig kjellertrapp mangler rekkverk.
TG2: Utvendig trapp har åpninger større enn 10 cm som gjør at barn kan falle gjennom.
TG2 Innvendig trapp mangler rekkverk på vegg.

Anbefalte tiltak

Alle trapper må ha rekkverk på begge sider i hele trappeløpet for å forebygge skader ved fall, og av hensyn til universell utforming (tilgjengelighet)

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder: Utleiedel

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder bør skiftes ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 3 settes pga bomlyd og løs flis i dusjsonen.
Tilstandsgrad 2 settes pga utilstrekkelig fall mot sluk og vinduet som er plassert ved badekar, og er utsatt for fukt.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker.

På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Badet har skader/sprekker som tilsier behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen rundt boligen er fra byggeår og har utløpt forventet levetid, men det er ikke registrert skader eller fuktproblematikk vegger mot terreng. Dette betyr ikke av veggene er tørre, og det vil være behov for utskifting av dreneringen.
Terrenget har stort sett helning bort fra husvegger, men enkelte steder heller terrenget inn mot husveggen, og dette kan over tid gjøre boligen utsatt for blant annet overvann, som gjør at den naturlige dreneringen får en økt belastning over tid.

Når dreneringen over tid fyller seg med urene masser som sand/jord osv vil den fortettes og det tar lenger tid før vannet renner gjennom de drenerende massene, som gjør at veggene blir stående fuktig over tid.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av dreneringen. Dette gjøres ved å grave opp massene som ligger inntil ytterveggene, og det legges dreneringsplast (knotteplast) inntil veggen. Det bør samtidig legges minst 10 cm markisolasjon (blå plater) utenpå veggene, noe som vil isolere underetasjen og forhindre kondensering inne i veggkonstruksjonen. Før tilbakefylling legges det fiberduk og drensrør som vil lede vannet til egnet sted.

Nedløpsrørene bør samtidig føres til drensrør i bakken slik at takvann kan ledes bort fra bygget.

Pris for drenering er vanskelig å fastslå og vil ofte variere utifra hva man møter på i forbindelse med graving. Påregn ca 5000,- til 10000 kroner pr løpemeter.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte sprekker i kjellervegger: Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak

Årsak: Behov for bedre ventilasjon i rom under terreng.
Konsekvens: Stillestående luft på kalde overflater kan føre til kondensproblematikk og over tid utvikle sopp/råte.
Tiltak: Anbefaler å installere ventilasjonsanlegg tilknyttet oppholdsrom i kjelleren. Dette vil sørge for bedre luftsirkulasjon. Les "drenering" for ytterligere tiltak.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga alder på de eldste vinduene.
Enkelte vindusglass er nylig montert og vurderes uten avvik.

Anbefalte tiltak

ELDRE VINDUSGLASS
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av de eldste vinduene innen 3-5 år.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med eventuell rehabilitering av fasader må det etableres minst 36-50 mm luftespalte bak panel. I tillegg må det samtidig monteres musebånd i underkant. Det er ikke behov for strakstiltak, men tiltaket kan sees i sammenheng med etterisolering og ny vindtetting som bør gjøres fra utsiden av fasadene.

Taktekking

Oppsummering

Ut ifra alderen er taktekkingen vurdert uten avvik, men eier må påregne normalt vedlikehold i tiden fremover. Det er ikke behov for strakstiltak.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av taktekkingen på sikt av hensyn til alderen. Taksteinen har ofte lang levetid men underliggende papp kan brekke eller slites over tid slik at det kan oppstå vannlekkasjer.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte gjøres i forbindelse med oppussing av våtrom.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom i kjelleren vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekran plassert i teknisk rom.
Boligen har stort sett kobberrør med ulik alder. Det er ikke registrert lekkasjer eller behov for strakstiltak.

Røropplegg kjeller, og i bad 1.etg: Eldre rør med oppgraderingsbehov.

Røropplegg bad u.etg, kjøkken, og bad i anneks: Røropplegg oppgradert i 2023.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på de eldste delene av røropplegg.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap i teknisk rom med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badene i kjeller og 1.etg. Skapet bør på sikt ha føringer til alle vanninstallasjoner i boligen og anneks slik at man får alt samlet på ett sted.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert ved trapp i 1.etg og i teknisk rom i kjelleren.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet i kjeller.

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Fremlagt dokumentasjon:
-Eier har fremlagt dokumentasjon på elektriske arbeider utført i forbindelse med oppussing/bruksendring i sin eiertid. Dokumentasjonen omfatter nesten hele boligens elektriske anlegg men inkluderer ikke blant annet kjelleren, eller badet i 1.etg.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av sanitærutstyr

Ingen merknader.

Våtrom: Bad utleiedel u.etg

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 5 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å forebygge risiko for fuktskader må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Våtrom: Bad anneks

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: flatt gulv
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 5 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å forebygge risiko for fuktskader må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt pga behov for bedre ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
13.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Helga Seltveit**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Movei 8, 1450 Nesoddtangen**

Kommunenr: **3212** Gårdsnr: **4** Bruksnr: **111** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1931** - Boligen er opprinnelig en tømmerkasse fra 1931, med tilbygg/påbygg tilført i tiden etter byggeår.
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Enebolig med utleie:
Enebolig med utleie er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer, og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Anneks:
Anneks er oppført i to etasjer. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

INNHOLD:

Enebolig med utleie
Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, kontor, entre, trapperom.
Sokkel: Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.
6. etasje: Trapperom, kjellerstue.
Kjeller: Trapperom, bad, toalett.
Sekundærrom:
Sokkel: Bod.
Kjeller: Teknisk rom.

Anneks
Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, bad.
Loft: hems.

STANDARD:
Enebolig med utleie
1. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling. Panelovn og vedovn. Utgang til terrasse.
Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.
Soverom 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.
Kontor: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.
Trapperom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Trapp og sikringsskap.

Sokkel (utleiedel)
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.
Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp.
Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.
Bod: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

Sokkel (hoveddel)
Trapperom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.
Kjellerstue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til hage/uteplass.

Kjeller
Trapperom: Betonggulv og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling.
Teknisk rom: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling. Bereder, sikringsskap og stoppekran.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjhjørne, servant og opplegg for vaskemaskin og feierluke.
Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc og servant og bereder.

Anneks
1. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.
Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen.
Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc, dusjkabinett, servant, servantskap, naturlig avtrekk og bereder.
Loft
hems: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Anneks delvis rehabilitert, med ny taktekking, bad og overflateoppussing.	Ja
2023	Innvendig oppussing av boligen og bruksendring av underetasjen. Tiltaket er omsøkt og godkjent av Nesodden kommune.	Ja
2023	Carport bygget i regi av eier.	Ja
2019	Kjøkken 1.etg installert i regi av tidligere eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	255	250	5	0	64
CARPORT	25	0	25	0	0
ANNEKS	17	17	0	0	12
Totalt m²	**297**	**267**	**30**	**0**	**76**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	117	117	0	0	45
U. etasje (hoveddel)	27	22	5	0	0
U. etasje (utleiedel)	78	78	0	0	19
Kjeller	33	33	0	0	0
Totalt m²	**255**	**250**	**5**	**0**	**64**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje (hoveddel)	32	27	5
Kjeller	36	33	3
Totalt m²	**68**	**60**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	117	117	0	Entré, kontor, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	Ingen sekundærrom.
U. etasje (hoveddel)	27	22	5	Trapperom og kjellerstue.	Utvendig bod (BRA-e).
U. etasje (utleiedel)	78	74	4	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Bod ved entré (BRA-i).
Kjeller	33	19	14	Trapp, bad og toalett.	Teknisk rom.
Totalt m²	**255**	**232**	**23**		

Bygning: CARPORT

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	**25**	**0**	**25**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	25	0	25	Ingen primærrom.	Carport. Arealet er byggemeldt som garasje.
Totalt m²	**25**	**0**	**25**		

Bygning: ANNEKS

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	0	0	0	0	0
1. etasje	17	17	0	0	12
Totalt m²	**17**	**17**	**0**	**0**	**12**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	10	0	10
Totalt m²	**10**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	17	0	Stue, kjøkken og bad.	Ingen sekundærrom.
Totalt m²	**17**	**17**	**0**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA) hoveddel: Adgang til 40 kvm terrasse fra stuen, og 5 kvm terrasse ved inngangsparti.
Terrasse/balkong (TBA) utleiedel: Adgang til 19 kvm terrasse fra stuen.
Terrasse/balkong (TBA) anneks: Adgang til 12 kvm terrasse på østsiden.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 25 kvm i carport.
Interne boder: Innvendig sportsbod i underetasjen.
Eksterne boder: Ekstern kjellerbod på ca 10 kvm gulvareal med adgang fra dør på nordveggen.
Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 253 cm i stuen.
Takhøyde U.etg: Takhøyden er målt til 237 cm i stuen.
Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 190 cm i teknisk rom.
Takhøyde anneks: Takhøyden er målt til 230 cm i stuen. (188 på hems)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen rundt boligen er fra byggeår og har utløpt forventet levetid, men det er ikke registrert skader eller fuktproblematikk vegger mot terreng. Dette betyr ikke av veggene er tørre, og det vil være behov for utskifting av dreneringen.
Terrenget har stort sett helning bort fra husvegger, men enkelte steder heller terrenget inn mot husveggen, og dette kan over tid gjøre boligen utsatt for blant annet overvann, som gjør at den naturlige dreneringen får en økt belastning over tid.

