



Æ

Solstua terrasse 11

1459 Nesodden • Nesodden kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	188
Kort om oss	275

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Solstua terrasse 11, 1459 Nesodden

MATRIKKE

Gnr. 1 Bnr. 641 og Gnr. 1 Bnr. 92 i Nesodden kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREAL

Primærrom: 108 kvm, Bruksareal: 215 kvm, Grunnflate: 226 kvm, BRA-i: 215 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 102 kvm
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1986

TOMT

Eiet tomt 500 kvm

PRISANTYDNING

13 600 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Øst Takstdato: 12.03.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 13 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 340 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 600 000,-
))

kr 341 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 941 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 956 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 468,21 pr. år Fakturert beløp i 2022

EIER

Roar Johansen

Beskrivelse

PARKERING

Parkering i carport med elektrisk leddport samt oppstillingsplass på gårds plass.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Innholdsrik bolig beliggende i et etablert, og barnevennlig boområde på Hellvik. Boligen ligger høyt og speiler godt utover Oslofjorden. Gangavstand til Hellvikstrand og Hellvikvangen med fin badestrand, samt kunstkafé med utstillinger og konserter. Kort gange til italiensk pizzeria. Dagligvareforretning, kiosk, frisør og treningssenter ved Skoklefall. Forretningssenter på Tangen med butikker, kafé, lege og tannlege. Nesoddens kommunehus, Tangenten, med bibliotek, helsestasjon og kommuneadministrasjon. Ikke langt unna ligger det friidrettsbane, kunstgressbane og ballbinge på Berger. Flotte turområder i Nesoddmarka, med turstier, lysløype og oppkjørte skiløyper vinterstid. Få minutters gange til buss som korresponderer med alle båtavganger til Aker Brygge og hurtigbåt til Lysaker. Total reisetid ca. 45 min. til Aker brygge og 33 min. til Lysaker. Bil til Oslo tar ca. 45 min.

TOMT

Eiet tomt, 500 kvm

Eiet tomt opparbeidet med steinlagt gårds plass, diverse beplantning og naturtomt.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt karts kisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Det er flere barnehager i området Hellvik, Berger, Fjordvangen og Skoklefall. Gangavstand til barne- og videregående skole på Berger/Hellvik.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er bare 450 meter unna. Her går bussen vært 20 minutt og raskere i rushen.

FRITIDSTILBUD

Rett i nærheten, 4 min med bil finner du Hellviktangen kunstkafé, er et selskapslokale, kafé, kultursted og badestrand/parkområde. De har også store sommerkonserter, bryllup og firmaarrangementer / fester. Samt galleri og mindre arrangementer / kurs.

Her har du mulighet til å se Nesoddens flotte natur, gå kyststien i solnedgangen, opplev strandpromenaden med de idylliske badehusene eller få sand mellom tærne på strendene.

Ønsker man seg opplevelser så kan Nesodden by på gruvene på Spro, Nesodden kunstsenter og Nesodden kirke for å nevne noe.

Følge strandpromenaden på Nesodden, ved Flaskebekk kyststi og opplev den idylliske atmosfæren med de koselige badehusene på rekke og rad.

Innhold

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

Enebolig fra 1986. Støpt plate. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende kledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med betongtakstein.

Profilert/glatt entrédør av tre med glassfelt. Terrassedører med karmar av tre og to-lags glass fra byggeår, 2011 og 2017. Hev-skyvedør med karmar av PVC og tre-lags glass fra 2021. Vinduer med karmar av tre og to-lags glass fra byggeår.

Enebolig over tre etasjer samt råloft.

Boligen består av:

U. Etasje: Gang, mellomgang, trappegang, vaskerom, rom benyttet som bad, rom benyttet som soverom og rom benyttet som stue med åpen

kjøkkenløsning. (ikke godkjent for varig opphold)

1.etasje: Entré, mellomgang, bad, soverom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Innredet loft: Gang, bad, to soverom, kneloft og garderobe/bod.

Utgang fra stue/spisestue til nordøst-vendt terrasse.

Utgang fra kjøkken til sydvest-vendt steinlagt uteplass.

Utgang fra stue(u. Etasje) til nordøst-vendt terrasse.

Utgang fra soverom 1 til nordøst-vendt terrasse.

Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring og luft-luft varmepumpe.

Frittstående hagestue.

Frittstående kontor.

PRIMÆRROM

Primærrom: 108 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 215 kvm

BODER

Boder på veranda oppe, mye lagringsplass i andre etasje, på langsidene av huset.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

VÅTROM - BAD , 1.ETASJE

Baderom fra 2007, med oppgradering gjort 2019(flis-på-flis, innredning og sluk samt membran i dusjnische). Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte

vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights.

Vegghengt innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg

med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnische med glassdører med regnfallsdusj og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget

sisterne. Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast.

Avtrekkssventil plassert i vegg.

VÅTROM - BAD , INNREDET LOFT

Baderom fra 2019. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights.

Vegghengt innredning med ovenpåliggende dobbel servant med ett-greps armaturer. Speil på vegg med overlys over servant. Stikkontakter plassert i bakkant av innredning.

Dusjnische med glassdør med regnfallsdusj og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vannrør av typen rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast. Avtrekkssventil plassert i himling.

VÅTROM - VASKEROM

Vaskerom fra bygger med oppgraderinger gjort i 2023(overflater og innredning). Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger utført i fliser, spiler og pussede

flater. Himlingsflate utført i spiler med downlights. Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt utslagsvask i kompositt med ettgreps armatur. Speil på vegg over utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Varmtvannsbereder på ca.

200L fra 2023. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekkssventil plassert i himling.

VÅTROM - BAD, U.ETASJE

Baderom fra 2023. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights.

Vegghengt innredning med

heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med stikkontakt over servant. Dusjnise med glassvegg med regnfallsdusj og ett-greps armatur. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

KJØKKEN - 1.ETASJE

Kjøkkenløsning fra Tibro fra 2019. Innredning med profilerte fronter og benkeplate av stein. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur med Quooker system. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr med steketopp. Integrert ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Integrert kjøle- og fryseskap. Vannrør av typen rør-i-rør system. Montert automatisk lekkasjestopper. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett med gulvvarme. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Montert downlights.

KJØKKEN - U.ETASJE

Kjøkkenløsning fra Mobalpa fra 2012. Innredning med glatte fronter og massiv heltre benkeplate. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Montert glassplate mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, kombi ovn og varmeskuff plassert i høyskap. Nedfelt induksjonstopp. Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Frittstående kjøle- og fryseskap med vanntilførsel. Vannrør av typen rør-i-rør system. Montert automatisk lekkasjestopper. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Montert downlights.

ØVRIGE ROM

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Gulvvarme i entré. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Montert downlights i alle rom utenom soverom. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré samt mellomgang. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

ROM UNDER TERRENG (KJELLER, UNDERETASJE, SOKKELETASJE) - U.ETASJE

Etasjen er delvis under terreng. Gulvflater belagt med laminat gulvvarme i alle rom utenom kjøkkendel. Vegger utført i tapetserte flater og glatte malte flater. Himlingsflater utført i glatte malte flater. Montert downlights i mellomgang og stue. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

LOFT - INNREDET

Gulvflater belagt med parkett og vegg-vegg teppe. Vegger utført

i tapetserte flater, glatte malte flater og malt strietapet. Himlingsflater utført i glatte malte flater og himlingsplater. Montert downlights i gang. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe med innredning plassert i forbindelse med gang. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

LOFT - UINNREDET / RÅLOFT

Adkomst via luke med nedfellbar trapp i gang, uinnredet loft.

ILDSTEDER / SKORSTEINER INNVENDIG. (OMFATTER IKKE FUNKSJONALITET OG INNVENDIG PIPELØP)

Skorstein fra bygger utført i elementpipe. Vedovn plassert i stue/spisestue

INNVENDIGE TRAPPER

Trapp av trekonstruksjoner mellom etasjene. Rekkverk og håndløper av glass og treverk.

ETASJESKILLERE

Loft: Etasjeskille av tre.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang og soverom 1.

U. Etasje: Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og tv-stue.

1.etasje: Etasjeskille av tre.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

TEKNISK ANLEGG, VVS ANLEGG

Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i vegg på bad(1. etasje) og gang(innredet loft). Hovedstoppekran for vann er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereider på ca. 200L fra 2023 plassert på vaskerom. Montert automatisk lekkasjestopper. Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke for avløp er plassert på vaskerom. Luft-luft varmepumpe plassert i stue/spisestue.

RADON

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 17.06.86 vedrørende Nybygg Bolighus.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Luft-luft varmepumpe plassert i stue/spisestue.
Strøm og vedovn.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 468,21 pr. år Fakturert beløp i 2022

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

FORDELING FELLESKOSTNADER

.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Storebrand Polisenummer: 41411003

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 176 443,- Som sekundærbolig Kr. 7 835 193,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Vel'et er det ingen faste innbetalinger for, men vinter 2023/2024 betalte selger 1 938 kr for snøbrøyting.

Årsavgift for Solstua kloakklag kr. 2 100 i 2022, selger mener dette ikke har endret seg i pris.

Underetasje er i dag innredet som hybel og har egen inngang. Det bør her søkes om bruksendring av rommene.

Realsameie, består av en felles tomt som benyttes som

gjesteparkering og tilgang på et badehus.

Følger ikke med:

- Hageskulpturer og urner med planter, plantekasser, og krukker eller benker, eller brønn i stein eller lykter.
- Utelykt på garasjen vil bli byttet ut med ny lykt.
- Taklamper i soverom i 2.etg. Og i tv stue. Veggmonterte lamper på vegger i bad 2.etg og gang i kjeller. --- Taklamper over kjøkkenøya.
- Utemøbler på terrasser og hage og møbler generelt.
- Salg av overnevnte kan vurderes solgt ved forespørsel.

ANNET

Disse punktene har fått TG2:

Våtrom - Bad, 1.etasje: Vannrør Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Våtrom - Bad, innredet loft: Overflater gulv

Våtrom - Vaskerom: Ventilasjon

Vannrør

Sanitærutstyr / innredning

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Avløpsrør (ink. sluk)

Kjøkken - 1.etasje: Vannrør

Innredning

Annet

Kjøkken - U. Etasje: Vannrør

Annet

Øvrige rom: Innerdører

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - U.

Etasje:

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Overflater gulv

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Loft - innredet: Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Konstruksjonsoppbygging

Loft - uinnredet / råloft: Overflater vegger/undertak

Konstruksjonsoppbygging

Inspeksjonsmulighet

Innvendige trapper: Innvendige trapper

Etasjeskiller - Innredet loft: Skjevhetmåling

Etasjeskiller - U. Etasje: Skjevhetmåling

Etasjeskiller - 1.etasje: Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover et som er inkludert i andre rom):

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Radon: Radon

Elektrisk anlegg: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon: Fasader inkl. kledning

Yttertak: Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Konstruksjon

Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner

Balkonger, terrasser, veranda etc:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Utvendige trapper: Helhetsvurdering

Drenering: Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur
Fuktmåling i lukkede konstruksjoner
Alder
Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer
Stikkledninger og tanker: Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)
Frittstående byggverk - Kontor: Frittstående byggverk

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Andel i realsameie
O/904842-1/5 Opprettelse av realsameie
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3023 Gnr:1 Bnr:92 1/15

1985/14142-1/5 Bestemmelse om veg
02.12.1985
rettighetshaver:Knr:3023 Gnr:1 Bnr:642
rettighetshaver:Knr:3023 Gnr:1 Bnr:643
rettighetshaver:Knr:3023 Gnr:1 Bnr:644

Grunndata

1985/14141-1/5 Registrering av grunn
02.12.1985
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3023 Gnr:1 Bnr:92

2020/1829588-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Det er her et privatsat pumpeanlegg med driftsutgifter / årsavgift
Solstua Kloakklag 2024: 2 100 kr.
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles

vedlikeholdsansvar.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 13 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 340 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 600 000,-
))

kr 341 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 941 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 956 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Look (Kr.2 875)

Løfting av Finn-annonse lørdag 15/6 (Kr.1 253)

Look 12.06. - 19.06 (Kr.2 875)

Visningshonorar x 2 (Kr.6 000)

Grunnpakke enebolig (Kr.12 692)

Markedspakke 1 - Look (Kr.17 075)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 13 600 000,-) (Kr.122 400)

Tilrettelegging (Kr.11 000)

Totalt kr. (Kr.183 670)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

50-23-0176

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring,

innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Petter A.P. Jordbakke

SAKSBEHANDLERE

Andreas Fostad Loeng
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 97 63 09 36 / E-post: alo@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



















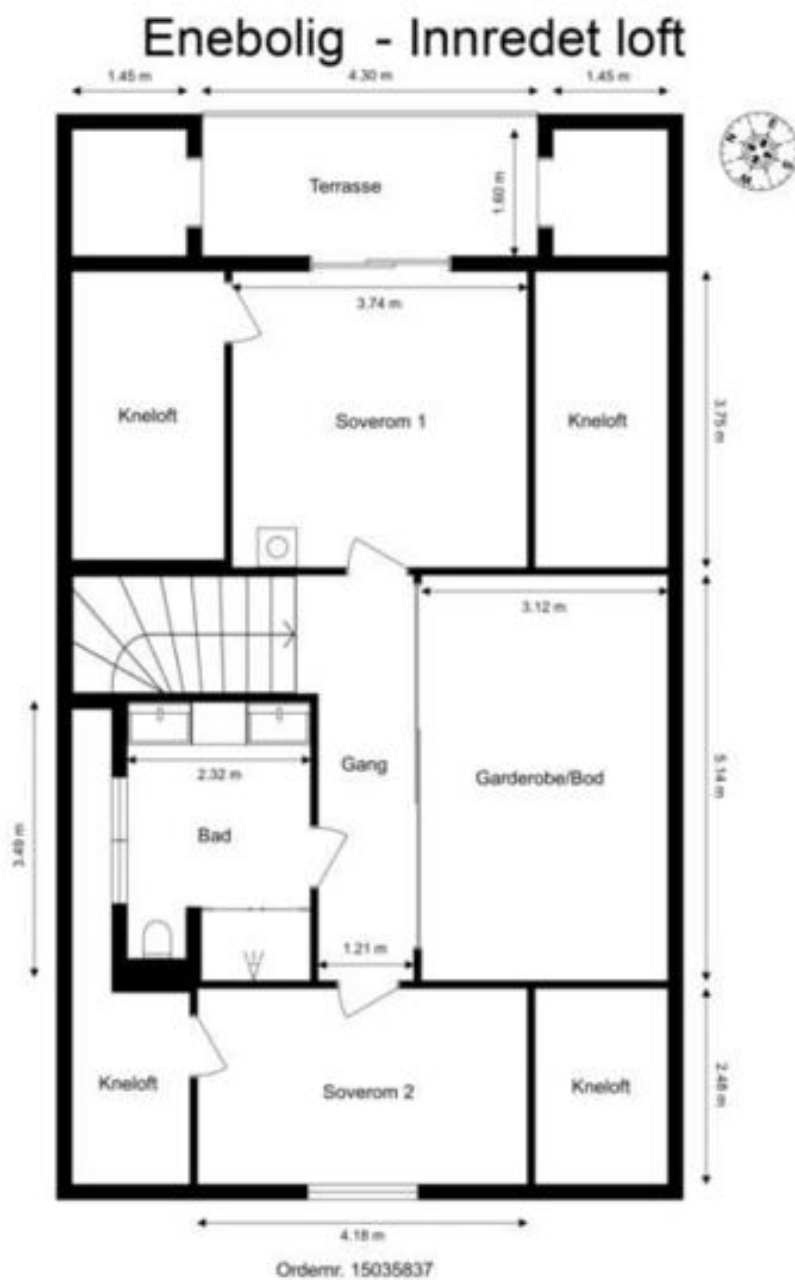






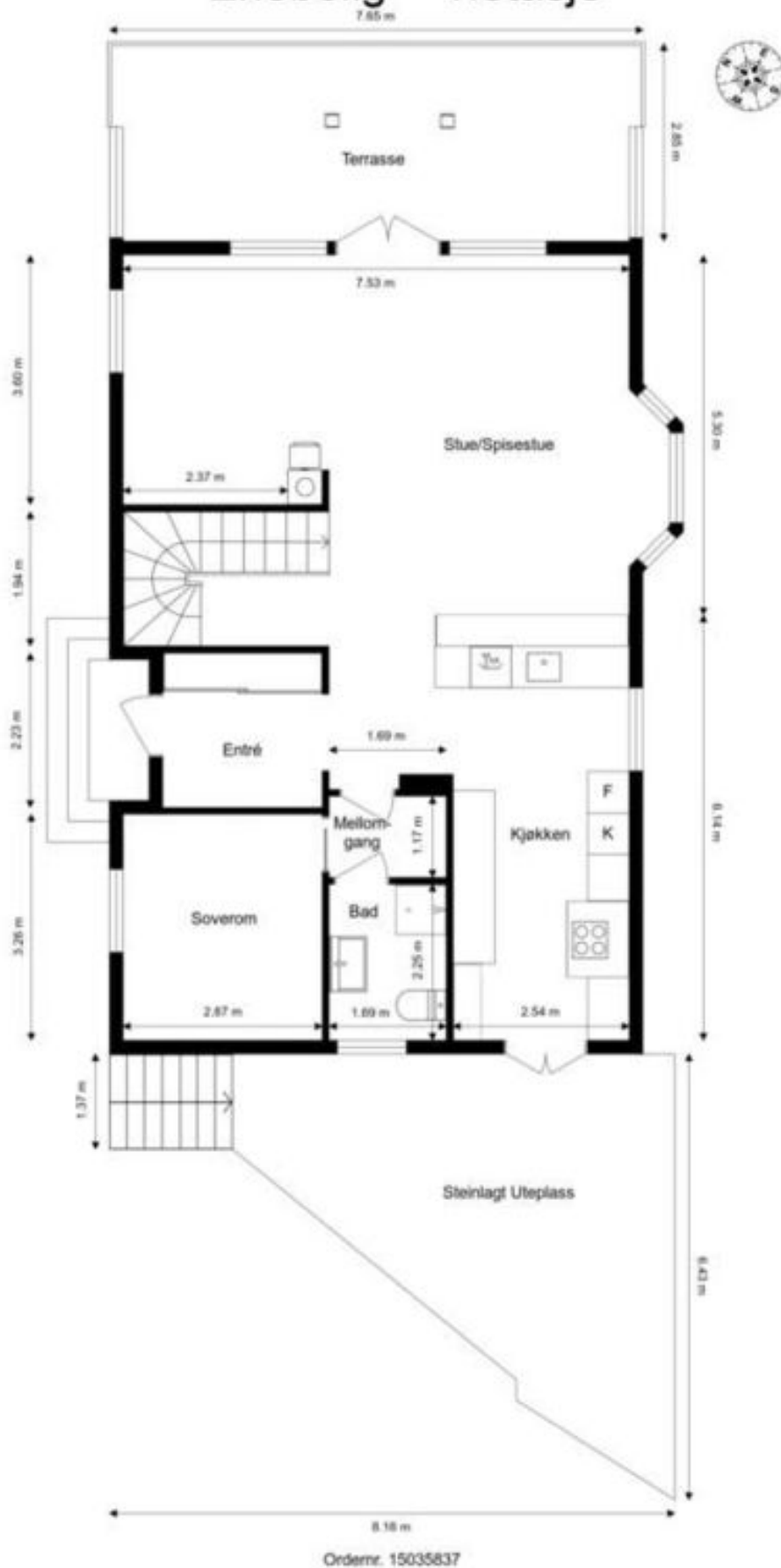


Solstua terrasse 11, 1459 NESODDEN



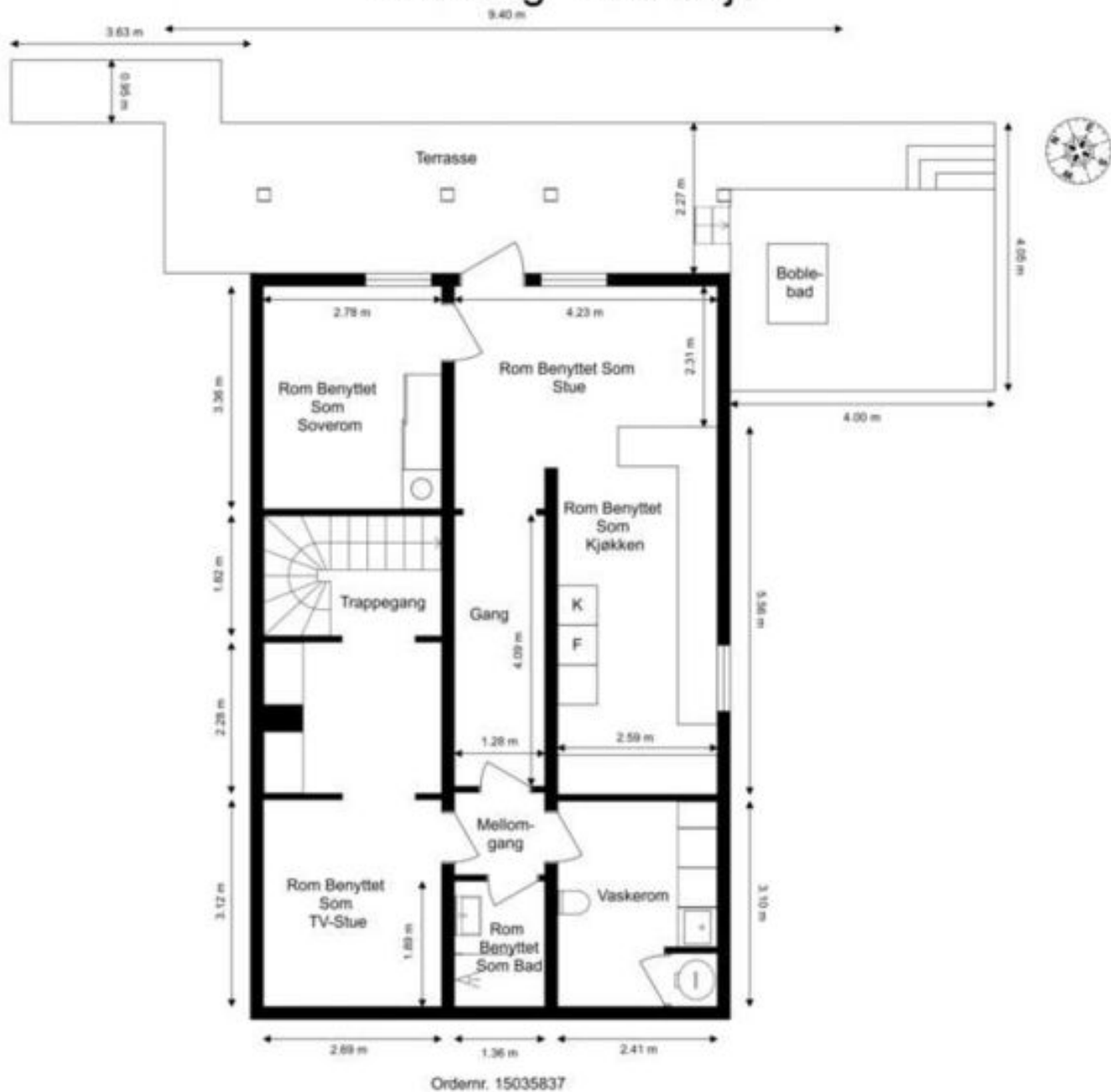
Solstua terrasse 11, 1459 NESODDEN

Enebolig - 1.etasje



Solstua terrasse 11, 1459 NESODDEN

Enebolig - U.etasje





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning































































Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

































I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





































































Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











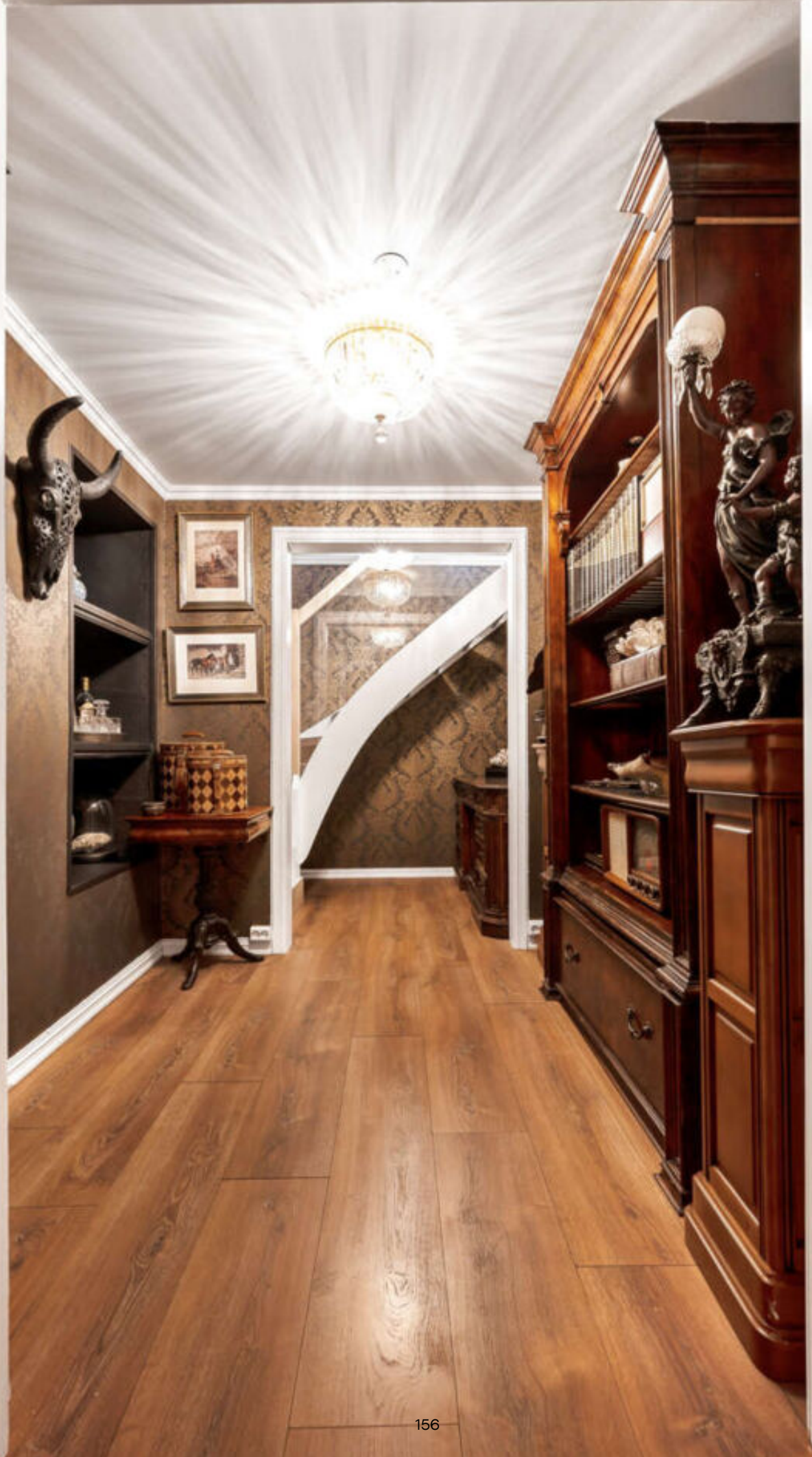








































































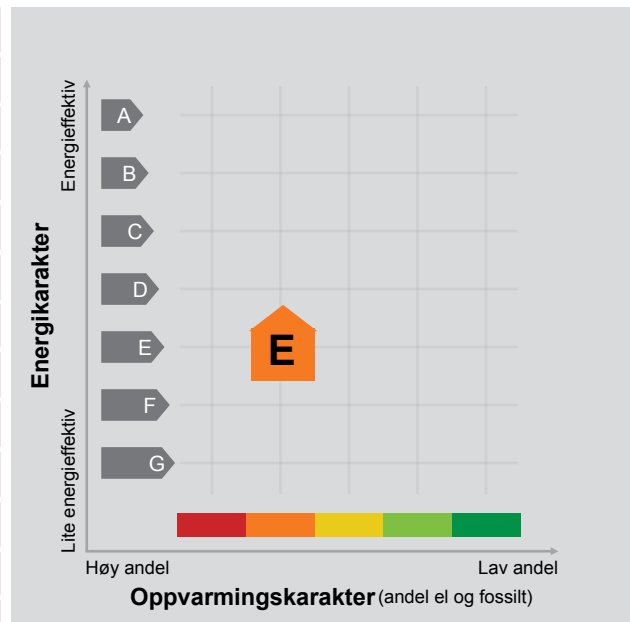


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Solstua terrasse 11
Postnummer	1459
Sted	NESODDEN
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	641
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6609856
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5c025dec-90db-461c-9497-2ed00baf3a7d
Dato	01.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaider.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	212
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solstua terrasse 11
Postnummer: 1459
Sted: NESODDEN
Kommune: Nesodden
Bolignummer: H0101
Dato: 01.05.2024 14:58:14
Energimerkenummer: 5c025dec-90db-461c-9497-2ed00baf3a7d

Kommunennummer: 3212
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 641
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6609856

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

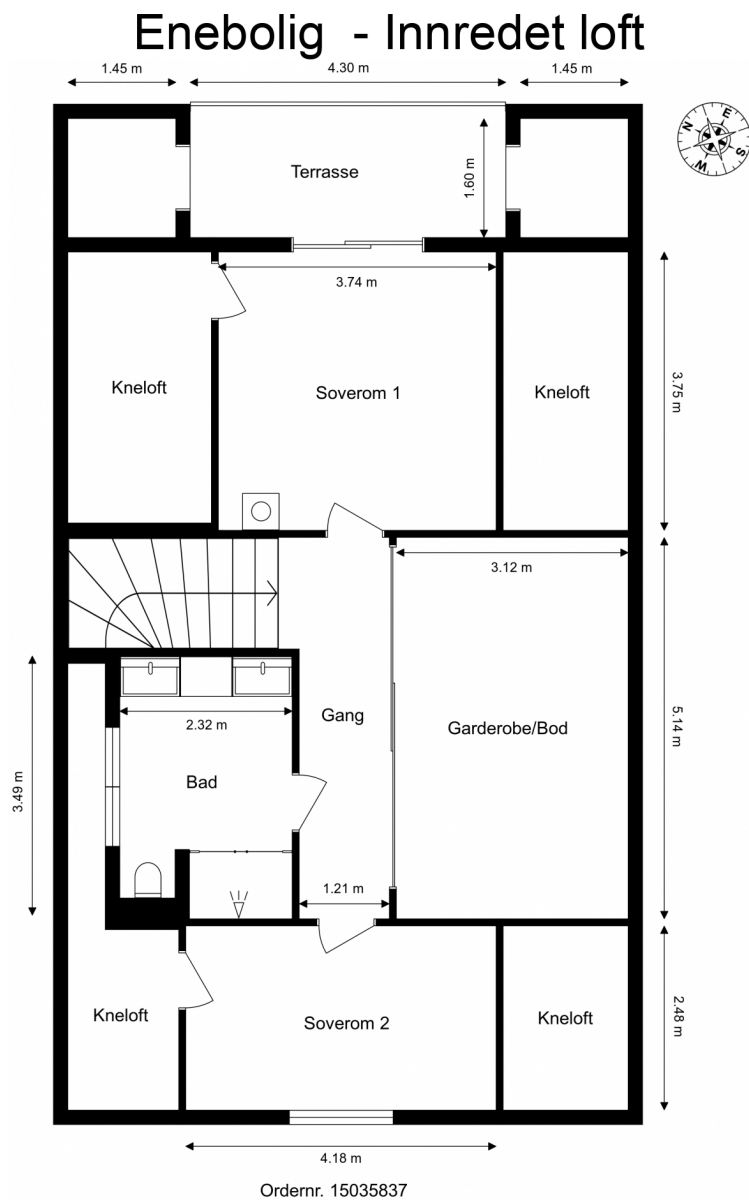
Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