Når dreneringen over tid fyller seg med urene masser som sand/jord osv vil den fortettes og det tar lenger tid før vannet renner gjennom de drenerende massene, som gjør at veggene blir stående fuktig over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av dreneringen. Dette gjøres ved å grave opp massene som ligger inntil ytterveggene, og det legges dreneringsplast (knotteplast) inntil veggen. Det bør samtidig legges minst 10 cm markisolasjon (blå plater) utenpå veggene, noe som vil isolere underetasjen og forhindre kondensering inne i veggkonstruksjonen. Før tilbakefylling legges det fiberduk og drensrør som vil lede vannet til egnet sted.

Nedløpsrørene bør samtidig føres til drensrør i bakken slik at takvann kan ledes bort fra bygget.

Pris for drenering er vanskelig å fastslå og vil ofte variere utifra hva man møter på i forbindelse med graving. Påregn ca 5000,- til 10000 kroner pr løpemeter.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Enkelte sprekker i kjellervegger: Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg ved trapp.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i krypprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 12% vektprosent.

Oppsummering av krypkjeller **TG-1**

Ingen merknader.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Behov for bedre ventilasjon i rom under terreng.
Konsekvens: Stillestående luft på kalde overflater kan føre til kondensproblematikk og over tid utvikle sopp/råte.
Tiltak: Anbefaler å installere ventilasjonsanlegg tilknyttet oppholdsrom i kjelleren. Dette vil sørge for bedre luftsirkulasjon. Les "drenering" for ytterligere tiltak.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse u.etg

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Ingen merknader.

Tregulv med trykkimpregnerte terrassebord.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse anneks

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-3**
Tilstandsgrad 3 settes pga manglende rekkverk mot trapp på nordsiden. Terrassen er ellers vurdert uten avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav. Konsekvens: Fallulykker. Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.7 Balkong, terrasse, platting: Veranda 1.etg

Type	Balkong
Veranda/altan understøttet av søyler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 3,44 meter til bakken. Rekkverket blir målt til 103 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: Vinduer på bad 1.etg er 2-lags isolerglass fra 1997 3-lags isolerglassvinduer på soverom sør 1.etg fra 1984 og 2 lags isolerglass fra 1997. Heve/skyvedør øst i stue har 3-lags isolerglass fra 2017. Heve/skyvedør nord i stue har 2 lags isolerglass fra 1996. Vinduer og balkongdør i kjellerstue fra 2017 med 2 lags isolerglass. Koplede uisolerte vinduer i kjelleren. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne i 1.etg. Massive dører i underetasjen. Ytterdører: Isolerte ytterdører til alle boenheter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedører er nylig skiftet i regi av eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 settes pga alder på de eldste vinduene. Enkelte vindusglass er nylig montert og vurderes uten avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
ELDRE VINDUSGLASS Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av de eldste vinduene innen 3-5 år.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Veggene er overflatebehandlet i regi av eier.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med eventuell rehabilitering av fasader må det etableres minst 36-50 mm luftespalte bak panel. I tillegg må det samtidig monteres musebånd i underkant. Det er ikke behov for strakstiltak, men tiltaket kan sees i sammenheng med etterisolering og ny vindtetting som bør gjøres fra utsiden av fasadene.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

Ingen merknader.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

Ingen merknader.

6.13 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Ut ifra alderen er taktekkingen vurdert uten avvik, men eier må påregne normalt vedlikehold i tiden fremover. Det er ikke behov for strakstiltak.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av taktekkingen på sikt av hensyn til alderen. Taksteinen har ofte lang levetid men underliggende papp kan brekke eller slites over tid slik at det kan oppstå vannlekkasjer.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

Ingen merknader.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Trebjelkelag i 1.etg. Betonggulv og trebjelkelag i underetasjen. Betonggulv i kjelleren.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**
Tilstandsgrad 3 settes pga løse fliser i entré underetasje. Tilstandsgrad 3 settes pga store skjevheter i gulv i anneks som er større enn 30 mm i stuen. Tilstandsgrad 2 settes pga mindre skjevheter på enkelte gulvflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løse fliser: Anbefaler å feste løse fliser på nytt. Skjeve gulv: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.17 Kjøkken: Kjøkken hoveddel og i utleiedel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp: Tretrapp med rekkverk på innsiden av trappeløpet. Utvendig trapp: Betongtrapp til kjeller, og trapp fra hage til vei.	
Er det manglende rekkverk?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-3**

TG3: Utvendig kjellertrapp mangler rekkverk.
TG2: Utvendig trapp har åpninger større enn 10 cm som gjør at barn kan falle gjennom.
TG2 Innvendig trapp mangler rekkverk på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alle trapper må ha rekkverk på begge sider i hele trappeløpet for å forebygge skader ved fall, og av hensyn til universell utforming (tilgjengelighet)

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte gjøres i forbindelse med oppussing av våtrom.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom i kjelleren vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Hovedstoppekran plassert i teknisk rom.
Boligen har stort sett kobberrør med ulik alder. Det er ikke registrert lekkasjer eller behov for strakstiltak.

Røropplegg kjeller, og i bad 1.etg: Eldre rør med oppgraderingsbehov.

Røropplegg bad u.etg, kjøkken, og bad i anneks: Røropplegg oppgradert i 2023.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder på de eldste delene av røropplegg.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap i teknisk rom med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badene i kjeller og 1.etg. Skapet bør på sikt ha føringer til alle vanninstallasjoner i boligen og anneks slik at man får alt samlet på ett sted.

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap ved trapp i 1.etg og hovedskap i teknisk rom i kjelleren.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskapet er plassert ved trapp i 1.etg og i teknisk rom i kjelleren.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet i kjeller.

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Fremlagt dokumentasjon:
-Eier har fremlagt dokumentasjon på elektriske arbeider utført i forbindelse med oppussing/bruksendring i sin eiertid. Dokumentasjonen omfatter nesten hele boligens elektriske anlegg men inkluderer ikke blant annet kjelleren, eller badet i 1.etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.23 Varmtvannsbereder: Hoveddel

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ingen merknader.

6.24 Varmtvannsbereder: Utleiedel

Plassering bereder	
bad kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-3**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsbereder bør skiftes ut.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.25 Varmtvannsbereder: Anneks

Plassering bereder	
Bad	

Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2023	
Størrelse	
50 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Ingen merknader.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.27 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-3

Tilstandsgrad 3 settes pga bomlyd og løs flis i dusjsonen.
Tilstandsgrad 2 settes pga utilstrekkelig fall mot sluk og vinduet som er plassert ved badekar, og er utsatt for fukt.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk. En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.	
Utbedringskostnader overflater	**150 000 - 300 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på sluket, sett i sammenheng med eventuell nyere membran under flisene. Det finnes ingen godkjente løsninger som garanterer for tetthet mot dette sluket, og videre levetid er derfor usikker. På befaringsdagen er det ikke registrert lekkasjer eller skader som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det vil bli behov for rehabilitering av badet på sikt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Årsak: Alder. Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon. Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Badekar.
Mekanisk avtrekk.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Bad utleiedel u.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i 2023 i regi av eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 5 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å forebygge risiko for fuktskader må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Hulltaking er ikke utført ettersom badet har installert dusjkabinett som leder vann direkte til sluket og det dermed ikke er noe bruksvann på overflatene. Risiko for skade på eventuelle bakenforliggende rør ved hulltaking gjør at vi av rutine ikke tar hull i veggkonstruksjon på bad med dusjkabinett hvor vannet ledes rett til sluk.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.29 Våtrom: Bad kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	**TG-3**
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Badet har skader/sprekker som tilsier behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.30 Våtrom: Bad anneks

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: flatt gulv
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 5 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å forebygge risiko for fuktskader må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Servantskap med blandebatteri.

Varmtvannsbereder.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt pga behov for bedre ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er ikke utført ettersom badet har installert dusjkabinett som leder vann direkte til sluket og det dermed ikke er noe bruksvann på overflatene. Risiko for skade på eventuelle bakenforliggende rør ved hulltaking gjør at vi av rutine ikke tar hull i veggkonstruksjon på bad med dusjkabinett hvor vannet ledes rett til sluk.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.31 Øvrig: Anneks

Beskrivelse

Annekset er oppgradert i regi av eier, ved å sette i stand våtrommet og rehabilitere taket.
Det er ikke kjent om arealet har godkjenning for varig opphold og evt til utleie.

6.32 Øvrig: Carport

Beskrivelse

Carport oppført i regi av eier. Ingen merknader.