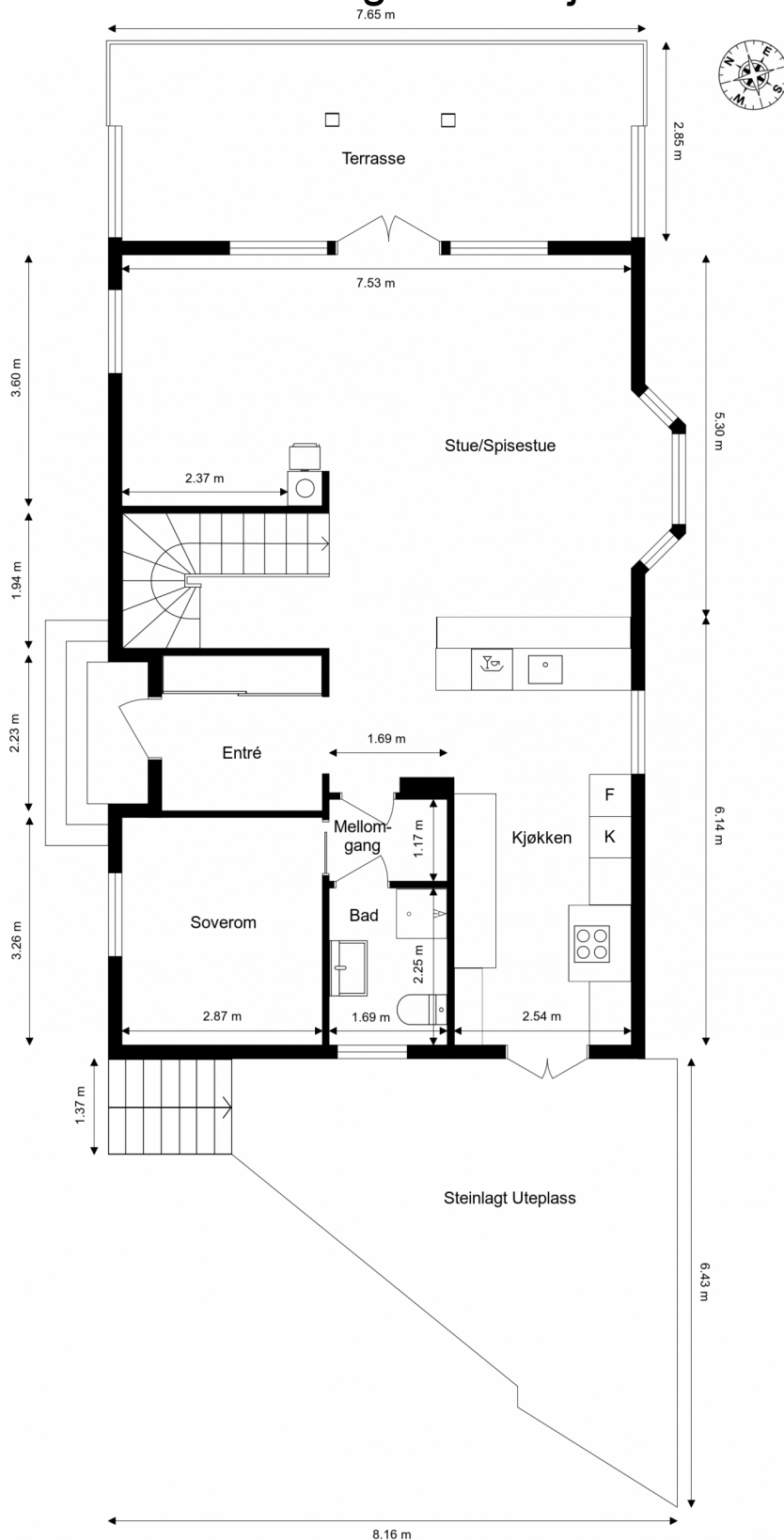
Solstua terrasse 11, 1459 NESODDEN



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Solstua terrasse 11, 1459 NESODDEN

Enebolig - 1.etasje



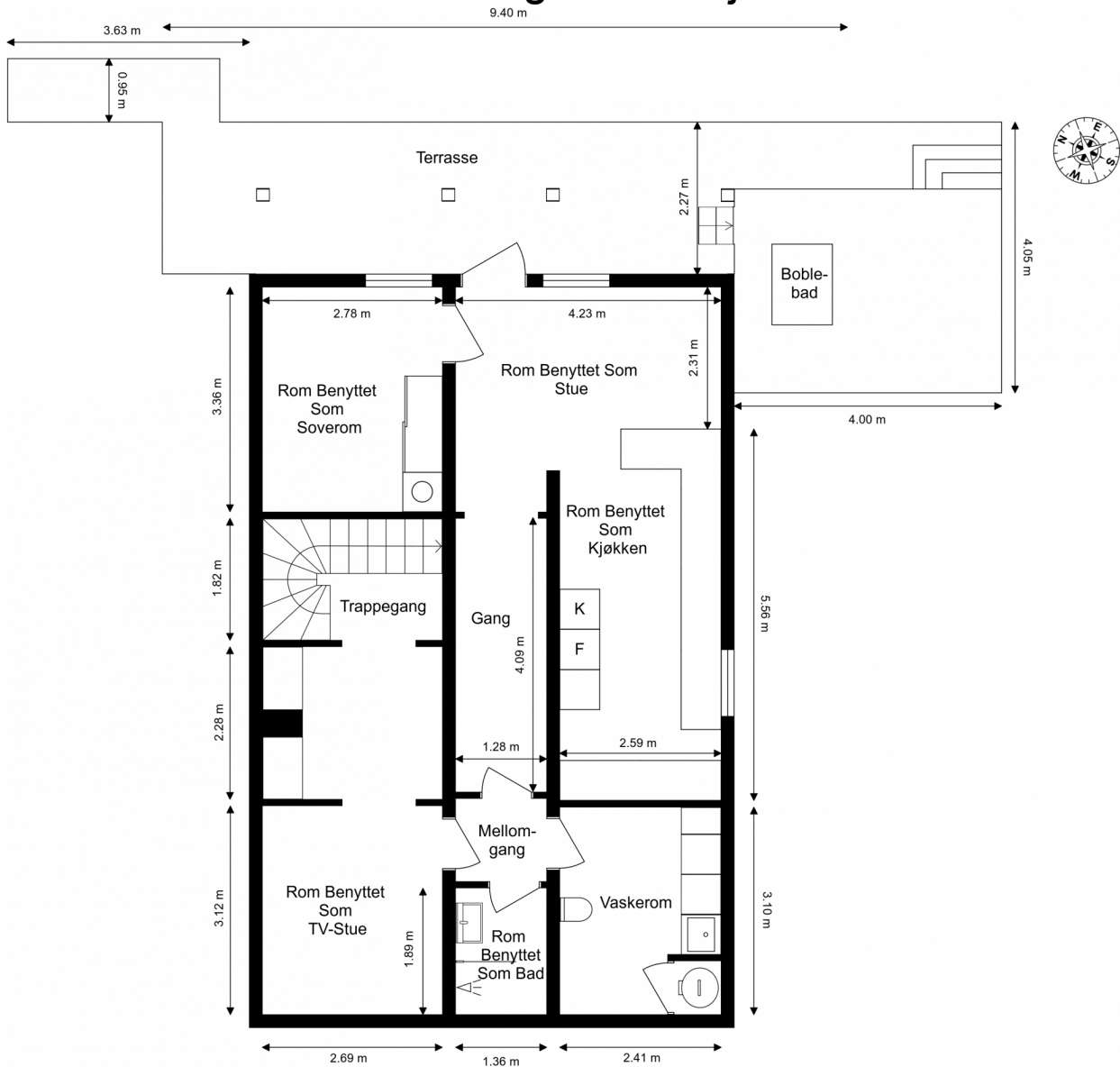
Ordernr. 15035837



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Solstua terrasse 11, 1459 NESODDEN

Enebolig - U.etasje



Ordernr. 15035837



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Solstua terrasse 11
1459 NESODDEN
Gnr./Bnr.: 0/0
Leilighetsnr. : 11
kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 215 m²
Hagestue
Bruksareal: 5 m²
Frittstående kontor
Bruksareal: 5 m²

Totalt bruksareal (BRA): 225 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.03.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Lesteberg

Mobil: 45268303

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.03.2024
Referansenummer	15035837
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-23-0176
Hjemmelshaver/selger	Roar Johansen
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Roar Johansen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	19.03.2024 16:54

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Solstua terrasse 11
Postnummer/sted	1459 NESODDEN
Kommune	0000
Gnr./Bnr.:	0/0
Leilighetsnr.	11
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1986		
Hagestue	Ukjent		
Frittstående kontor	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Solstua Terrasse 11 på Hellevik i Nesodden kommune. Eiet tomt opparbeidet med steinlagt gårdsplass, diverse beplantning og naturtomt. Parkering i carport med elektrisk leddport samt oppstillingsplass i gårdsplass.

Enebolig fra 1986. Støpt plate. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende kledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med betongtakstein. Profilert/glatt entrédør av tre med glassfelt. Terrassedører med karmen av tre og to-lags glass fra byggår, 2011 og 2017. Hev-skyvedør med karmen av pvc og tre-lags glass fra 2021. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår.

Enebolig over tre etasjer samt råloft.

Boligen består av:

U.etasje: Gang, mellomgang, trappegang, vaskerom, rom benyttet som bad, rom benyttet som soverom og rom benyttet som stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje: Entré, mellomgang, bad, soverom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Innredet loft: Gang, bad, to soverom, kneloft og garderobe/bod.

Utgang fra stue/spisestue til nordøst-vendt terrasse.

Utgang fra kjøkken til sydvest-vendt steinlagt uteplass.

Utgang fra stue(u.etasje) til nordøst-vendt terrasse.

Utgang fra soverom 1 til nordøst-vendt terrasse.

Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring og luft-luft varmepumpe.

Frittstående hagestue.

Frittstående kontor.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad, 1.etasje		Vannrør	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Våtrom - Bad, innredet loft		Overflater gulv	11	
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	12	
		Vannrør	12	
		Sanitærutstyr / innredning	12	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	12	
		Avløpsrør (ink. sluk)	12	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	13	
		Innredning	13	
		Annet	13	
Kjøkken - U.etasje		Vannrør	14	
		Annet	14	
Øvrige rom		Innerdører	14	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - U.etasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	15	
		Overflater gulv	15	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	15	
Loft - innredet		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	15	
		Konstruksjonsoppbygging	15	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	16	
		Konstruksjonsoppbygging	16	
		Inspeksjonsmulighet	16	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	16	
Etasjeskiller - Innredet loft		Skjevhetmåling	17	
Etasjeskiller - U.etasje		Skjevhetmåling	17	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	17	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	18	
		Hovedstoppekran	18	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	18	
Radon		Radon	18	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	19	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	20	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	20	
		Konstruksjon	20	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	20	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	21	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	21	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	22	
		Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	22	
		Alder	22	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	22	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)	23	
Frittstående byggverk - Kontor		Frittstående byggverk	23	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Innredet loft	50			50	7
	Gang, garderobe/bod, bad og to soverom				Terrasse
1.etasje	85			85	54
	Entré, mellomgang, bad, soverom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning				Terrasse og steinlagt uteplass
U.etasje	80			80	41
	Gang, mellomgang, trappegang, vaskerom, rom benyttet som bad, rom benyttet som soverom og rom benyttet som stue med åpen kjøkkenløsning				Terrasse
SUM	215			215	102
Total bruksareal: 215 m²					

Bruksareal (BRA)					
Hagestue	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		5		5	
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående kontor	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		5		5	
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m ²					

Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 61 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 50 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11 m².

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av underetasje og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.

Steinlagt uteplass er kun oppmålt til ca areal grunnet plassering mot fjell.

Carport er på ca 13 m²(5,08x2,58 meter).

Deler av areal på terrasse med utgang fra soverom 1 er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Areal oppgitt i rapport er oppgitt i gulvareal.

Boligen inneholder 108 m² P-ROM og 8 m² S-ROM(Garderobe/bod).

Rapport

Våtrom - Bad, 1.etasje

Baderom fra 2007, med oppgradering gjort 2019(flis-på-flis, innredning og sluk samt membran i dusjnisje). Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassdører med regnfallsdusj og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i vegg.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner
		Overflater gulv	Det registreres bomlyd i et par-tre fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 34,9 %, temperatur 20,3 grader C og duggpunkt 4,3 grader C.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2		Avrenning fra fordelerskap for rør-i-rør system er avsluttet bak flis og det er ikke mulig å verifisere om løsningen er fullgod ved en eventuell lekkasje. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er observert slukmansjett rett under fliser som kun er smurt fast til betong. Sluket er plassert lenger ned i konstruksjonen uten mulighet for å verifisere løsning rundt/under klemring. Det kan derfor ikke verifiseres om løsningen er fullgod med tanke på lekkasjesikkerhet. Risiko/konsekvens: Eventuelt feilmontering/svekkelse med fare for fukt i konstruksjonen.

Våtrom - Bad, innredet loft

Baderom fra 2019. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Veggghengt innredning med ovenpåliggende dobbel servant med ett-greps armaturer. Speil på vegg med overlys over servant. Stikkontakter plassert i bakkant av innredning. Dusjnise med glassdør med regnfallsdusj og ett-greps armatur. Veggghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 0,1 %, temperatur 19,4 grader C og duggpunkt 27,2 grader C.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 32 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Overflater gulv

Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.
Risiko/konsekvens: Eventuelt løse fliser med behov for vedlikehold/utbedringer.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggår med oppgraderinger gjort i 2023(overflater og innredning). Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger utført i fliser, spiler og pussede flater. Himlingsflate utført i spiler med downlights. Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt utslagsvask i kompositt med ett-greps armatur. Speil på vegg over utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Varmtvannsbereder på ca 200L fra 2023. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er utført fuktmåling i bunnsvill i åpning under utslagsvask med egnet instrument (Protimeter MMS). Det er ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

 Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Risiko/konsekvens: Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Vannrør	TG2 gjelder kobberrør fra byggår: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er åpning i veggkonstuksjon under utslagsvask. Det er ikke observert skader på befaringstidspunktet, men ved en eventuell lekkasje og/eller vannsøl er det fare for skade i konstruksjonen. Det er høyst usikkert om slukmansjett er klemt med klemring. Risilo/konsekvens: Eventuelt fukt i konstruksjonen. Eventuelt tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	TG2 gjelder avløpsrør fra byggår: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning.

Våtrom - Bad, u.etasje

Baderom fra 2023. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Veggghengt innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med stikkontakt over servant. Dusjnise med glassvegg med regnfallsdusj og ett-greps armatur. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 47 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
--	------	-----------------------------------	---

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkkenløsning fra 2019. Innredning med profilerte fronter og benkeplate av stein. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur med Quooker system. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr med steketopp. Integrert ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Integrert kjøle- og frysenskap. Vannrør av typen rør-i-rør system. Montert automatisk lekkasjestopper. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett med gulvvarme. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Montert downlights.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
		Innredning	Fronter har stedvis noe overflate slitasje.
		Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Kjøkken - U.etasje

Kjøkkenløsning fra 2012. Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Montert glassplate mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, kombi ovn og varmeskuff plassert i høyskap. Nedfelt induksjonstopp. Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Frittstående kjøle- og fryseskap med vanntilførsel. Vannrør av typen rør-i-rør system. Montert automatisk lekkasjestopper. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Montert downlights.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
		Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Gulvvarme i entré. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Montert downlights i alle rom utenom soverom. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré samt mellomgang. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Dørbladet til innerdør fra stu/kjøkken til mellomgang har kontakt med gulv, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - U.etasje

Etasjen er delvis under terreng. Gulvflater belagt med laminat gulvvarme i alle rom utenom kjøkkendel. Vegger utført i tapetserte flater og glatte malte flater. Himlingsflater utført i glatte malte flater. Montert downlights i mellomgang og stue. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Spesielle observasjoner



TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Overstrømning og luftmengdeutskifting vurderes med fordel å kunne vært bedre. Manglende ventilerings bør utbedres.

Overflater gulv

Det er registrert knirk i deler av stue samt gang. Risiko/konsekvens: Eventuelt behov for utbedring/vedlikehold.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Årsak må avklares og fuktilførsel må stoppes. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes.

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Loft - innredet

Gulvflater belagt med parkett og vegg-vegg teppe. Vegger utført i tapetserte flater, glatte malte flater og malt strietapet. Himlingsflater utført i glatte malte flater og himlingsplater. Montert downlights i gang. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe med innredning plassert i forbindelse med gang. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Innfelte/gjennomgående installasjoner



Innerdører

Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Utbedring bør vurderes.



TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

TG2 gjelder soverom 1: Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende. Tilfredsstillende ventilasjon bør etableres.

Konstruksjonsoppbygging

Ingen tilkomst bak deler av knevegger samt at øvrige kneloft er fylt med løsøre. Inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. Inspeksjonsmulighet bør etableres. TG2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Deler av taket er bygget i luftet skråtak. Selv om det ikke er observert synlige tegn på skader har konstruksjonen erfaringsmessig økt fuktrisiko. TG2 er satt for å belyse risiko. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Adkomst via luke med nedfellbar trapp i gang, innredet loft.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Statikk

 TG 2	Overflater vegger/undertak	Det er observert to utettheter i undertak(se bilde) rett over loftsluke. Risiko/konsekvens: Selv om det ikke er observert tegn til skader på befaringstidspunktet kan det ved fukt/vann på undertaket ikke utelukkes følgeskader på konstruksjonen. Hull bør tettes på fagmessig forsvarlig måte.
	Konstruksjonsoppbygging	Se punkt overflate vegger/undertak.
	Inspeksjonsmulighet	Loftet er kun inspisert fra luke grunnet manglende fremkomst, med de begrensninger dette medfører. TG2 er satt for å belyse risiko.

 **TGIU** Overflater gulv

Kontroll av diffusjonssperre

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggår utført i elementpipe. Vedovn plassert i stue/spisestue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Trapp av trekonstruksjoner mellom etasjene. Rekkverk og håndløper av glass og treverk.

 TG 2	Innvendige trapper	TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Det er for stor lysåpning mellom trinn, målt 13 cm. Kravet er maks 10 cm. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet. TG2 gjelder trapp til u.etasje: Trappens bruksflater bærer preg av slitasje.
--	--------------------	---

Etasjeskiller - Innredet loft

Etasjeskille av tre.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang og soverom 1.

	TG 2	Skjevhetsmåling	Det er merkbare skjevheter i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 20 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.
--	------	-----------------	---

Etasjeskiller - U.etasje

Støpt gulv mot grunn.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og tv-stue.

	TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i tv-stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.
--	------	-----------------	--

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av tre.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

	TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue og 15 mm på kjøkken. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	------	-----------------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i vegg på bad(1. etasje) og gang(innredet loft). Hovedstoppekran for vann er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på ca 200L fra 2023 plassert på vaskerom. Montert automatisk lekkasjestopper. Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke for avløp er plassert på vaskerom. Luft-luft varmepumpe plassert i stue/spisestue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	
 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder kobberrør fra byggår: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder avløpsrør fra byggår: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Risiko/konsekvens: Svekkelse/lekkasje med behov for vedlikehold/utskiftning.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:
U. etasje: 2,23 meter i tv-stue. 2,21 meter på vaskerom og 2,19 meter i øvrige rom.
1. etasje: 2,29 meter på bad og 2,38 meter i øvrige rom.
Innredet loft: 2,34 meter i gang. 1,87-2,27 meter på bad. 1,49-2,34 meter på soverom 1 og 1,35-2,36 meter på soverom 2.

Til informasjon:
Tv-stue har ikke vindu mot det fri, og oppfyller derfor ikke kravet til dagslys.

Til informasjon:
Deler av u. etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon

 TG 2	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.
---	-------	---

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Ja.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert tv-stue.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang. Manglende/løse deksler på takpunkt i garderobe, innredetloft. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson. Stikkontakt i servantskap på bad, innredet loft samt ved servant på bad u.etasje er uten lokk innenfor våtsone. Anbefales utbedret. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	--

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier
---	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon

 **TG 2** Fasader ink. kledning Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.

Dører og vinduer

Profilert/glatt entrédør av tre med glassfelt. Terrassedører med karmen av tre og to-lags glass fra byggår, 2011 og 2017. Hev-skyvedør med karmen av pvc og tre-lags glass fra 2021. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

 Vinduer Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertaktekking er fra ukjent årstall med takfornyning utført i 2018.
Saltak.
Taket er tekket med betongtakstein.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

 Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert fra stigetrinn på taket.

 **TG 2** Tekking (undertak, lekter og ytterteking) Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Konstruksjon Se punkt konstruksjonsoppbygging under innredet loft samt overflate vegger/undertak under råloft.

Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner Overgang mellom tak og vegg på øvre del av oppløft er vurdert til å ha mangelfulle tette detaljer.
Risiko/konsekvens: Utilsiktet fuktbelastning av undertak. Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/spisestue til nordøst-vendt terrasse på 22 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,03 meter.

Utgang fra soverom 1(innredet loft) til nordøst-vendt terrasse på 7 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,04 meter.

Utgang fra stue(u. etasje) til nordøst-vendt terrasse på 41 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,9 meter.

Frittstående overbygget terrasse plassert på boligens nordøstlige side på 7 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,95 meter.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	TG2 gjelder terrasse med utgang fra u.etasjen og frittstående terrasse: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales. TG2 gjelder terrasse med utgang fra u.etasjen: Synlige skjevheter i drager(e)/nedbøyning(er). Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling. Risiko/konsekvens: Pågående bevegelse med behov for vedlikehold/utbedringer. Ved oppbygget del av terrasse med boblebad er konstruksjonen bygget på en slik måte at gulv er på høyde med topp rekkverk. Sikkerhetsrisiko. Tiltak anbefales.
--	---	--

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra kjøkken til sydvest-vendt steinlagt uteplass på 32 m².

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Platting
--	--

Utvendige trapper

Trapp i treverk med rekkverk av treverk.
Trapp i betong.

 TG 2	Helhetsvurdering	Utvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens krav(NS3600) til rekkverk/håndløper.
--	------------------	--

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i lettklinkerblokker.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Grunnmur

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er vurdert til å være fra 1997.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre).
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drencrør.
Svakt skrånende tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann fra yttertak og bortledning - Fuktkrøner / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark

 TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Stedvis har grunnmursplater beveget seg og er ikke lenger klemt med klemlist. Risiko/konsekvens: Fare for utilsiktet fuktilførsel bak plater med påfølgende fuktbelastning av grunnmur.
	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Se punkt konstruksjoner under "rom under terreng".
	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnslag eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur i lettklinkerblokker.

 TG 2	Forstøtningsmur	Observert riss/sprekker i forstøtningsmur på sydsiden av bolig. Det er vanskelig å si om situasjonen er stabilisert eller fortsatt under utvikling. Risiko/konsekvens: Eventuelt pågående bevegelse med behov for vedlikehold/utbedringer.
--	-----------------	--

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra byggår.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Utvendige vann- og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.

Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk - Carport

Frittstående carport med flislagt støpt plate. Yttervegger av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon utført i pulttaksform utvendig tekket med metallplater. Elektrisk leddport.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Frittstående byggverk

Frittstående byggverk - Hagestue

Frittstående innredet hagestue. Støpt plate. Yttervegger av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon utført i pulttaksform utvendig tekket med betongtakstein. Gulvflate belagt med laminat med gulvvarme. Vegger utført i tapetserte flater. Innlagt strøm.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Frittstående byggverk



Frittstående byggverk

Synlige vesentlige feil og skader ikke påvist.

Frittstående byggverk - Kontor

Frittstående kontor. Støpt plate. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende kledning. Takkonstruksjon utført i pulttaksform utvendig tekket med metallplater. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater. Garderobeskap.



TG 2

Frittstående byggverk

Det er ikke etablert tilluftsventiler. Redusert luftutskiftning. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt sjekkliste for montering av nytt ildsted, datert 12.05.2020.
Fremlagt fakturaer for diverse rørarbeid i forbindelse med badetrom og kjøkken, datert mellom 20.01.2020 og 22.08.2020.
Fremlagt faktura for bytte av varmtvannsbereder, datert 09.02.2023.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 16.03.2024, arbeidene gjelder: Ny installasjon bad u.etasje, ute kontor og carport."
"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 06.03.2014, arbeidene gjelder: Ny kurs til elbil."
"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.09.2012, arbeidene gjelder: Ombygging sikringsskap, el-arbeider kjøkken."
"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert ukjent, arbeidene gjelder: Ny kurs komfyr, ny regulator kjeller, nytt stikk i skap gang, ny dimmer kjeller."

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 16.02.2001.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger 15.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi skjedd til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nær forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

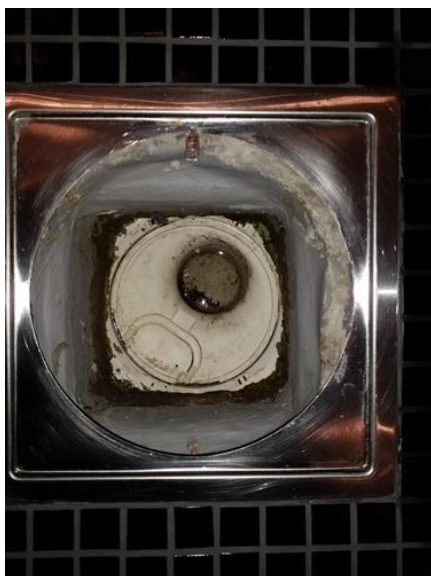
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og tildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Modulnummer		Modul-titel		Adressat Adressaten er ansvarlig for at angive et eller flere fag, herunder også eventuelle nye.			
Modulnummer (modul)		Modultitel (modul)		Angiv eventuelt flere angivende emne nr. 1 - 20			
Emne nr.	Emne-titel	Emne	Karakter (1-5)	Karakter (mod)	Karakter (mod)	Karakter (mod)	Karakter (mod)
1	Red. emne 1 ang.	16	C	242,5			30 mod.
2	Engl. 20, kulturel historie v. ang.	15	C	242,5	1134		30 mod.
3	Såls. emn. 1 ang.	15	C	242,5	1134		30 mod.
4	Kulturel kommunikation v. ang.	15	C	242,5			30 mod.
5	Samfundslitteratur v. ang.	16	C	242,5	1134		30 mod.
6	Videnskabelig eng. og kulturel	16	C	242,5			30 mod.
7	Videnskabelig kommunikation v. ang.	16	C	242,5			30 mod.
8	Samfund 2 ang.	16	C	242,5			30 mod.
9	Religion v. ang.	16	C	242,5			30 mod.
10	Videnskabelig kulturel	16	C	242,5			30 mod.
11	Engl. 20	16	C	242,5			30 mod.
12	Kulturel 2 ang.	15	B	246			30 mod.
13	Platideng. kulturel	15	B	246			30 mod.
14	Udvalgte og nye	17	C	246	1094		30 mod.
15	Samfund. 20 ang.	16	C	242,5			30 mod.
16	Samfund. 20 ang.	16	C	242,5			30 mod.
17	Oppgavesamling kulturel	13	B	242,5			30 mod.
18	Geng. v. ang. 20, v. ang. 20 ang.	16	C	242,5			30 mod.
19	Videnskabelig eng. og kulturel	15	B	242,5	1134		30 mod.
20	Kulturel v. ang.	15	B	242,5	428		30 mod.
21	Videnskabelig kulturel	15	B	242,5			30 mod.
22	Videnskabelig kulturel	15	B	242,5			30 mod.
23	Kulturel kulturel	16	C	242,5			30 mod.
24	Kulturel kulturel	16	C	242,5			30 mod.
25	Samfund 2 ang.	16	B	242,5			30 mod.
26	Kulturel	14	C	242,5			30 mod.
27	Kommunikation	3/5		3116			
28	Oversættelsesprøve Rital 285	0		u			
29							



Beskrivelse - [Sikringsskap, garasje]



Kommentar - [Utettheter i undertak, råloft]



Solstua terrasse 11 selges med verdibevis!

If ønsker derfor å gi deg som kjøper en unik forsikring – uten tillegg i pris når du kjøper If boligkjøperpakke gjennom megler eller forsikrer huset med superforsikring i If.

Verdibevis

for Solstua terrasse 11

Hva får du med en utvidet dekning?

	Før	Nå
Våtrom	Med vanlig superdekning fikk du erstattet vannskade i nærliggende rom hvis du opplevde lekkasje fra våtrommet. Reparasjon av våtrommet fikk du derimot ikke dekket.	Med dette verdibeviset får du også dekket reparasjon av badet / vaskerommet hvis du opplever en plutselig skade på grunn av våtromslekkasje. Dette gjelder for Våtrom - Bad, u.etasje.



Viktige opplysninger om utvidelsen

Forsikringsutvidelsen gjelder fra 12.03.2024 , og varer i fire år.

Utvidelsen gjelder bare så lenge forsikringsavtalen er gyldig, og forutsetter at boligen er forsikret med boligkjøperpakken eller husforsikring med superdekning i If. Dersom du sier opp forsikringen din vil du ikke lenger kunne nyte godt av forsikringsutvidelsen.

Vi gjør også oppmerksomme på at samtlige vilkår, begrensninger og sikkerhetsforskrifter knyttet til den angitte boligens forsikringsavtale i If gjelder.

Har du spørsmål er du velkommen til å ringe 21 49 24 00.



Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50230176
Adresse	Solstua terrasse 11		
Postnr.	1459	Sted	Nesodden
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	Roar Johansen
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år og 7 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalnr	41411003
Selger 1 Fornavn	Roar	Etternavn	Johansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja

KommentarLekkasje fra sluk i bad 1.etg. Vann gjennom taket til vaskerom. Alt skiftet og ordnet. Ny sluk og nytt tak via Storebrand forsikring. Lekkasje fra hovedbad i 2. etg i 2019. Hele badet renovert komplett i både bad og tak under. Dekket av forsikring og utført av fagpersoner. Lekkasje fra varmtvannstanken i kjeller/vaskerom i 2023. Hele vaskerommet komplett rehabilitert av fagpersoner og ny varmtvannstank.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

FirmanavnMulti Partner Zetlitz (Rørlegger), Drøbak Rør (Rørlegger), Marmag Bygg Marek Plotka Snekkerfirma og flislegger.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ted Zetlitz laget nye rør på vaskerommet samt bad i 2. etg. Drøbak Rør leverte og koblet opp ny vamtvanntank. Marek Plotka la fliser.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

FirmanavnMultiZetlits tettet sluk i 1. etg. I 2. etg rørlegger Ted Zetlitz.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Badet 2. etg rørarbeid MultiZetliz, Badet i 2. etg utført ved forrige eier bortsett fra sluk Ted Zetlitz, Vaskerom kjeller Ted Zetlitz

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja

KommentarDet foreligger dokumentasjon på alt elektrisk og rørleggerarbeid. I tillegg er det tatt rikelig med bilder under oppussingen.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

KommentarJa der var tett sluk i badet i 1. etg. Skaden ble ordnet av forsikring og i forbindelse med nytt vaskerom og skifte av tak ble alt kontrollert og byttet ut.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Forrige carport hadde en rekke utettheter, derfor ble den erstattet med nytt bygg, takk og mur (2022). Den nye carporten har ingen utettheter.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Augustin Ousborn, murmester og bygningsingeniør
Marmag Bygg Marek Plotka

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Augustin forsterket opprinnelig mur og laget ny mur under carporten festet i fjell
Marek Plotka bygde carporten på mur.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

WWK ELEKTRO AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det aller meste av el-installasjon er byttet, bortsett fra sikringsskap som ble byttet av forrige eier. Det er nye downlights i alle etasjer. I tillegg nye støpsler, ny elektrisitet til bad, kjøkken, soverom, kabel til jaccuzzi og til hagestue og til carport med bod.
Det er også montert opp en gulvtype varmevifte fra Norsk Klimasenter.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Den blir utstedt av WWK ELEKTRO AS

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

WWK ELEKTRO AS

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ny sikringsboks i carporten, støpsel inne i garasjen.

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

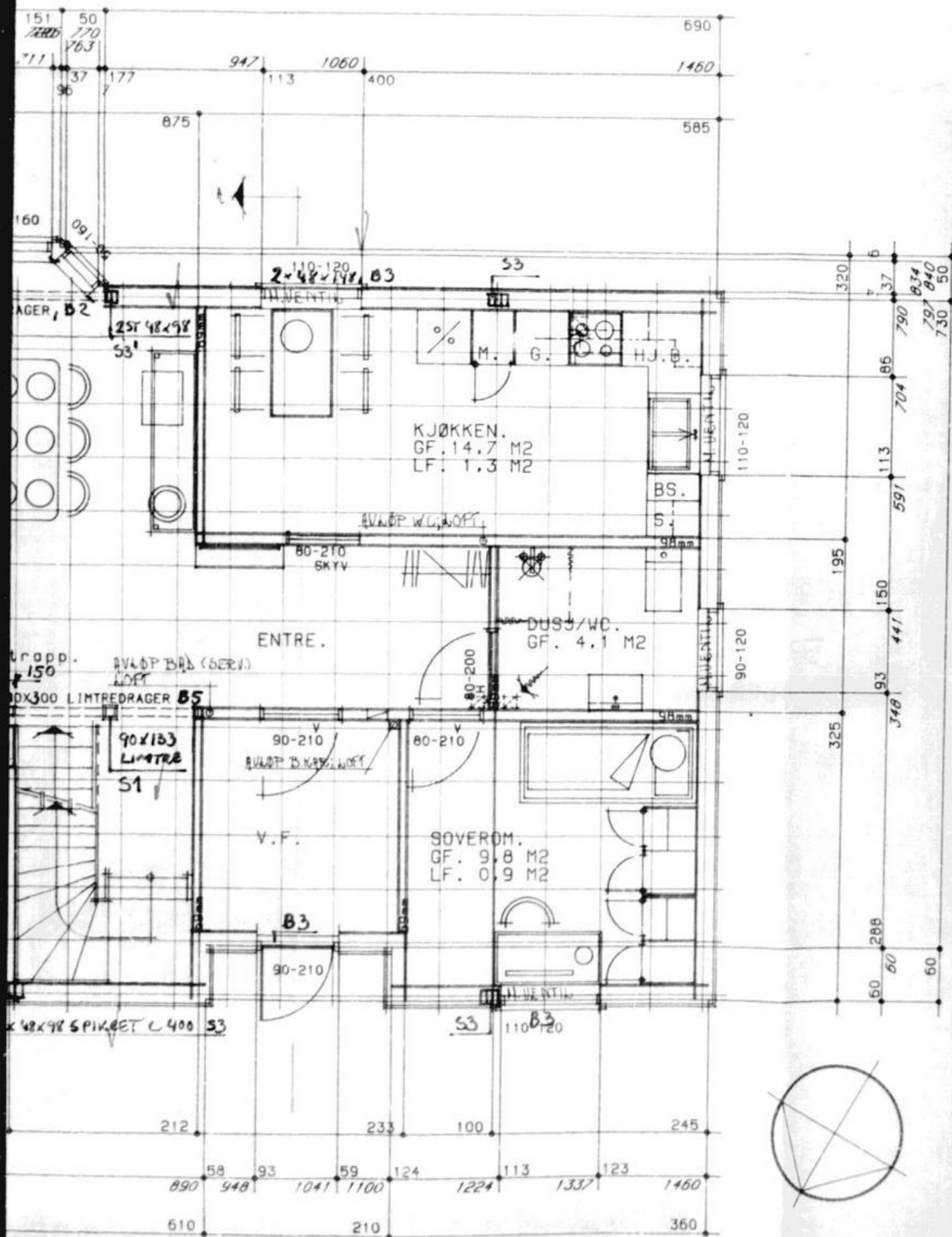
Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