6.33 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

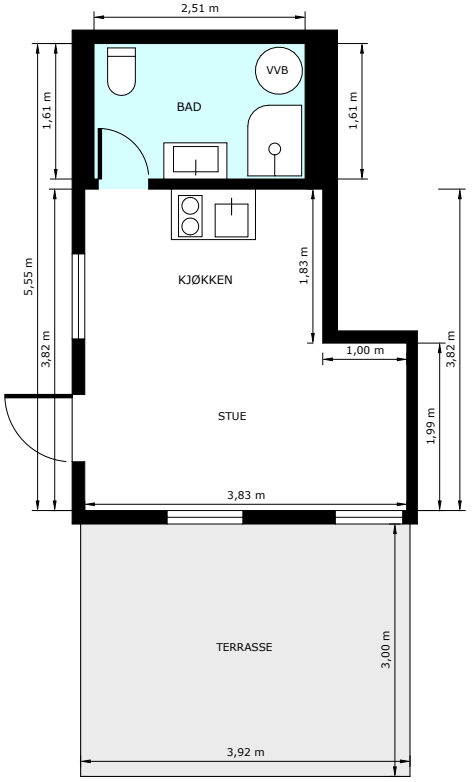
6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

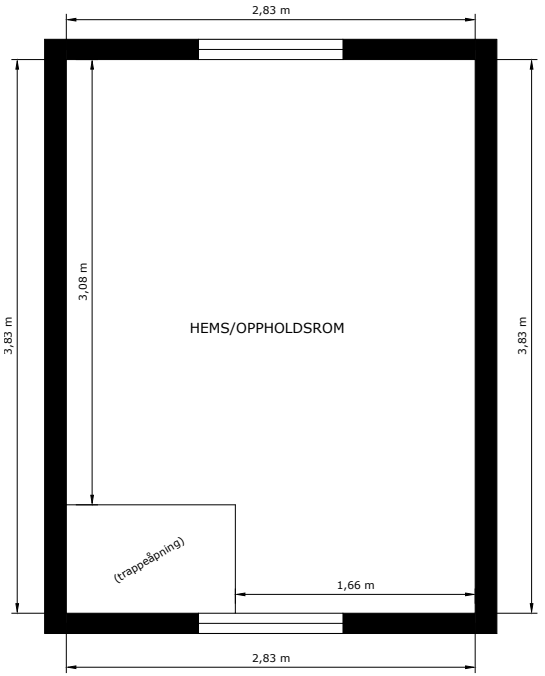
NEDRE MOVEI 8
ANNEKS
1.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

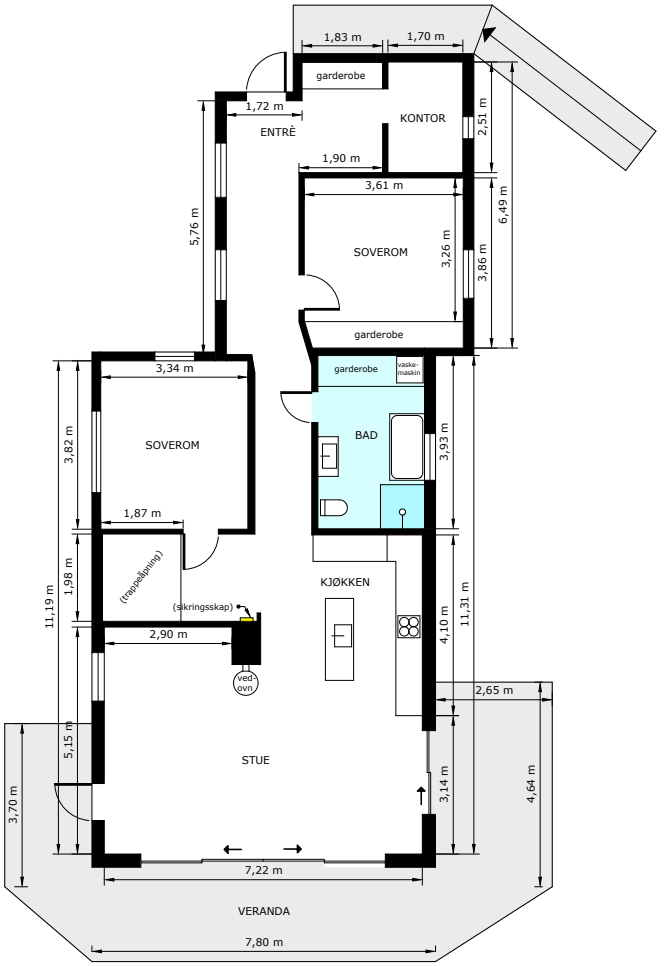
NEDRE MOVEI 8
ANNEKS
HEMS



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

NEDRE MOVEI 8
1.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

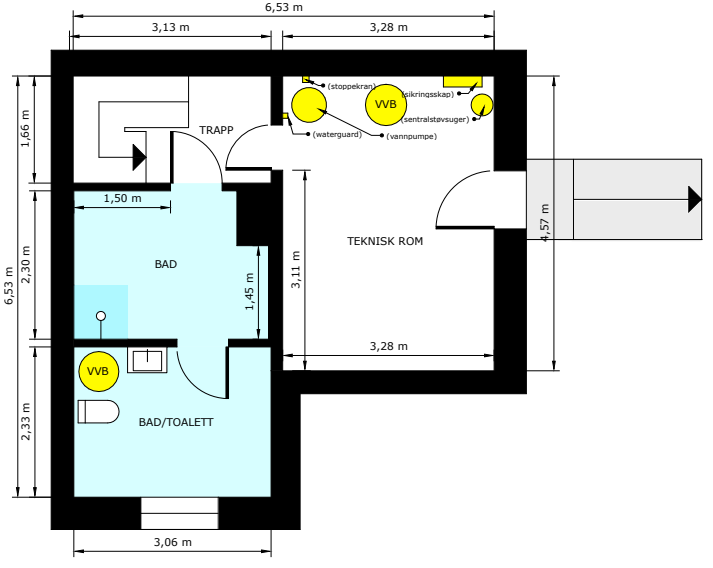
NEDRE MOVEI 8
U.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

NEDRE MOVEI 8
KJELLER



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Seltveit, Anne Helga	9578-5999-4-1069335	2025-06-02 17:57:54

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
2. jun. 2025

Oppdragsnummer
8-0318/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Movei 8, 1450 NESODDTANGEN

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Anne Helga Seltveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juli 2014

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: 2970633 og 2970635
Forsikret i: Storebrand

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: Utført arbeid i leilighet i underetasje. Utført av Petter rør og sanitær As ved Petter Grytte, Elektrogutta ved Svein Grønvold pg prosjektleder og snekker GS Bygg og Takst ved Gunnar Seltveit. Abel arkitekter ved Kristian Abel Schelderup stod for søknadsprosessen til Nesodden kommune. Bad i hoved leilighet ble oppgradert i 1999 if følge tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. svar over Petter Rør og Sanitær

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

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: GS Bygg og Takst, se over. I perioden 2017 til 2020.

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

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: Elektrogutta, se over.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover autorisert elektriker

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kopling til offentlig vann og avløp. 2022. Se over for rørlegger, elektriker og snekker.

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over

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

Beskriv: Har privat brønn, men også koplet til offentlig vann og avløp

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

Beskriv: Oljetank renset og fjernet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påfyll av masse og oppgradering av hage.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført i kjeller av Inge ?, kan sjekke navn og kontaktdetaljer.

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)
Nei

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?
Nei

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Hovedhus er godkjent. Usikkert om anneks er godkjent da denne har blitt brukt til boligformål fra 1931.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Utleieleilighet i hovedhus er godkjent.

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

Oppgi type rapport og årstall: Tidligere takst i forbindelse med salg i 2020 utført av taksmann som innholdt mange feil feks garasje som var revet ved gjennomføring av takst. Antagelig kopi av tidligere takstmann ved salg da denne ble utført i sin tid av samme takstmann.

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? I forbindelse med søknad til kommunen i 2016/17

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

Eventuell kommentar: Ferdigattest for hovedhus foreligger, men ikke for anneks.

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

Eventuell kommentar: Kommunen krevde at garasje kunne rives ved eventuell utvidelse av kommunal vei. Noe som er lite sannsynlig.

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

Eventuell kommentar: Kun anneks

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?
Ja

Beskriv: En mur er bygget delvis på eirers eiendom av nabo Pål Breen. Det er gjort oppmåling av kommunen som viser dette med grensestolper. Er til lite sjenanse.

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?
Ja

Beskriv: Tinglyst at rør går på nabo Breens eiendom ifbm kopling til vann og kloakk.

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

Eventuell kommentar: Denne er fjernet og ble renset i henhold til regler for dette i forkant av levering til renovasjon hos Teige,n

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun at det har vært et fantastisk sted å bo, både hus, beliggenhet og nabolag!