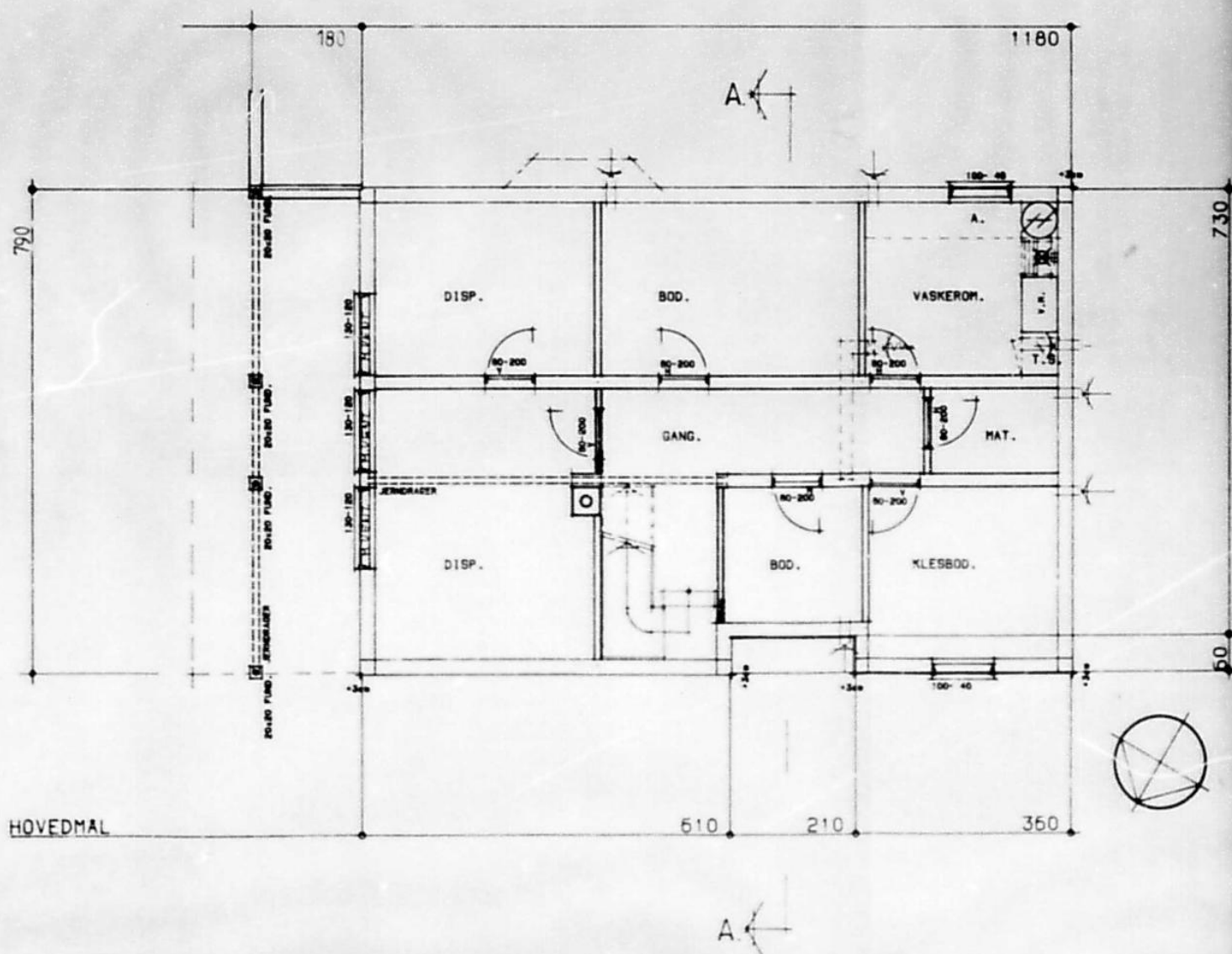
buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

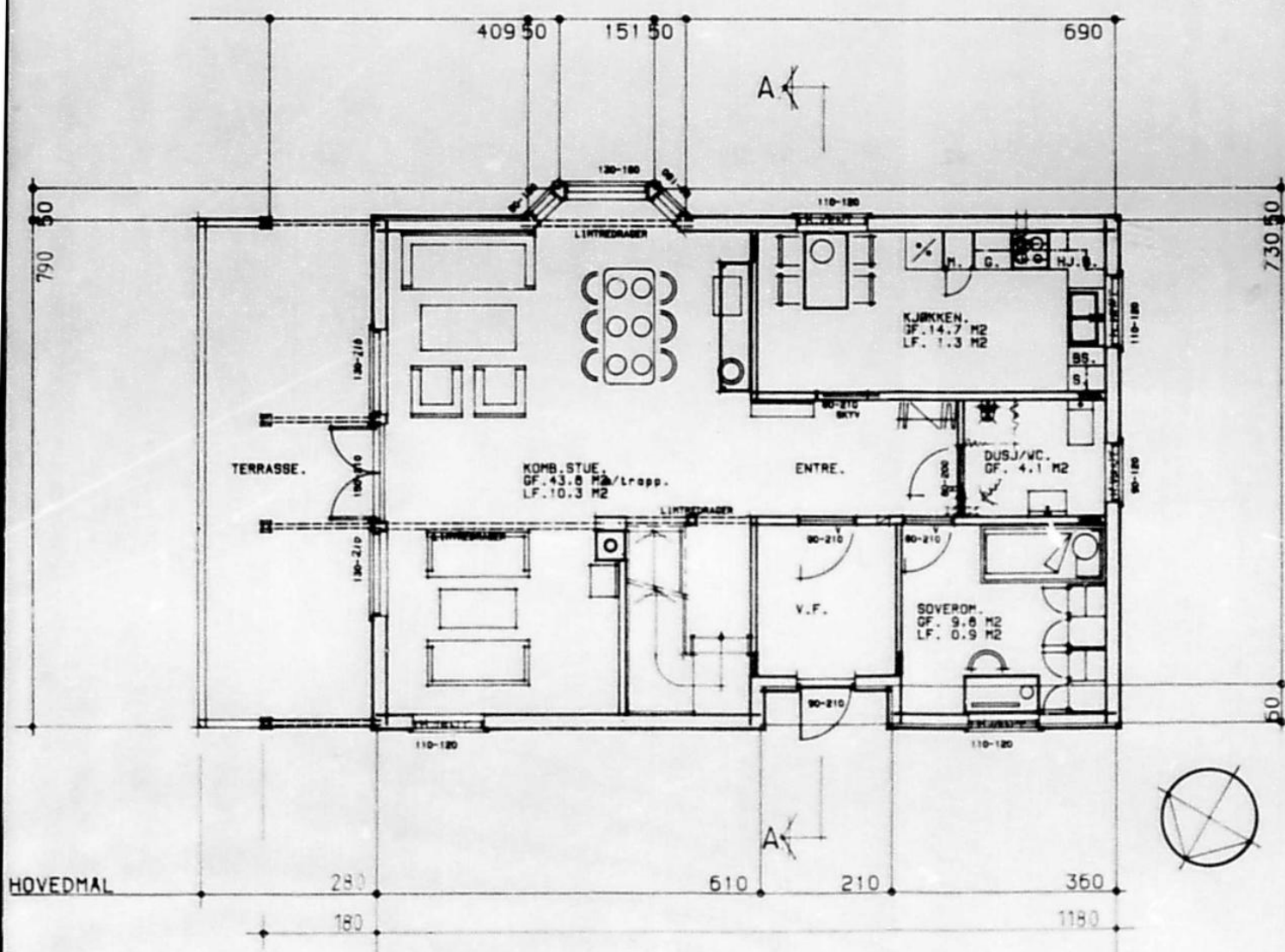
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

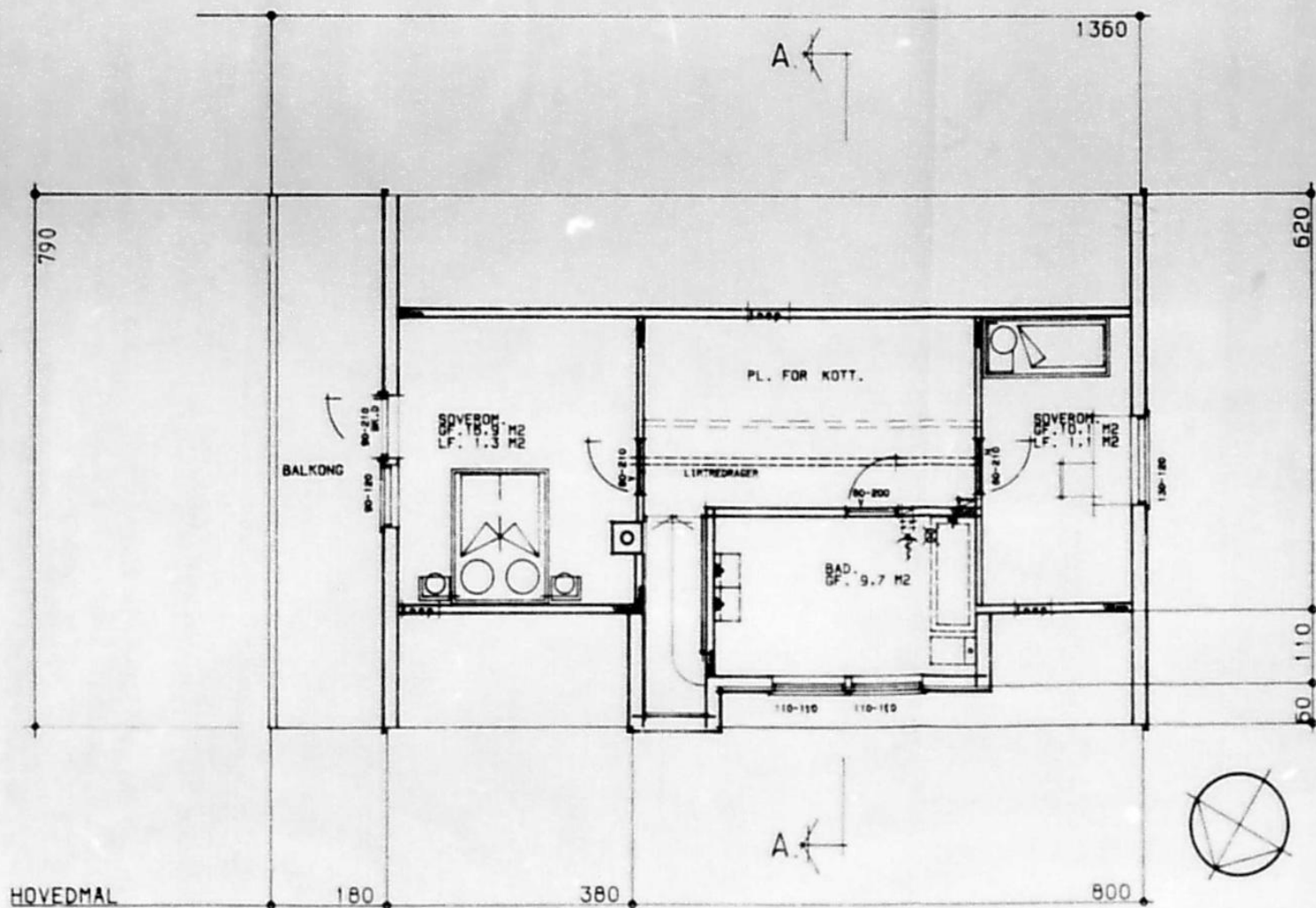
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