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0318/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

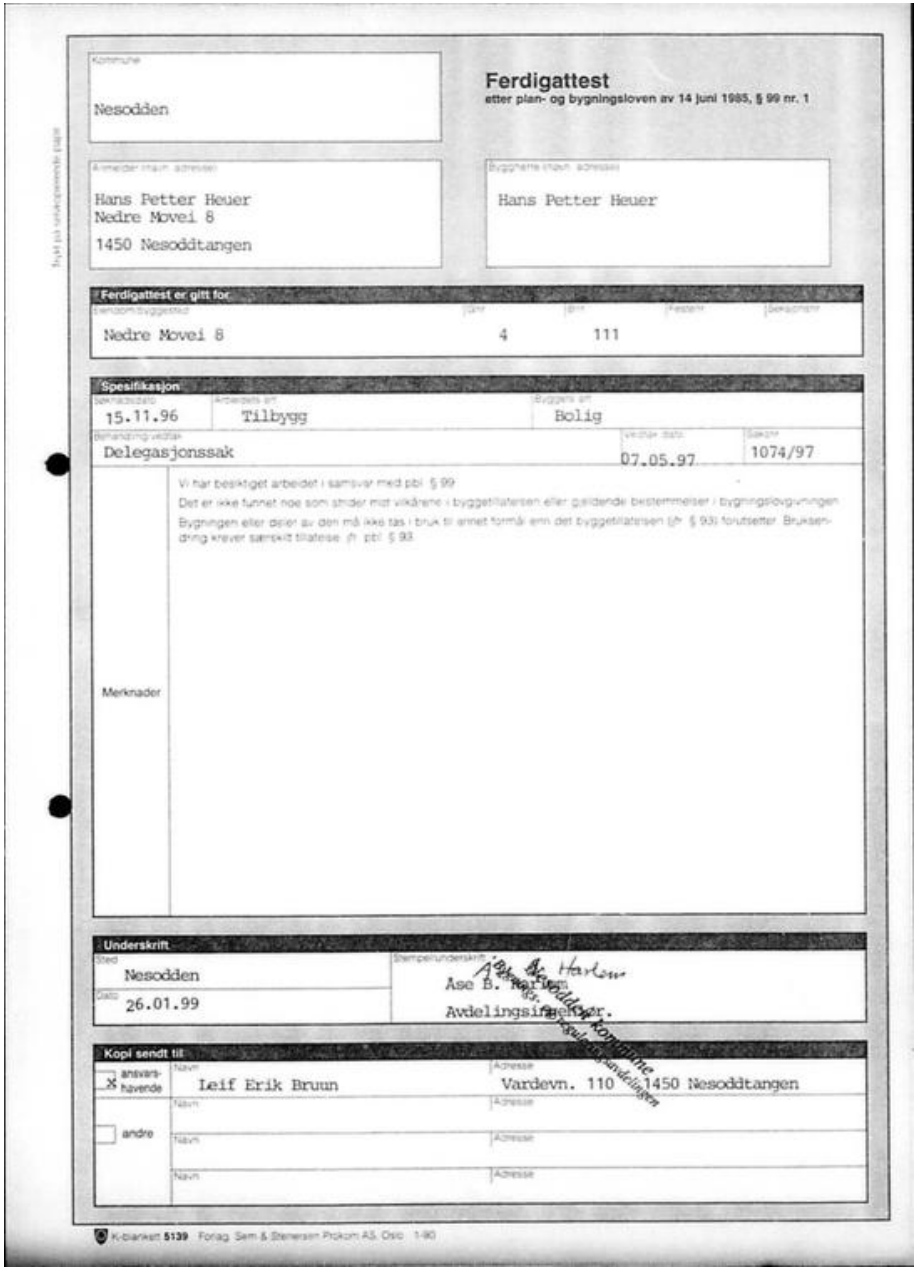
Navn	Dato
Seltveit, Anne Helga	2025-06-02

Identifikasjon

bankID Seltveit, Anne Helga

SIGNICAT

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



Kommune
Nesodden

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

Fylt på senskjemaets plass

Anmelder (navn, adresse)
Hans Petter Heuer
Nedre Movei 8
1450 Nesoddtangen

Byggherre (navn, adresse)
Hans Petter Heuer

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Nedre Movei 8	4	111		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
15.11.96	Tilbygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr
Delegasjonssak	07.05.97	1074/97

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse (jfr. pbl. § 93).

Underskrift

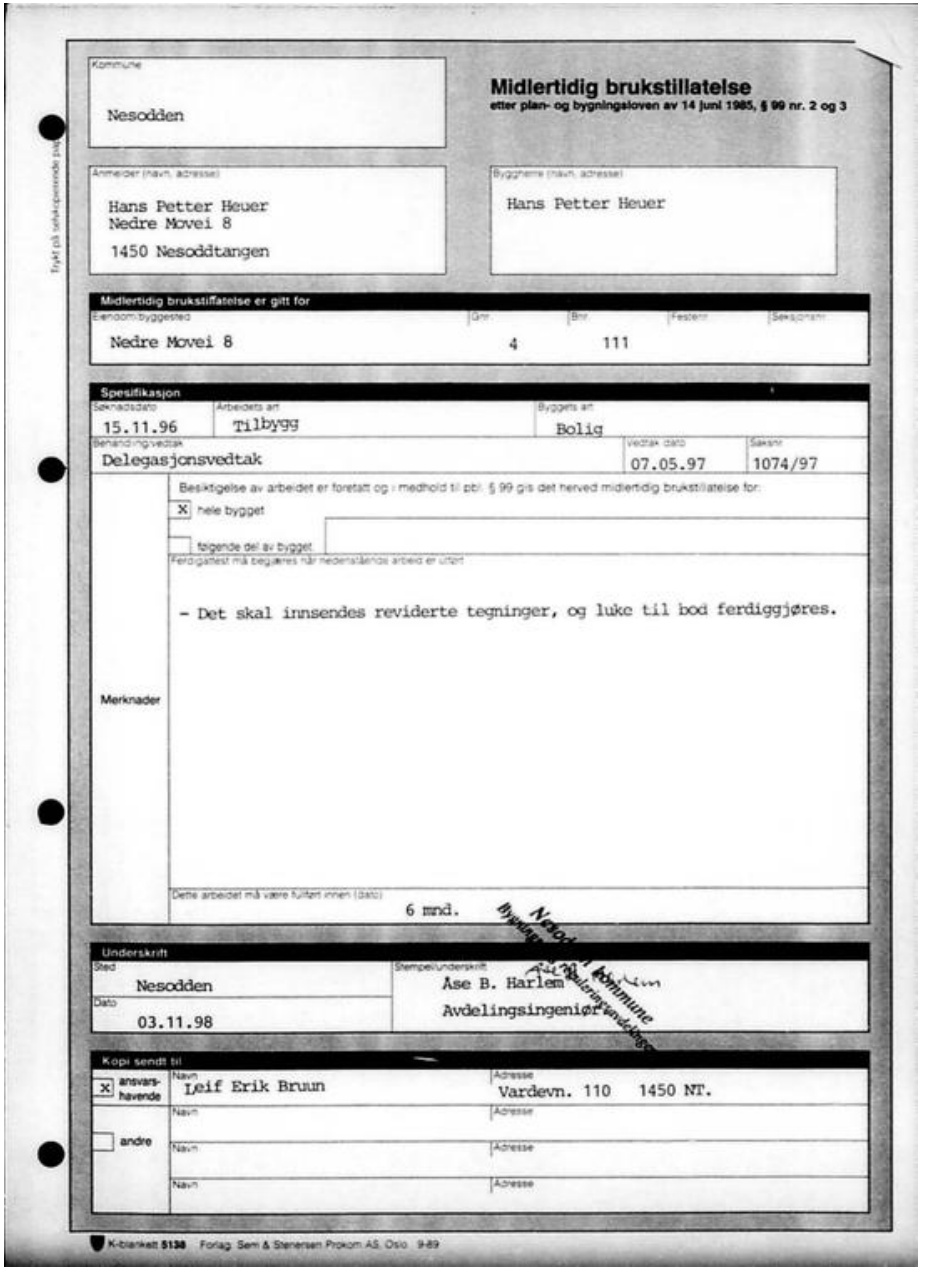
Sted	Stempelunderskrift
Nesodden	Åse B. Harlem Avdelingsingeniør.
Dato: 26.01.99	

Bekreftes at arbeidet er kontrollert og godkjent i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Leif Erik Bruun	Vardevn. 110 1450 Nesoddtangen
andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90



Kommune
Nesodden

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

Fylt på senskjemaets plass

Anmelder (navn, adresse)
Hans Petter Heuer
Nedre Movei 8
1450 Nesoddtangen

Byggherre (navn, adresse)
Hans Petter Heuer

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Nedre Movei 8	4	111		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
15.11.96	Tilbygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr
Delegasjonsvedtak	07.05.97	1074/97

Merknader

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

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- Det skal innsendes reviderte tegninger, og luke til bod ferdiggjøres.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato): 6 mnd.