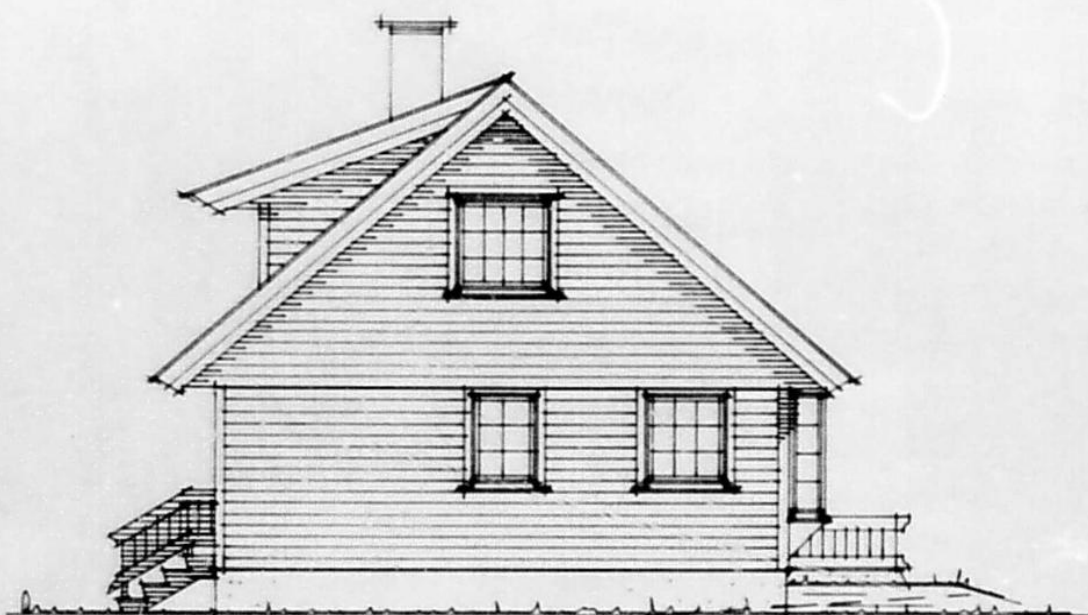




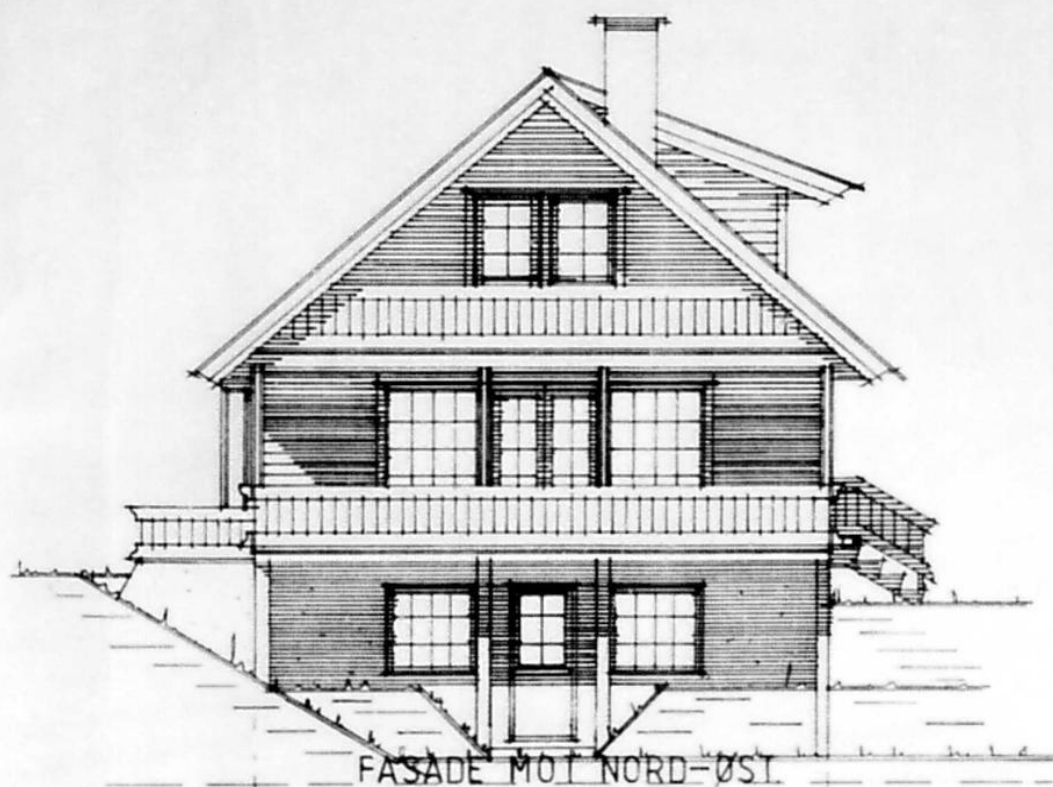
HOVEDMAL







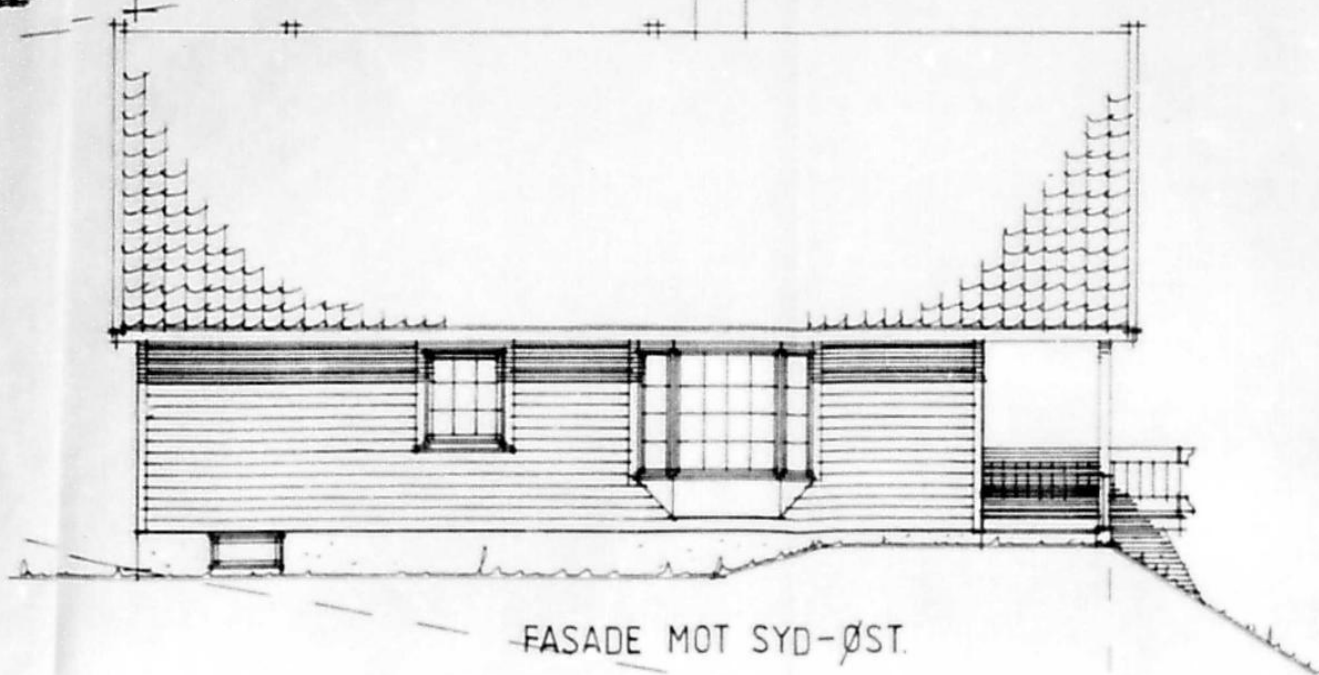
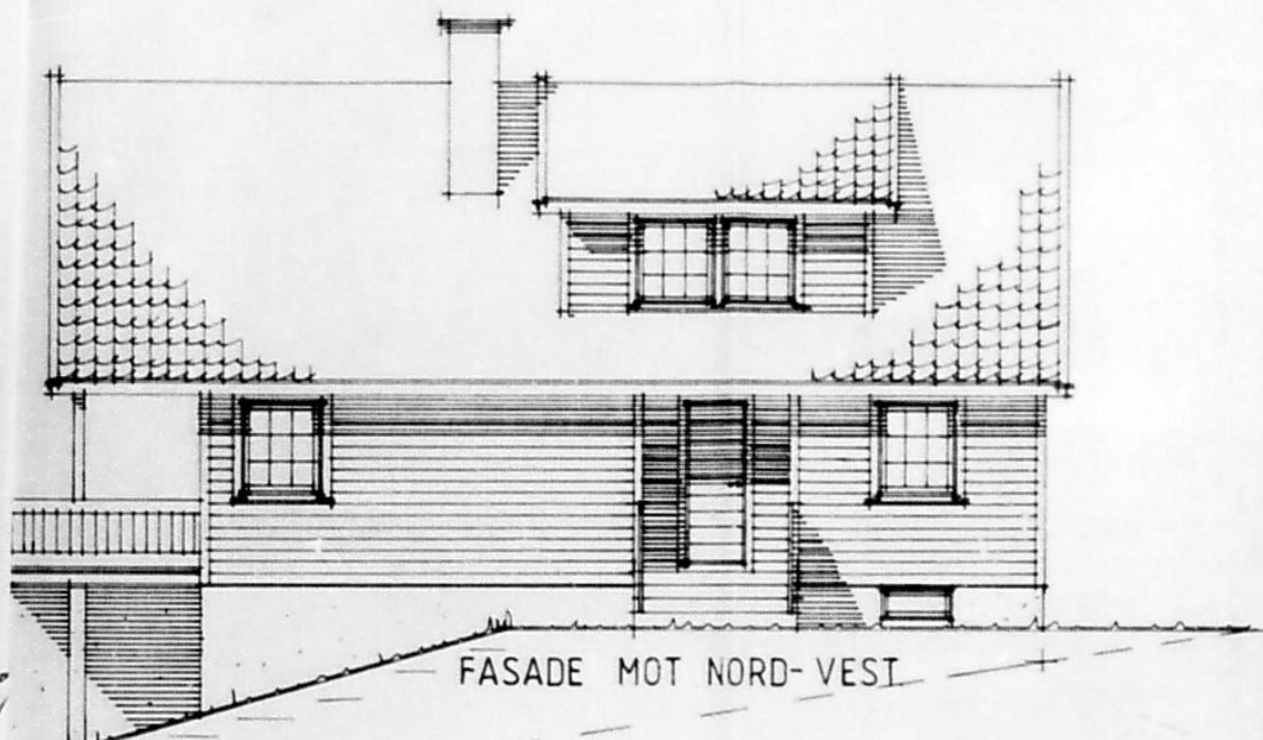
FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30 NR. 17
§ 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.

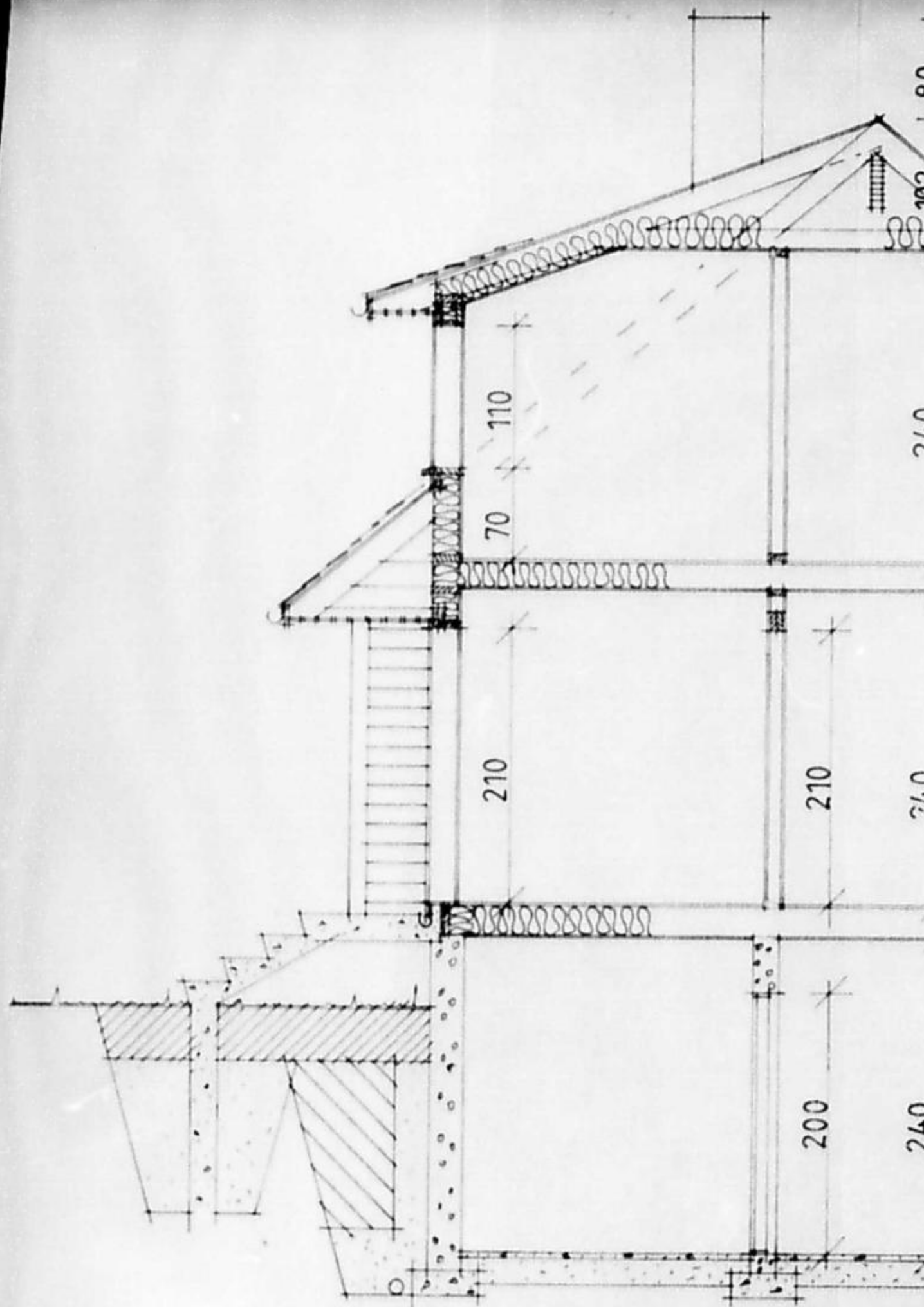
SOLHEIMHUS 7/8



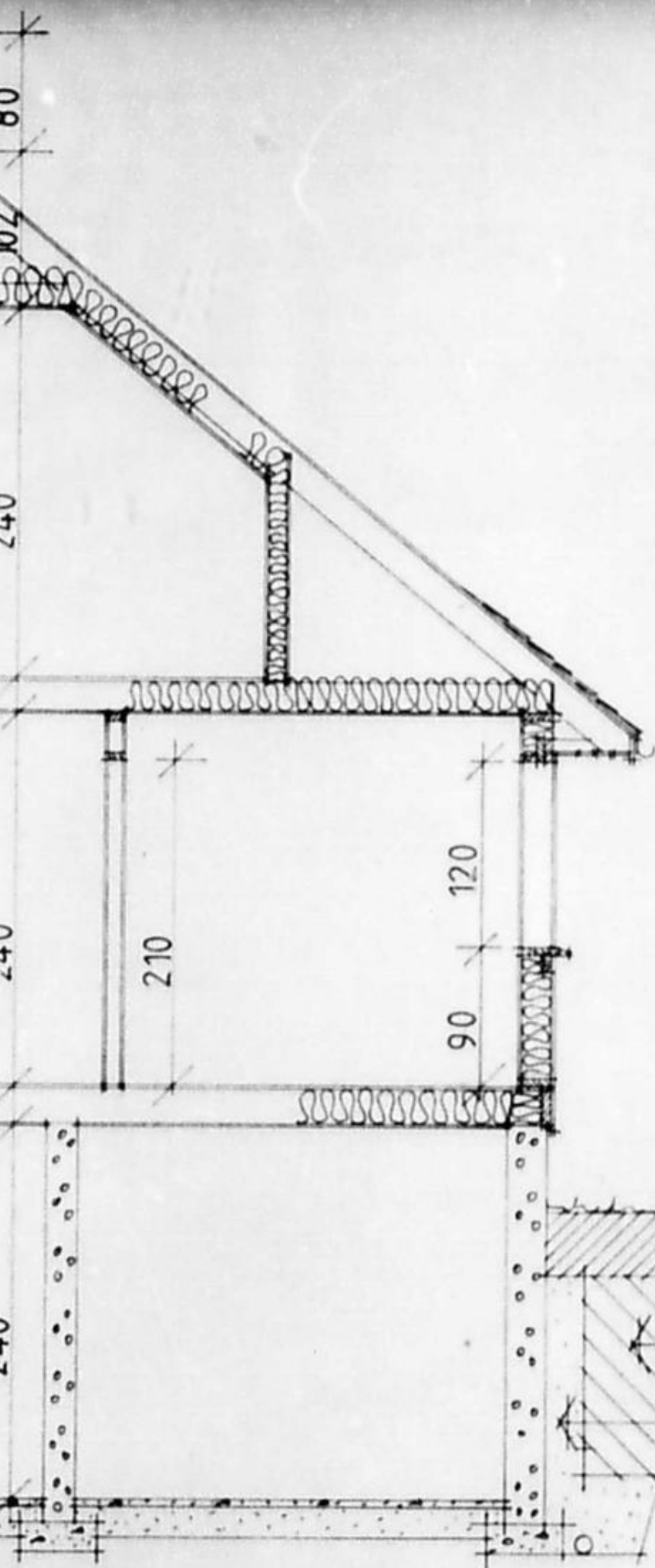
Nesodden kommune
 16 JUNI 1986 PLAN. TERRENG.
 Ark. nr. _____ OPPR. TERRENG.
 Beh. av. _____

VIBEKE KALSNES OG

BYGGHERRE: RUNE VETLAND.	VILLA 853 +, omt.	MÅL: 1:100	BLAD
BYGGSTED: TOMT NR. 10, SOLSTUA.	ENEBOLIG, GR. FL. 91,96 m ²	DATO: 25.2.86	5.
BYGGEKOM.: NESODDEN.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.: 124.86	



SNITT A-



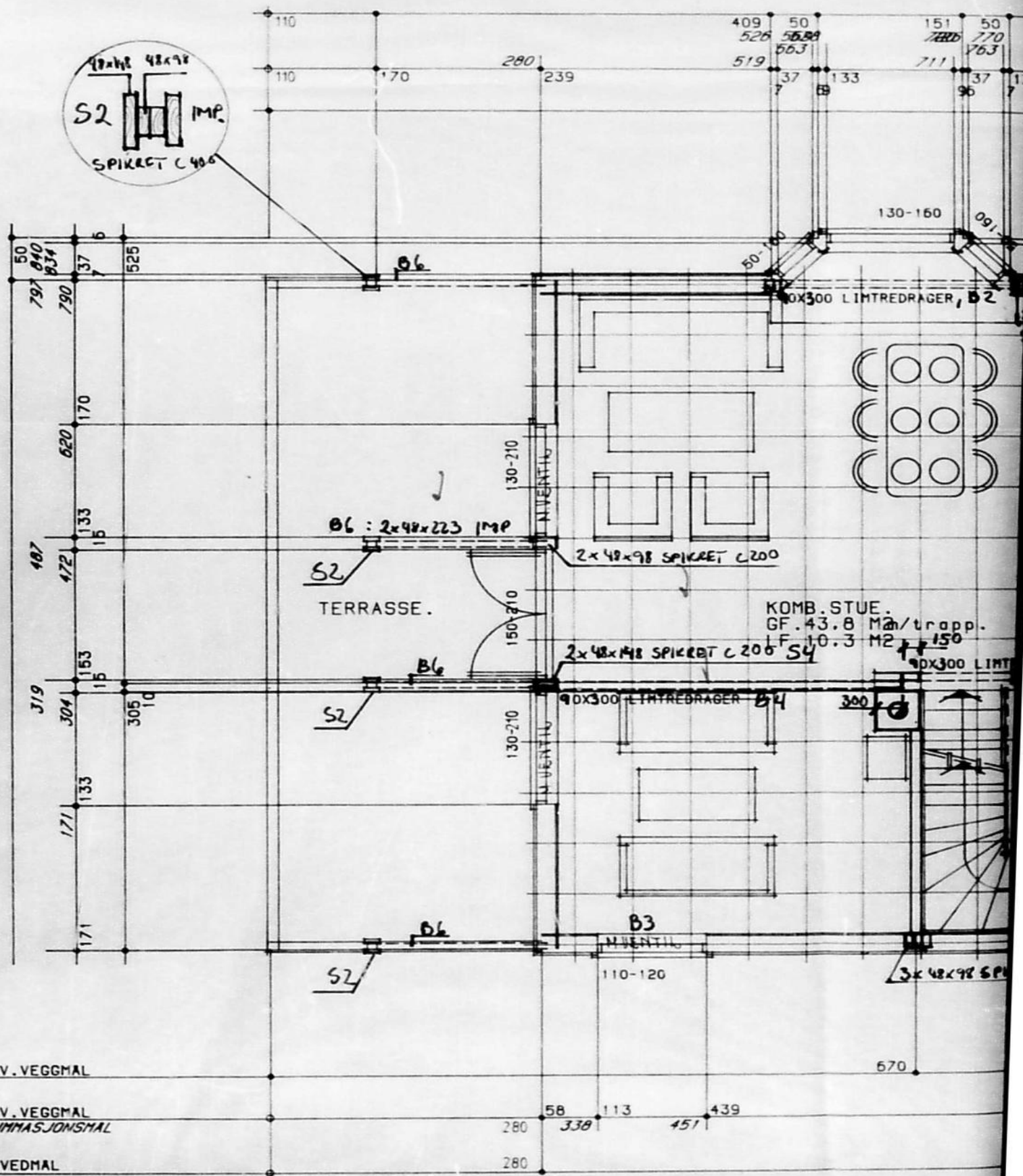
40° TAKVINKEL.
PREFAB. FAGVERKSTAKST
SEMENTSTEIN.