Nesodden kommune Byggesaksavdelingen

Underskrift

Sted	Stempelunderskrift
Nesodden	Åse B. Harlem Avdelingsingeniør
Dato: 03.11.98	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Leif Erik Bruun	Vardevn. 110 1450 NT.
andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

Nesodden kommune

Ferdigattest

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

JplD: 23/13125

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
ABEL-ARKITEKTER ABEL-SCHJELDERUP Lise Mariesvei 20 1450 NESODDTANGEN	Seltveit Anne Helga Nedre Movei 8 1450 NESODDTANGEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nedre Movei 8	04	0111		

Tiltakets/byggets art

Underbygg bolig, bruksendring og nybygg garasje

Vedtaksdato	Saksnr
16.03.2023	16/2839

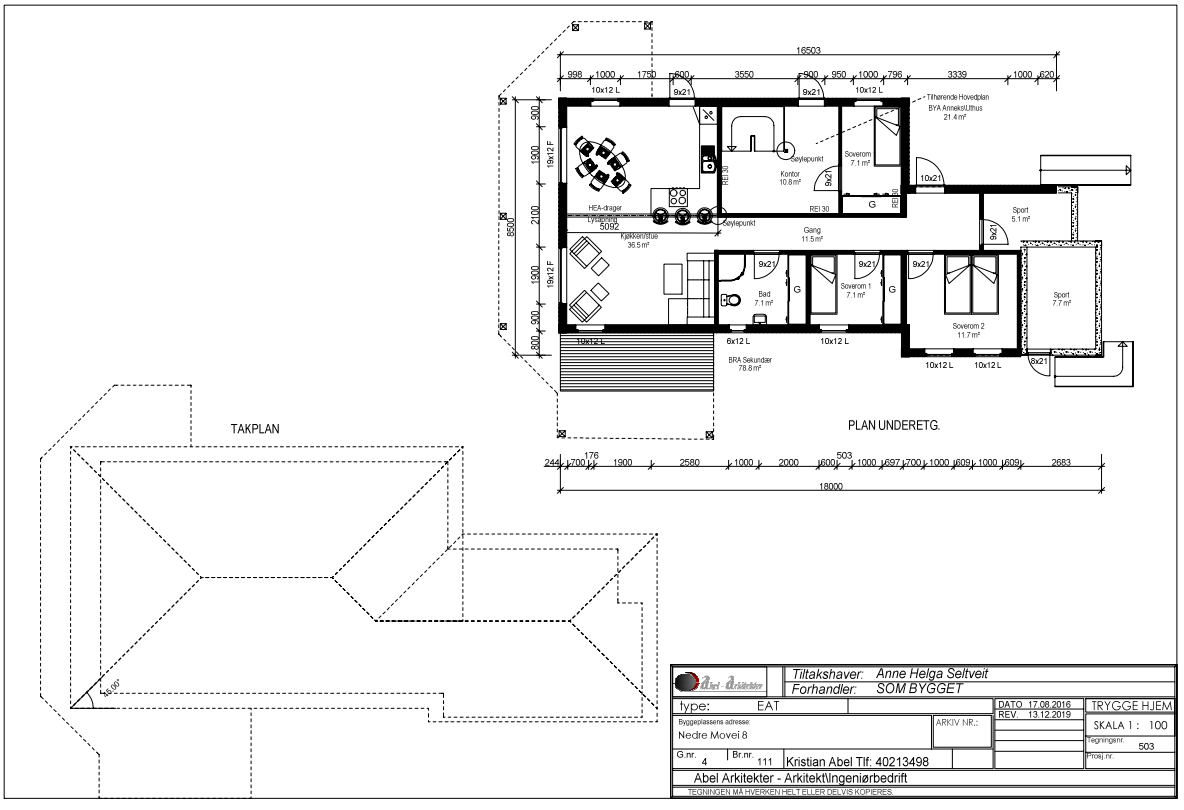
Dato for søknad om ferdigattest:	28.11.2022

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

Merknader:

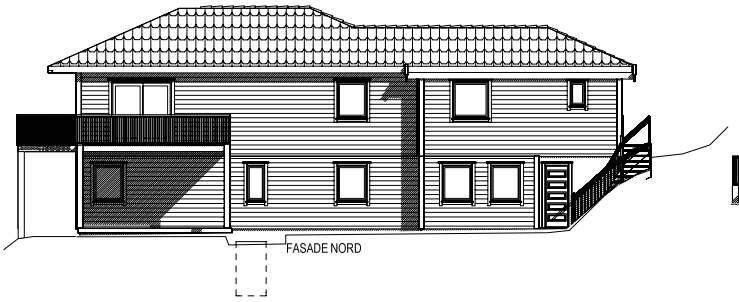
1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer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

Sted	Dato	Underskrift
Nesodden	16.03.2023	Madeleine Salveson avdelingsleder Thomas Etnestad Rådgiver *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



Tiltakshaver: *Anne Helga Seltveit*		
Forhandler: *SOM BYGGET*		
type: EAT	DATO 17.08.2016 REV. 13.12.2019	TRYGGE HJEM
Byggeplassens adresse: Nedre Movei 8	ARKIV NR.:	SKALA 1 : 100
G.nr. 4 Br.nr. 111	Kristian Abel Tlf: 40213498	Tegningsnr. 503
Abel Arkitekter - Arkitekt\Ingeniørbedrift		Prosj.nr.

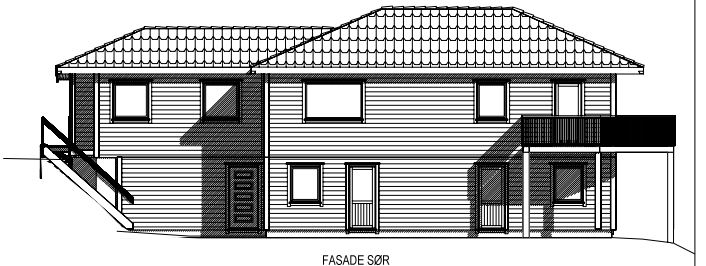
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES.



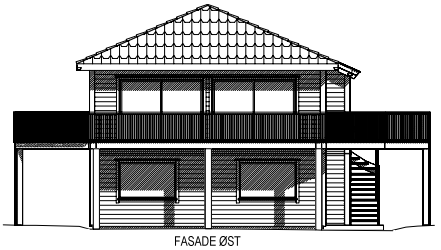
FASADE NORD



FASADE VEST



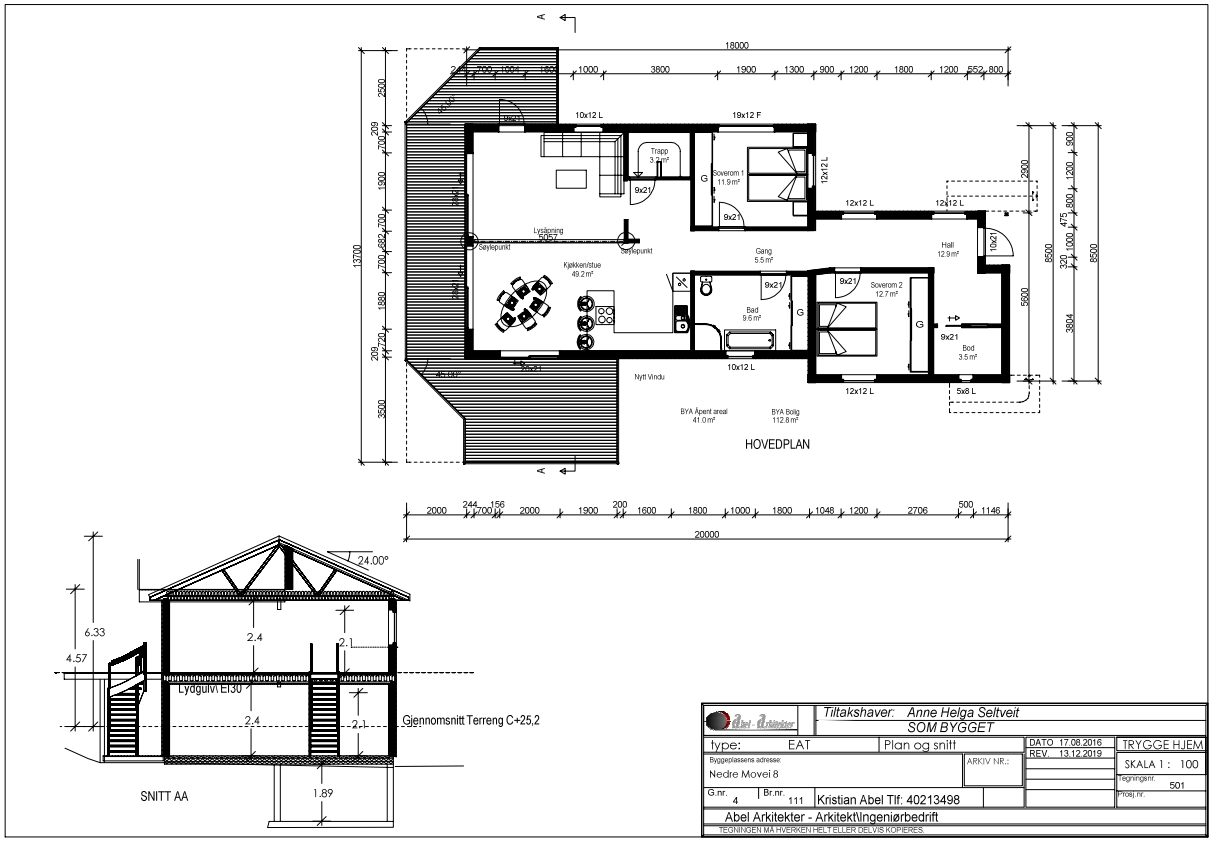
FASADE SØR



FASADE ØST

	Tiltakshaver: Anne Helga Seltveit Forhandler: SOM BYGGET		
Type: EAT	Fasader	DATO 17.08.2016 REV. 13.12.2019	TRYGGE HJEM
Byggeplassens adresse: Nedre Movei 8	ARKIV NR.:		SKALA 1 : 100
G.nr. 4 / Br.nr. 111	Kristian Abel Tlf: 40213498		Tegningsnr. 502 Prosj.nr.
Abel Arkitekter - Arkitekt\Ingeniørbedrift			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES.