MATJORDLAG.

TILBAKEFYLT MASSE.

GRUS EL. GROV SAND.

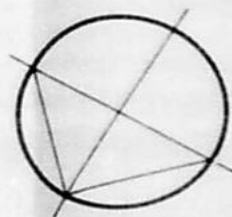
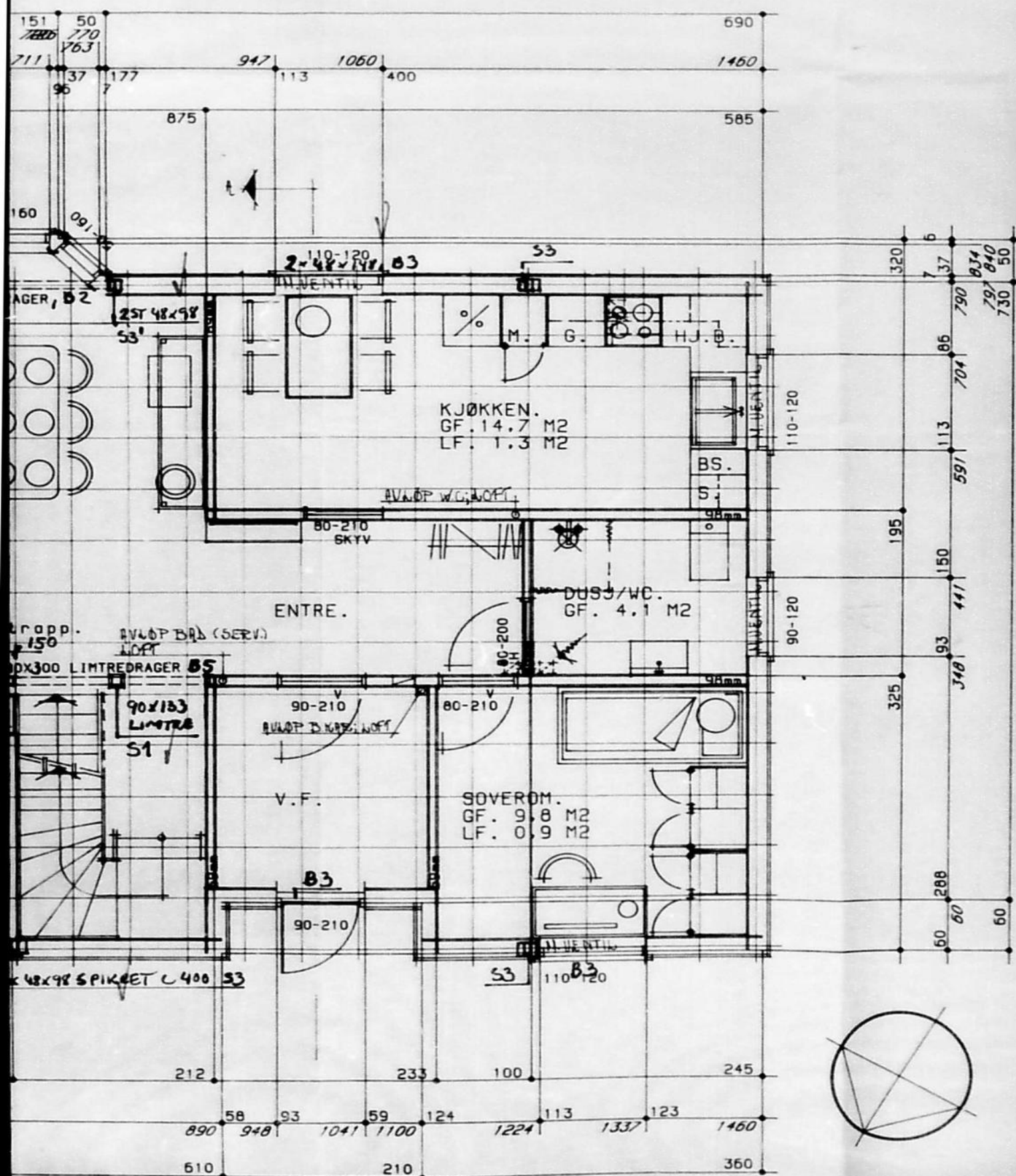
A.



INV.VEGGMAL

UTV.VEGGMAL
SUMMASJONSMAL

HOVEDMAL





7844 - KALSNES, VIBEKE OG VETLAND, RUNE.

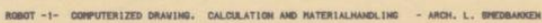
VILLA 853+, DMTEGNET.
TOMT NR. 10. SOLSTUA.
GNR. 1, BNR. 541.
NESODDEN.
GF. 91.96 M2, BRA=254 M2, BA=136 M2.
DATO 12.04.1986

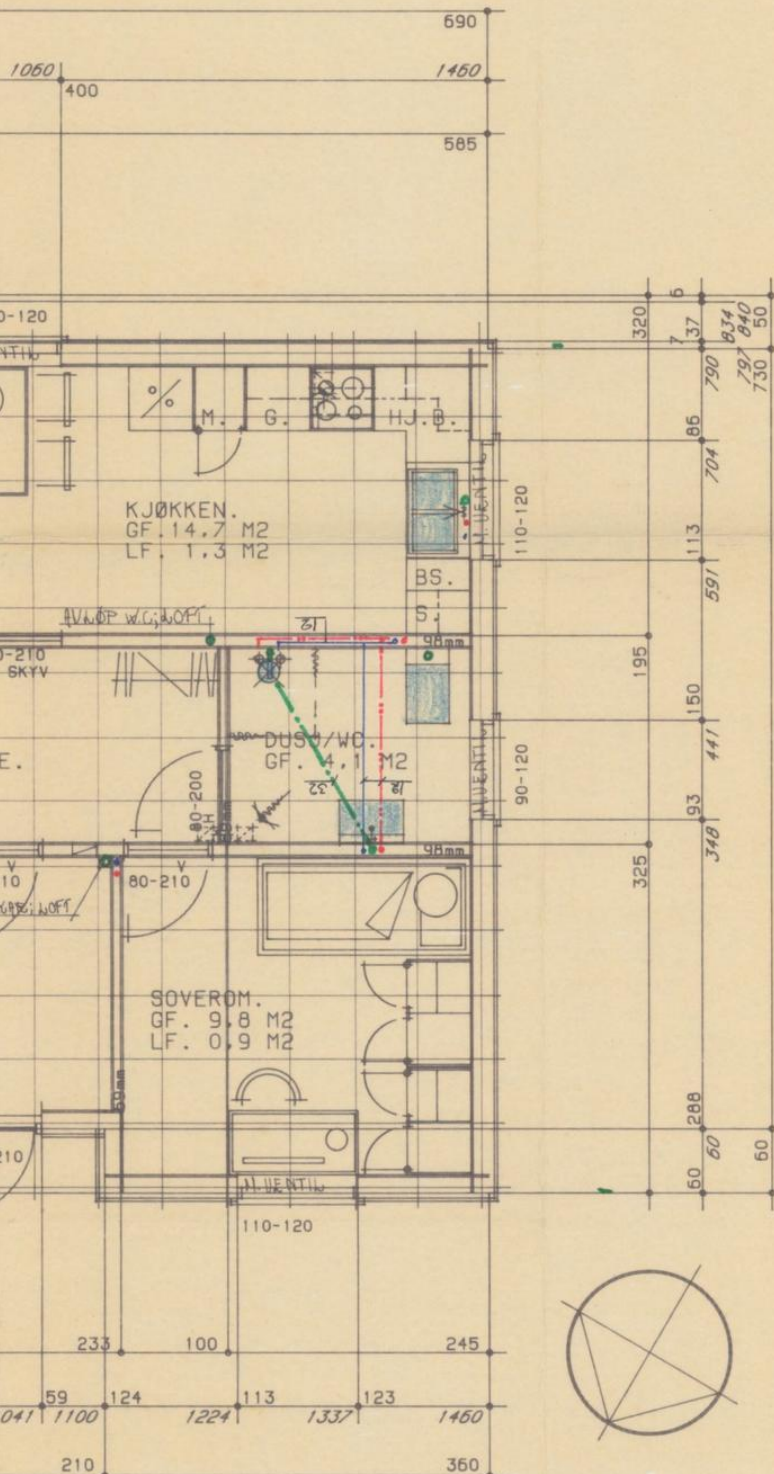
NESODDEN KOMMUNE
Driftsavdelingen

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



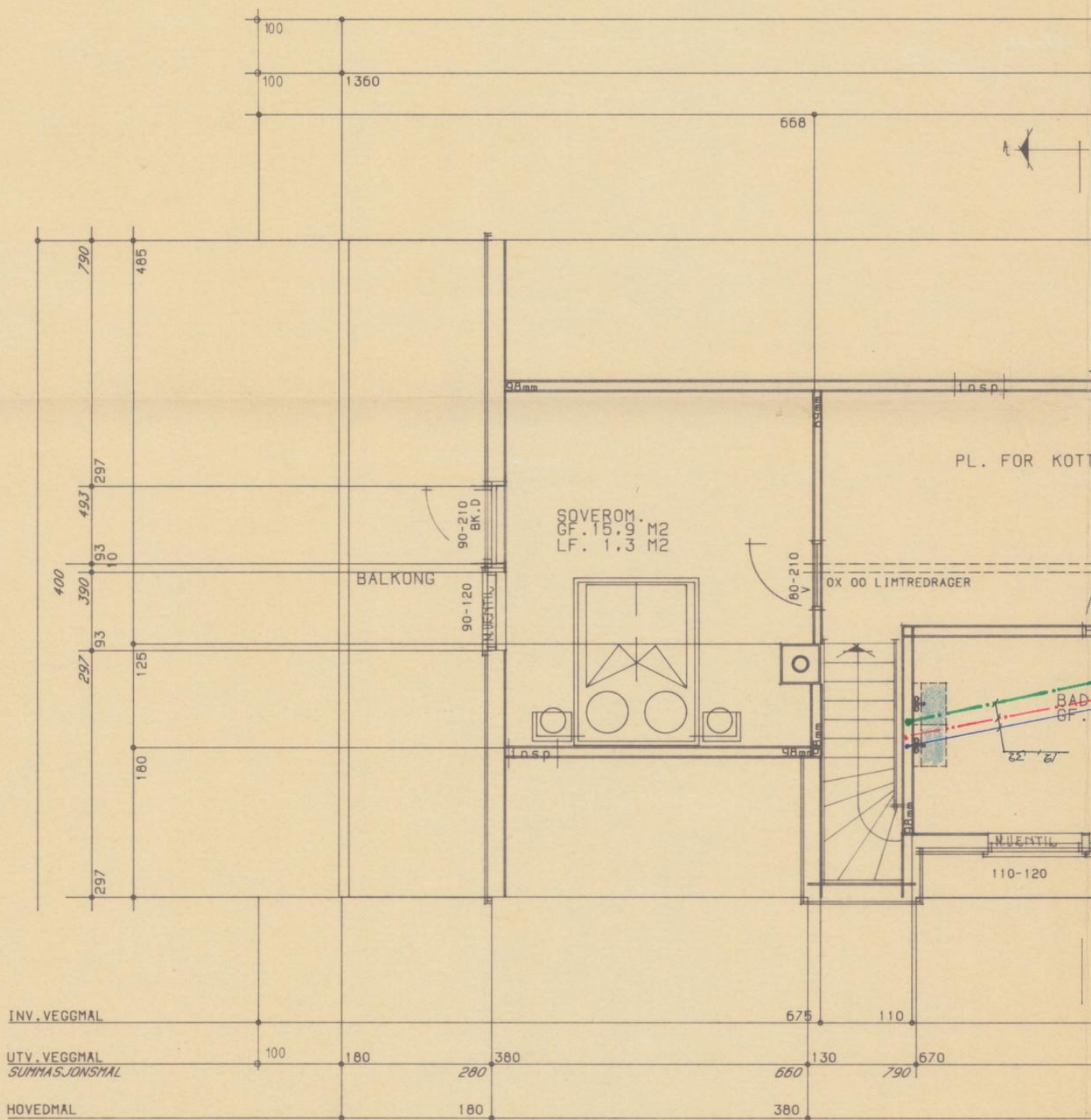


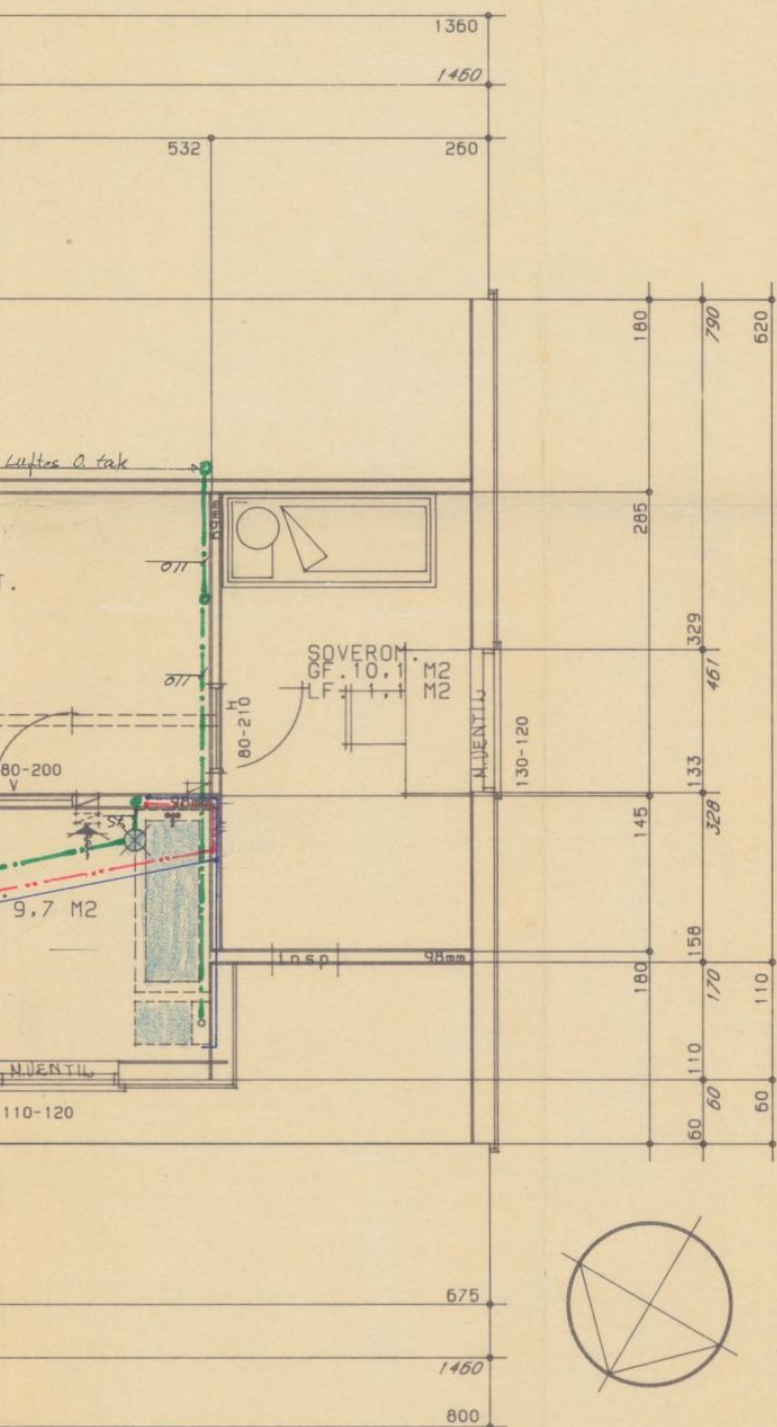
7844 - KALSNES, VIBEKE OG VETLAND, RUNE.

" BYGGERE "
 HUSTYPE
 BYGGESTED
 GNR. BNR. PNR.
 BYGGEKOMMUNE
 ENEBOLIG. GR. FL.: BRA; BA.
 " SOLHEIMHUS ARKITEKTONOR, SKIEN"
 PLAN ETASJE: I MALESTOKK 1: 50 DATO 12.04.1986

VILLA 853*, OMTEGNET.
 TOMT NR. 10, SOLSTUA.
 GNR. 1, BNR. 641.
 NESODDEN.
 GF. 91,95 M², BRA=254 M², BA=136 M².

NESODDEN KOMMUNE
 Driftsavdeling





7844 - KALSNES. VIBEKE OG VETLAND. RUNE.