Tiltakshaver: Anne Helga Seltveit SOM BYGGET			
Type: EAT	Plan og snitt	DATO 17.08.2016 REV. 13.12.2019	TRYGGE HJEM
Byggeplassens adresse: Nedre Movei 8	ARKIV NR.:		SKALA 1 : 100
G.nr. 4 / Br.nr. 111	Kristian Abel Tlf: 40213498		Tegningsnr. 501 Prosj.nr.
Abel Arkitekter - Arkitekt\Ingeniørbedrift			
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES.			

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 11.06.2025

Godkjente bygningstegninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	111	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nedre Movei 8, 1450 NESODDTANGEN								

Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger følger vedlagt	☒
Godkjente bygningstegninger finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen	☐
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:

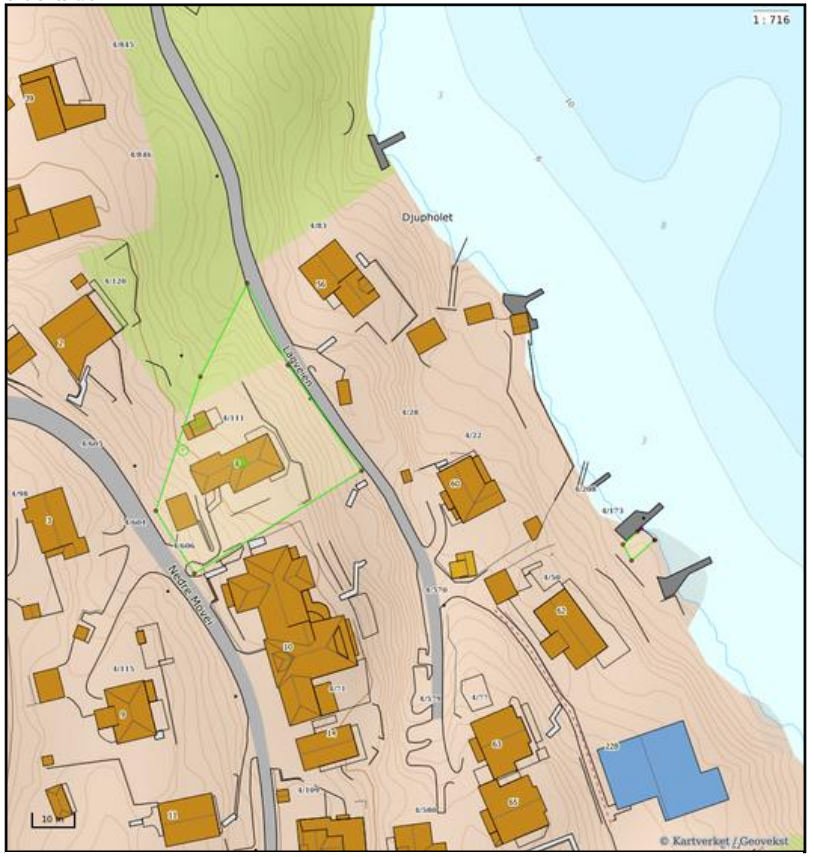
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Nesodden	3212	-	4	/	111	/	0	/	0

Oversiktskart



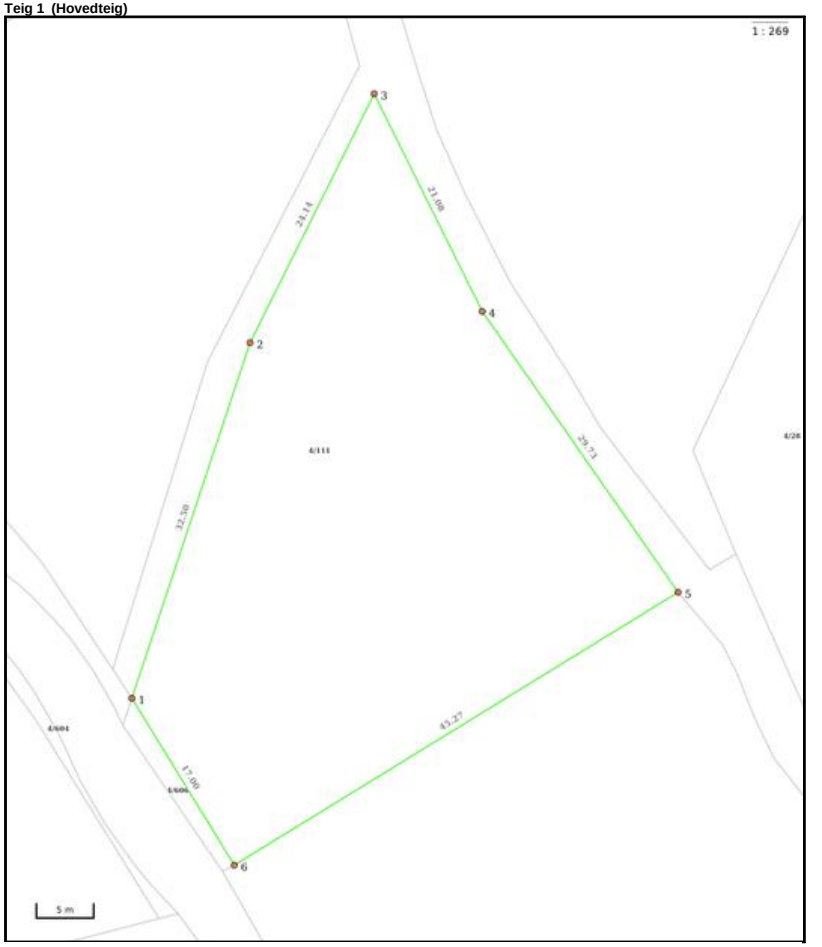
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

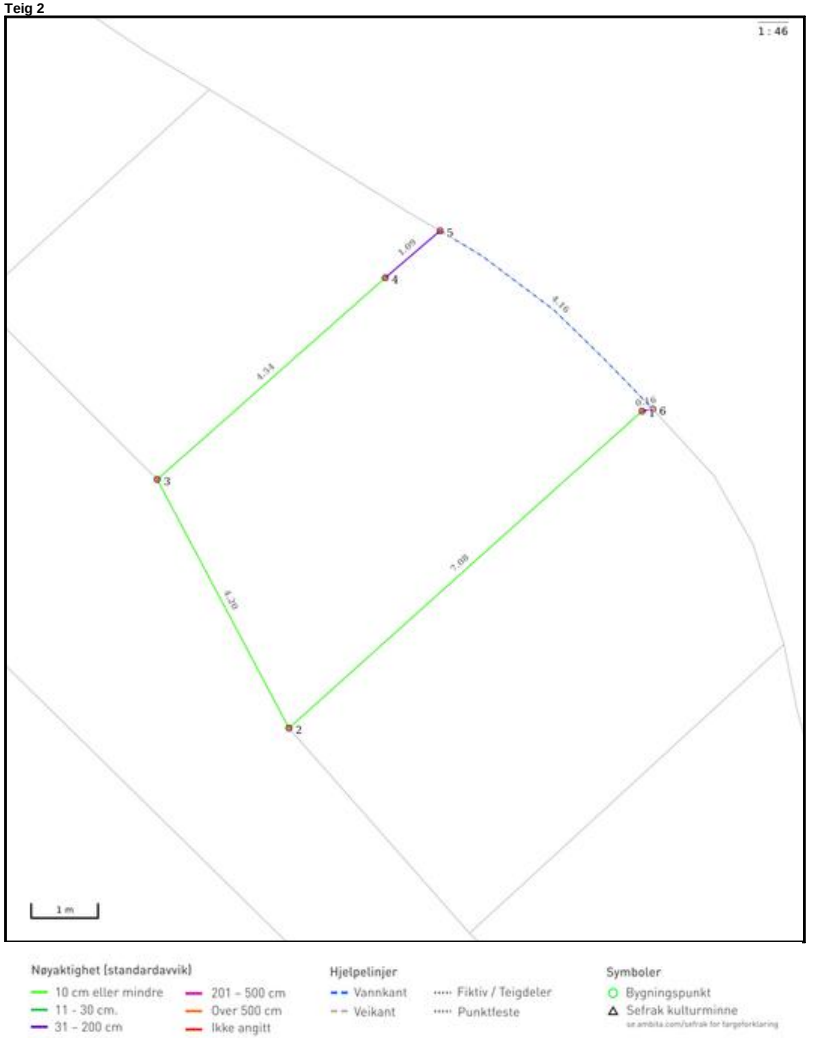
Areal: 1 542,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 658,18	593 145,65	32,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 689,82	593 153,09	24,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 712,30	593 161,89	21,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 694,35	593 172,95	29,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 671,63	593 192,12	45,27m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 637 644,56	593 155,83	17,00m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 2



Areal og koordinater

Areal: 26,50m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 661,81	593 260,79	7,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Fjell	Nei	Bolt
2	6 637 656,63	593 255,96	4,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4		Fjell	Nei	Bolt
3	6 637 660,14	593 253,66	4,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 663,44	593 256,78	1,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 664,22	593 257,54	4,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 637 661,86	593 260,94	0,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/TORBJØRN SKJELDE
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0318/25
Vår referanse: 3766783/26531567
Bestilling: C3 2025-05-30 (6) 61

Dato
30.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1337844	200	26.10.2021	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak: 20-038481RFA-JOOV/JLST PETTERSKJÆRET

Gnr.: 4

Kommune: Nesodden

Saken gjelder: Grensefastsetting for grunneiendom

Avsluttet ved jordskifteretten: 12.08.2021

Doknr: 1337844 Tinglyst: 26.10.2021
STATENS KARTVERK

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

DOM

Dato: 10.08.2021

Sak: 20-038481RFA-JOOV/JLST PETTERSKJÆRET

Saken gjelder: Grensefastsetting for grunneiendom

Dommer: Jordskiftedommer Aasmund Berg

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Nesodden kommune	Advokatfullmektig Victoria Line Le Divenah	Nesodden (3023)	4	1
Pål Breen	Advokat Erik Flågan	Nesodden (3023)	4	71
Joakim Fiskvik Jurgita Fiskvik	Advokat Harald Ramm	Nesodden (3023)	4	77
Morten André Hjallum Marit Jensen	Advokat Bengt Sigurd Rønningen	Nesodden (3023)	4	109

Dommen gjelder
Gnr. 4 bnr. 71, gnr. 4 bnr. 77 og gnr. 4 bnr. 109 i Nesodden kommune har alle hatt tilgang til badehustomter eller strandparseller ved Bunnefjorden siden 1920-tallet. Strandparsellenes utstrekning er ikke omstridt. Tvisten mellom Nesodden kommune, som eier av gnr. 4 bnr. 1, og brukere av strandparsellene gjelder om det foreligger eiendomsrett til strandparsellene eller om bruken av strandparsellene skal betraktes som en bruksrett på areal tilhørende gnr. 4 bnr. 1.

.....

SLUTNING

1. Gnr. 4 bnr. 71 har eiendomsrett til strandtomt.
2. Gnr. 4 bnr. 77 har eiendomsrett til strandtomt.
3. Gnr. 4 bnr. 109 har eiendomsrett til strandtomt.

.....

Slutning i dom danner utgangspunkt for rettens videre avgjørelser i sak Petterskjæret. Her inngår de videre matrikulære forhold.

Drammen, 10.08.2021

Aasmund Berg

.....

DOM OG JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 12.08.2021

Sted: Drammen

Sak: 20-038481RFA-JOOV/JLST PETTERSKJÆRET

Saken gjelder: Grensefastsetting for grunneiendom

Rettens leder: Jordskiftedommer Aasmund Berg

Jordskifteretten avsa slik

DOM:

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Nesodden kommune	Advokatfullmektig Victoria Line Le Divenah	Nesodden (3023)	4	1
Per Olav Karlsen		Nesodden (3023)	4	50
Pål Breen	Advokat Erik Flågan	Nesodden (3023)	4	71
Joakim Fiskvik Jurgita Fiskvik	Advokat Harald Ramm	Nesodden (3023)	4	77
Morten André Hjallum Marit Jensen	Advokat Bengt Sigurd Rønningen	Nesodden (3023)	4	109
Anne Helga Seltveit		Nesodden (3023)	4	111

Hjemmel: Jordskifteloven § 4-2, jf. 6-23 første ledd.

1. Sakens bakgrunn

I krav datert 04.03.2020 har eiere av gnr. 4 bnr. 77, Jurgita og Joakim Fiskvik, krevd sak for jordskifteretten. Kravet gikk ut på å avklare eierforhold til strandtomt tilhørende gnr. 4 bnr. 77 samt besørge inntegning av eiendomsgrenser for denne i matrikkelen.

.....

Dom i tvist ble avsagt 10.08.2021 og danner grunnlaget for de endelige konklusjoner i dom og jordskifteavgjørelse om grenser.

Saken er krevd for Akershus og Oslo jordskifterett. Domstolen skiftet navn til Oslo og Østre Viken jordskifterett 31.05.2021. Dommer i saken har vært tilkalt fra Vestre Viken jordskifterett i Drammen.

.....

SLUTNING:

1. Grenser mellom eiendommene i saken fastsettes slik de ble merket og målt sammen med eiere i rettsmøte 14.04.2021.

2. Gnr. 4 bnr. 71, gnr. 4 bnr. 77 og gnr. 4 bnr. 109 har veirett over gnr. 4 bnr. 1 fra Lagveien og frem til sine badehustomter. Rettigheter og forpliktelser er i samsvar med bestemmelser i eiendommenes opprinnelige skjøter tinglyst 1918, 1920 og 1926.

***

Retten avsa deretter slik

JORDSKIFTEAVGJØRELSE:

Hjemmel: Jordskifteloven § 4-2, jf. § 6-23 fjerde ledd bokstav c og g.

Jordskifteavgjørelsen gjelder merking og måling av grenser, samt fordeling av sakskostnader knyttet til jordskifterettens behandling.

Grenser
Grensene er i samsvar med avsagt dom av 12.08.2021. Angivelse av eiendommer på strandparsellene er i samsvar med konklusjon i dom i tvist av 10.08.2021.

.....

SLUTNING:

1. Eiendomsgrenser i sak Petterskjæret beskrives i samsvar med dom av 12.08.2021 og slik som inntatt nedenfor.

.....

GRENSEBESKRIVELSE

Grenseforklaring:

.....

Grensene er tegnet inn på kart i bladformat A3 liggende, målestokk 1:150, saksnummer 20-038481 RFA-JOOV med utskrifts dato 12.08.2021.

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 1, eier Nesodden kommune
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 50, eier Per Olav Karlsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
12	Off. godkj. grensemerke i jord			6637652,37	593227,19
		64,54	12,52		
11	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637658,99	593237,82
		161,74	1,47		
10	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637657,78	593238,65
		56,11	7,92		
3	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637662,81	593244,76
		143,64	20,55		
13	Umerket grensepunkt			6637649,81	593260,66

Grense 2
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 71, eier Pål Breen
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 50, eier Per Olav Karlsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
13	Umerket grensepunkt			6637649,81	593260,66
		143,64	3,27		
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6637647,74	593263,20
		69,88	4,16		
5	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637649,63	593266,90

Fra punkt 5 fortsetter grensen i samme retning til den tilstøter vannlinjen ved middels høy vannstand. Deretter følger grensen vassdragslovens bestemmelser for grenser i sjø.

Grense 3
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 1, eier Nesodden kommune
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 71, eier Pål Breen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

13	Umerket grensepunkt			6637649,81	593260,66
		47,17	1,99		
9	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637651,28	593262,01

Grense 4
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 77, eiere Jurgita og Joakim Fiskvik
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 71, eier Pål Breen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637651,28	593262,01
		47,17	4,38		
8	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637654,51	593264,97

Fra punkt 8 fortsetter grensen i samme retning til den tilstøter vannlinjen ved middels høy vannstand. Deretter følger grensen vassdragslovens bestemmelser for grenser i sjø.

Grense 5
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 1, eier Nesodden kommune
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 77, eiere Jurgita og Joakim Fiskvik

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
9	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637651,28	593262,01
		343,87	4,01		
7	Bolt i fjell			6637653,82	593258,92

Grense 6
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 109, eiere Marit Jensen og Morten Andre Hjallum
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 77, eiere Jurgita og Joakim Fiskvik

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
7	Bolt i fjell			6637653,82	593258,92
		47,09	6,13		
6	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637658,35	593263,05

Fra punkt 6 fortsetter grensen i samme retning til den tilstøter vannlinjen ved middels høy vannstand. Deretter følger grensen vassdragslovens bestemmelser for grenser i sjø.

Grense 7
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 1, eier Nesodden kommune
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 109, eiere Marit Jensen og Morten Andre Hjallum

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
7	Bolt i fjell			6637653,82	593258,92
		348,33	4,08		
1	Bolt i fjell			6637656,63	593255,96

Grense 8
Eiendom til venstre: Gnr. 4 bnr. 111, eier Anne Helga Seltveit
Eiendom til høyre: Gnr. 4 bnr. 109, eiere Marit Jensen og Morten Andre Hjallum

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Bolt i fjell			6637656,63	593255,96
		47,85	7,08		
2	Bolt i fjell			6637661,81	593260,79

Fra punkt 2 fortsetter grensen i samme retning til den tilstøter vannlinjen ved middels høy vannstand. Deretter følger grensen vassdragslovens bestemmelser for grenser i sjø.

***

AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

.....

Tinglysing og matrikkelføring
Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Nesodden (3023)	4	1
Nesodden (3023)	4	50
Nesodden (3023)	4	71
Nesodden (3023)	4	77
Nesodden (3023)	4	109
Nesodden (3023)	4	111

De fastsatte grenser vil bli rapportert til matrikkelfører i Nesodden kommune.

Sak 20-038481RFA-JOOV/JLST PETTERSKJÆRET er avsluttet.

Drammen, 12.08.2021

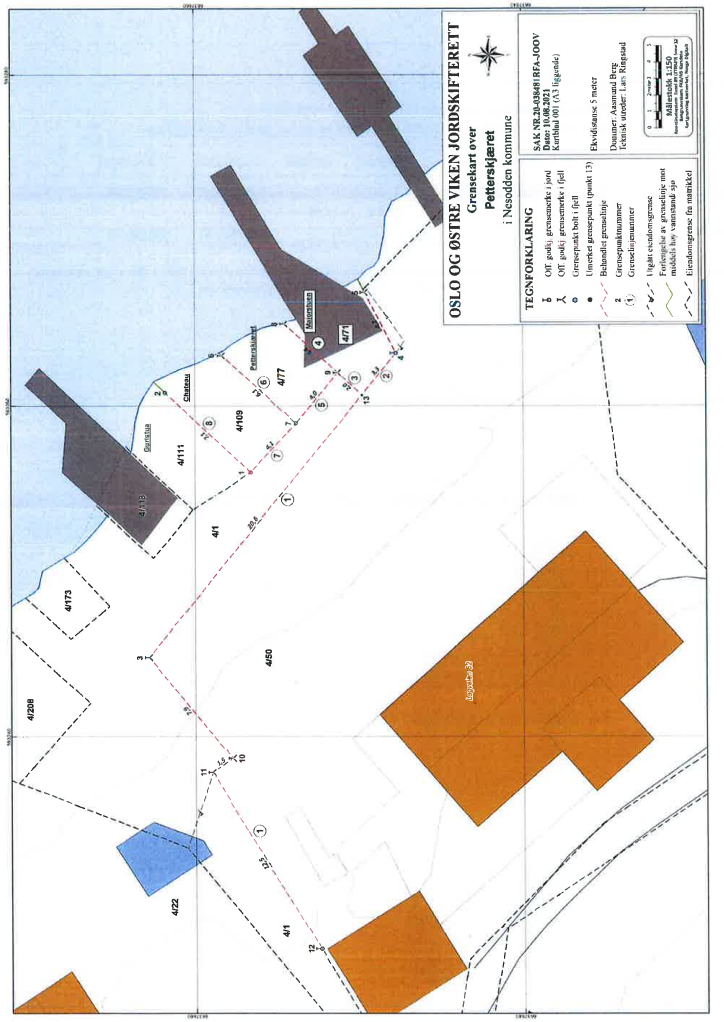
Aasmund Berg

Rett utdrag

VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Merethe M. R. Johnsen

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1337844/200
Uthentet 2025-05-30 13:32
Kartverket



Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/TORBJØRN SKJELDE
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0318/25
Vår referanse: 3766784/26531572
Bestilling: C3 2025-05-30 (6) 60

Dato
30.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301919	200	6.4.2017	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	4	111	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

Doknr 301919 Tinglyst 06.04.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne erklæringen gjelder som vilkår for dispensasjon fra gjeldende regulert byggegrenselinje på:

Eiendom: Gnr 4.... Bnr 111.....

Adresse: .....Nedre Movei 8 1450 Nesoddtangen.....

Kommunens saks/ref.nr.: 16\2839

Type byggverk: Garasje

Innhold: Den til enhver tid gjeldende hjemmelshaver av eiendommen godkjenner og forplikter seg til å fjerne ... Garasje .....med plassering slik vist på vedlagt situasjonskart, når Nesodden kommune måtte kreve det.

Denne villighetserklæringen skal tinglyses og kan ikke slettes uten bygningsmyndighetenes samtykke.

Rettighetshaver navn: Nesodden kommune
organisasjonsnummer: 944383565

Hjemmelshaver(e) navn og adresse:

ANNE HELGA SELTVEIT

Nedre Movei 8 1450 Nesoddtangen

Dato: .....4\4-2017.....

Hjemmelshaver(e) signatur Anne Helga Seltveit

Person-/organisasjonsnummer(e):
080662[redacted]

Vedrørende tinglysning
Byggetillatelse/igangsettingstillatelse vil ikke bli gitt før kopi av tinglyst erklæring foreligger
Tinglysning: Kartverket Tinglysning. Adresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Telefon: 08700
Tinglysningsgebyret betales av tiltakshaver

SITUASJONSKART

Nesodden kommune

Utarbeidet dato: 23.02.2016 Ekvidistanse: 1 m
Målestokk 1:500
Gnr/Bnr: 4/11 Adresse: Nedre Movei 8
Oppgitt areal 540,9 m2 Arealkilde Målebrev
Beregnet areal i DEK 568 m2

Koordinatsystem for gjeldende kartgrunnlag: EUREF89, Projeksjon: NN2000
Kartgrunnlagets nøyaktighet i 2014
Vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler i kartet.
Eiendomsgrensene er av ulik kvalitet, se tegnforklaring
Vann- og avløpsledninger har antatt beliggenhet. Ukjente ledninger og kabler må tiltakshaver selv skaffe nøyaktig om.
Vise ledninger må kontrolleres for høydeplassering og ledningsutskjæring.

Tegnforklaring:

- Planens begrensning
- Regulert formålsgrense
- Regulert bygningsgrense/ byggelinje i forhold til vei
- Målte eiendomsgrenser, nøyaktighet <= 13 cm
- Eiendomsgrense, nøyaktighet <= 20 cm
- Unøyaktige/usikre eiendomsgrenser større enn 20 cm
- Takflate bolig, takkant nøyaktighet 22 cm
- Takflate fritidshus, takkant nøyaktighet 22 cm
- Takflate annen bygning, takkant nøyaktighet 22 cm
- Veggliv bygninger, digitalisert fra plankart
- Høydekurver, nøyaktighet 35 cm
- Høydekurver, dårlig/ikke synlig, flybilde/modell, Generert data (interpolasjon)
- Vannledning
- Spillvannledning/felles avløpsledning
- Overvannledning
- Drensledning
- Annet SEFRAK-bygg
- Meldepliktig i hht KML §25
- SEFRAK-revet/utgått
- Kulturminne
- Brønner

Planstatus for eiendommen:

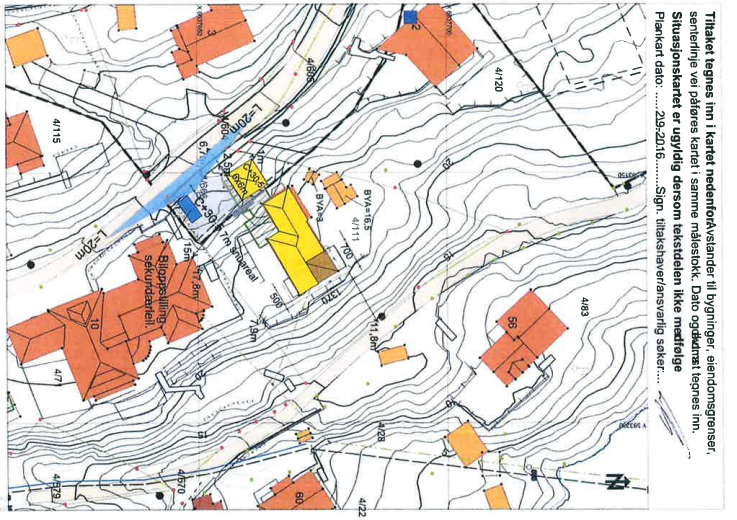
Eiendommen ligger i uregulert område. kommuneplanen er gjeldende juridisk plan.

I Kommuneplanens arealdel 2014-2026 er eiendommen sonet til boligbebyggelse. Del av eiendommen ligger i reguleringsplan "RV 156 TANGEN-GRANHOLT".

Plan-og Bygningslovens generelle bestemmelser samt vedtekt's byggegrenser er gjeldende.
Se veiledning i byggesaksområdet på www.kartotek.com
Det henvises forøvrig til Nesodden kommunes nettsider: www.nesodden.kommune.no

Se under Plaser for "Gebyrregulement for tjenester innenfor plan- bygg og delesaker, kart og oppmålingssaker, seksjoneringssaker og konsesjonssaker"

Vedlegg:
- Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring og bestemmelser
- Naboopplysning



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? 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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** 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 hus- 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 og renteforsikring 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0318/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Movei 8 1450 NESODDTANGEN

Betegnelse: Gnr 4, bnr 111 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no