BYGGERE "
 HUSTYPE
 BYGGESTED
 GNR. BNR. PNR.
 BYGGEKOMMUNE
 ENEBOLIG. GR. FL.: BRA; BA.
 " SOLHEIMHUS ARKITEKTONTOR, SKIEN"
 PLAN ETASJE:2 MALESTOKK 1: 50 DATO 12.04.1986

VILLA 853+, OMTEGNET.
 TOMT NR. 10, SOLSTUA.
 GNR. 1, BNR. 641.
 NESODDEN.
 GF. 91.96 M2, BRA=254 M2, BA=136 M2.

NESODDEN KOMMUNE
 Driftsdeling



Nesodden kommune

Utskriftsdato: 18.09.2023

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Nesodden kommune			
Kommunenr.	3023	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	641	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Solstua terrasse 11, 1459 NESODDEN								

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Andre opplysninger

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. undernr.)		
Ringveien 38, Solstua, Hellvik Syd		Gnr.1 bnr. 641		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolighus	14.03.86	17.06.86	Del.sak 1122/86
Byggherre		Adresse		Tit.
Wibeke Kalsnes og Rune Vetland		Solbergliveien 58, 0683 Oslo 6		
Anmelder		Adresse		Tit.
Wibeke Kalsnes og Rune Vetland		" " "		
Ansvarshavende		Adresse		Tit.
Knut Hodnøngseth, grunnmur + pipe		Postboks 28, 1450 Ntg.		91 15 60
Ragnar Haugli, treoverbygget. Fra		distr. kontor 1400 Ski		
1. bjelkelag + pipe		Mathisen- Eidsvold Værk A/S		87 31 25
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for				

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Røkvarsler monteres
2. Rekkverk balkong ferdiggjøres
3. Pipe føres over tak
4. Permanent utv. trapp monteres
5. Underetg. ferdiggjøres.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Varden	NESODDEN Bygningskontrollen Odd Arne Voldstad Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☒ Byggesøknadsmyndighet	☐

Kommunenes arkivnøkkel: 511



Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 15.09.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3023	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	641	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solstua terrasse 11, 1459 NESODDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021		
Navn	Kommuneplan 2022-2046		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.12.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3023/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf		
Delarealer	Delareal	500 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20100136		
Navn	HELLVIK SYD - Revisjon av reguleringsplan		
Plantype	Eldre reguleringsplan		

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	03.03.2011		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3023/dokumenter/1126/20100136%20bestemmelser%2006.05.2015.pdf		
Delarealer	Delareal	447 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	B1	
	Delareal	53 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20160199
Navn	Detaljplan Ringveien 31
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR
HELLVIK SYD REGULERINGSPLAN**

Plan nr.
0136

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revidert etter sluttbehandling i planutvalget og KST	164/10	07.12. 2010	øgk
Lagt inn bestemmelse fra Riksantikvaren i følge vedtak i KST		03.03.2011	GRT
Revidert etter klagebehandlingen høyde tomt 1/632	132/11	04.12.2012	GRT
Revidert etter klagebehandlingen høyde tomt 1/638	132/11	19.10.2011	ØGK
Satt inn rekkefølgekrav for flytting av sti på 1/927	041/15	06.05.2015	GRT
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		07.12. 2010	
Offentlig ettersyn til 17/2-2009			
NY 1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		09.02.2010.	
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	119/08	18.11.2008	øgk
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	30.05.06		

0. GENERELLE BESTEMMELSER

Tomtedeling

Eksisterende tomter skal kun fradeles etter regulerte tomtegrenser vist i reguleringsplanen for Hellvik syd. For eiendommene 1/817 og 1/364 kan tomteinndelingen i planen fravikes etter tomteedelingsplan som viser grensejustering mellom tomtene og deling som er godkjent av planmyndigheten.

Ved fradeling får den fradelte tomten de samme rettigheter til fellesareal som den tomten den ble fradelt fra.

Antall boliger pr tomt

Det tillates en boenhet pr tomt. Enebolig m/bileilighet kan bygges i delområder hvor dette er spesifisert.

Frisiktsoner i vei

I frisiktsonen ved veikryss og avkjørsler skal gjerder, terreng og vegetasjon ikke være høyere en 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal sikres og opparbeides samtidig med veganlegget.

Parkering

For hver boenhet skal det være satt av plass til en garasje og en parkeringsplass. Kravet til parkering kan fravikes hvis det er beskrevet for delområdet.

Det skal settes av en parkeringsplass for bileilighet. Forslaget til plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for byggeprosjektet på eiendommen.

Felles atkomstvei

Felles adkomst vei skal være tilgjengelig for gående hvis den er knyttet til turvei eller friområde.

Byggerense mot sjø (PBL 2008 §1-8)

Byggerense mot sjø følger senterlinje på veien Hellvikstrand og byggegrensene i byggeområdene som ligger på sjøsiden av veien. Disse danner øyer i byggeforbudssonen.

REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25.1)

1.0 Definisjoner

Utnyttelsesgrad i er henhold til NS 3940:2007

Bebyggd areal bestemmes av den vertikale projeksjonen av bygningens utvendige dimensjoner på terrenget. For detaljer ser NS 3940:2007

Bruksareal (BRA) arealet som omfatter nettoarealet og arealet av bruksenhetens innvendige vegger. For detaljer ser NS 3940:2007

1.1

Delområde B1 Solstua Terrasse

Det tillates frittliggende enebolig. Det tillates ikke bileilighet i del område B1.

Det tillates ikke nye boenheter i B1 med unntak av gnr.1 Bnr. 638

Videre utbygging skal skje innfor avsatte byggegrenser.

Maksimal utnyttelsesgrad er 36 % BYA .

Ved en eventuell konflikt mellom byggegrense og grad av utnytting skal byggegrensene være førende.

Maksimal byggehøyde over havet er anvist med kotehøyde(er) for hver tomt. Kotehøyden gjelder innenfor de avsatte byggegrenser.

GNR BNR	Kotehøyde over havet
1/628	53
1/629	54,5
1/630	60
1/632	52
1/633	54 bolig 47 garasje
1/636	53,5
1/637	48,5 bolig 47 garasje
1/638	49
1/640	48,5
1/641	45,5
1/642	44
1/643	44
1/645	50

1.2

Delområde B2

Det tillates en frittliggende enebolig pr tomt. Det tillates ikke bileilighet i delområde B2.

Maksimal utnyttelsesgrad er 11 % BYA. Ved konflikt mellom byggegrense og grad av utnytting skal byggegrensene være førende. Ved oppføring av bolig etter brann kan bebyggelse som var før brannen opprettholdes hvis det bygges innen 5 år selv om den bryter med 11 % BYA..

Det er ikke krav om å sette av plass til garasje i B2. Det må vises biloppstillingsplass for 2 biler pr boenhet.

Maksimal byggehøyde over havet er anvist med kotehøyde(er) for hver tomt. Kotehøyden gjelder innenfor de avsatte byggegrenser.

GNR BNR	Kotehøyde i meter over havet
1 / 2	se kart
1/5	se kart
1/16	17,5
1/17	Se kart
1/27	21
1/120	24
1/622	12,5
1/623	16,5
1/624	18
1/625	12,5
1/626	22,5
1/627	22,5
1/667	12
1/704	26
1/911	17,5 bolig g 14
1/922	13

1.3

Delområde B3

Det tillates frittliggende eneboliger og det kan integreres en bileilighet på inntil 60m2.

Maksimal utnyttelsesgrad 19 % BYA

Maksimal Mønehøyde 8m og maksimal gesims høyde 6m fra planert terreng.

Frittliggende garasje, carport og uthus tillates med en maksimal mønehøyde på 6m og gesims 4m fra planert terreng.

Rekkefølgekrav sti

Før ferdigattest kan gis for bolig på gbnr 1/927 skal sti F2 være opparbeidet.

Frigivelse av kulturminner

Før iverksettingen av tiltak på parsell 1/201 og 1/362 av byggeområde B3, i henhold til reguleringsplan for Hellvik syd, skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredete kulturminnene, id. 106183 og id. 106184.

Det må ikke iverksettes andre tiltak i nærområdet før en utgraving er gjennomført, dersom tiltakene påvirker de automatisk fredete kulturminnene.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

1.4

B4

Maksimal utnyttelsesgrad 12 % BYA

For område B4 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent detaljplan for B4. Det skal maksimalt etableres 3 boenheter i felt B4.

1.5

B5

For område B5 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent detaljplan for B5. Maksimal utnyttelsesgrad 10 % BYA. Det skal maksimalt etableres 3 boenheter i felt B5.

1.6

B6

Det tillates 2 boliger på dette feltet. Maksimalt 11 % BYA.

Det tillates frittliggende eneboliger. Det tillates ikke bileilighet i delområde B6.

Det tillates 1 fradeling vist på plankartet på tom gnr. 1 bnr. 2.

Det er ikke krav om å sette av plass til garasje i B6. Det må vises biloppstillingsplass for 2 biler pr boenhet.

Maksimalbyggehøyde over havet er anvist med kotehøyde c+22 tomt. Kotehøyden gjelder innenfor de avsatte byggegrenser.

1.7

B7

Det tillates maksimalt 3 boenheter på dette feltet. Maksimal utnyttelsesgrad 12 % BYA.

Tomten skal utbygges på en måte som er ikke skader vanntilsiget og vannkvaliteten til N7.

Utbyggingen må ta de nødvendige hensyn for sikre at amfibiene. For område B7 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger utomhusplan for B7 godkjent av planmyndigheten. Maksimalbyggehøyde over havet er anvist med kotehøyde c+67 tomt.

Det tillates konstruksjoner og anlegg som fremmer bruken av området som et friområde.

Det kan foretas terrenginngrep og rydding av vegetasjon for å fremmer bruken av friområde.

2 Fritidsbebyggelse felt badehus (Badehus1, Badehus 2)

2.0 Generelle regler

Det tillates ikke å legge inn vann og avløp til bygginger i disse feltene.

Det tillates ikke sprenging i disse feltene eller andre tiltak som fjerner steinmasser og skader svaberget. Det tillates ikke oppføring av badehus på tidligere ubygde parseller eller der opprinnelig badehus er tapt før 1980

2.1 Eksisterende badehus

Gjenoppbygging etter brann

Ethvert badehus skal i utgangspunktet tilbakeføres til opprinnelig utseende dersom dette ikke vesentlig strider mot bestemmelsene angitt nedenfor.

Endring av eksisterende bygning

Badehus bygget etter 1940 skal alltid utføres i henhold til disse reguleringsbestemmelser.

Badehus før 1940 kan føres tilbake til sin opprinnelige utforming. Byggene skal utover dette ikke endres. Ved en eventuell gjenoppbygging skal en i størst mulig grad bruke badehusets opprinnelige utforming, ved tvil brukes reglene for nye badehus.

2.2 Gjenoppbygging av badehus som er tapt etter 1980

Volum

Alle badehus skal ha saltak med møneretning vendt mot sjøen. Takvinkel kan være mellom 30° og 45°.

Mønehøyde skal angis som kotehøyde og skal ikke være over 5,0 m målt fra middelvannstand.

Maks takutstikk mot fjorden skal være 150 cm. Øvrige takutstikk skal ikke være over 40 cm og ikke under 25 cm.

Grunnflate skal ha form som et rektangel med den lengste siden parallelt med møneretningen. Forholdet mellom lengde og bredde skal være: $L/B = 1,6$.

Plassering

Brygge/veranda skal vende mot sjøen i forlengelsen av badehuset og ikke være bredere enn dette.

Minimum halve badehuset (uten veranda/brygge) skal være plassert på land. Plasseringen skal ikke hindre allmenn ferdsel på landsiden (f.eks en kyststi).

Gangbro

Det tillates ikke gangbro på siden av badehuset. Eventuell gangbro fra fastlandet ut til badehuset tillates der dette er nødvendig pga topografi. Maks bredde er 1,0 m og plassert sentrisk mot inngangsdøren som står midt gavlvegg. På parseller med særlig bratt topografi kan kommunen tillate annen plassering.

Sjøsiden

Veranda/brygge skal ikke stikke lenger ut fra vegglivet på gavlveggen enn 2,0 m. Stupebrett, ekstra brygge eller flytebrygge tillates ikke. Det skal anlegges stige til sjøen. Veranda/brygge og gangbro skal ha rekkverk.

Utnyttelse

Maks BYA er 21 m² og gjelder hele byggverket inkl. eventuell gangbro mot landsiden og veranda/brygge mot sjøen. Maks BRA for badehuset er 10 m².

Utsikt

Utsikt til sjøen skal sikres og avstand mellom badehusene skal derfor ikke være mindre enn 1,0 m mellom takutstikkene.

Ildsteder

Det skal ikke anlegges skorstein, vedovn eller peis i, eller i nærheten av badehuset.

Adkomst til eksisterende ubebygde parseller

Alle badehus skal om mulig være sikret adkomst fra land. Dersom slik adkomst går over annens eiendom må det innhentes tillatelse fra grunneieren. Har en kun adkomst fra båt tillates ikke bygging.

Fri ferdsel

Alle parseller skal være tilgjengelige for allmennheten på landsiden av badehuset. Gangbroer må ikke hindre slik allmenn ferdsel.

Byggematerialer

Badehus skal utføres forskriftsmessig i tre med liggende eller stående panel. Alle dører og vinduer skal sikres med gerikter for å hindre vanninntrengning.

Rekkverk kan utføres i stål eller tre.

Gangbro og brygge/veranda skal utføres i tre og dimensjoneres forskriftsmessig.

Alle badehus skal fundamenteres på en betryggende måte og utføres forskriftsmessig i et materiale som tåler saltvann og bølger.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25.3)

3.1 Annen vei grunn

Veiskjæringer høyere enn 1,7 meter skal sikres med gjerde. Veiskjæringer og fyllinger kan legges utenfor regulert veibredde eller annen veigrunn, når dette er nødvendig av tekniske grunner. Skjæringer og fyllinger skal, så langt det er mulig teknisk, tilsåes eventuelt beplantes med stedegne planter.

3.2 Parkeringsplass

Parkeringsplass P1

Parkeringsplassen bør utformes slik at en parkerer langsetter veien.

4. FRIOMRÅDER (PBL. § 25.4)

4.1 Friområde

Friområde F2

Det er tillatt med konstruksjoner/ anlegg som fremmer rekreasjon og bading for allmennheten. Formålet med friområdet er å fremme bading og rekreasjon. Vegetasjon og terreng kan tilpasses for å fremme formålet med friområdet.

Friområde F3

Det tillates konstruksjoner og anlegg som fremmer bruken av området som et friområde. Det kan foretas terrenginngrep og rydding av vegetasjon for som fremmer bruken av friområdet. Det tillates etablering av en skate- og BMX park, dette inkluderer etablering en bygging til på inntil 200m2 BYA med maksimal høyde over planert terreng på 7m. Byggets hensikt skal være bruk til skate og BMX aktiv

Friområde F4

Det er ikke tillatt med konstruksjoner anlegg på friområdet utover stier og benker. Området skal være et nærtuområde. Skogen kan tynnes men ikke fjernes helt.

Friområde F6

Det tillattes konstruksjoner og anlegg som fremmer bruken som badestrand. Området kan opparbeides til et parkmessig preg.

Friområde F7

Det tillatte tillattes konstruksjoner og anlegg for rassikring. Vegetasjon og terreng skal bevares med mindre det er nødvendig med inngrep for å bedre rassikkerheten.

Lekeplass L1

Det tillates konstruksjoner og bearbeiding av terreng som fremmer lek og som oppfyller kravene i forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr (1996)

Turveier S0, S1, S2, S3, S4, S6, S7, S11, S12, S13

Det kan oppføres trapper gelender og andre tiltak som bedrer turstiens kvalitet for de gående. Opparbeidelsen skal skje som sti for å ivareta svaberg, vegetasjon. Før ferdigattest kan gis for bolig på gbnr 1/927 skal sti S2 være opparbeidet.

FS1

Ankerfeste/moring kan etableres for tilgrensende eiendommer på land. Det skal ikke ankres båter i området etter at området er innløst av kommunen.

FS2

Ankerfeste/moring kan etableres for tilgrensende eiendommer på land.

FS 4

Ankerfeste/moring kan etableres for tilgrensende eiendommer på land.

SPESIALOMRÅDER § PBL25.6

5.1 Bevaringsområder

Bevaringsområde BV2

Bevaring av landskap og vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas med et naturlig preg. Oppslag av vegetasjon og fremmede arter kan fjernes. Store trær skal bevares. Trær som kan være en risiko for eventuell skade, kan felles ved tillatelse fra miljøvernleder i kommunen. Ved slik tillatelse skal det settes vilkår om at det legges til rette for tilvekst av nye trær som erstatning, ved utvelgelse og tynning, eller planting. Det skal ikke foretas terrenginngrep. Ved eventuell skade skal terrenget og vegetasjon tilbakeføres til opprinnelig tilstand i størst mulig grad. Eksisterende hageanlegg kan opprettholdes. Utvidelse av hager og nye hageanlegg innenfor BV2 tillates ikke.

BV3

Bevaringsområde for bygginger og anlegg

Eksisterende bebyggelse skal bevares.

Ved istandsetting av bygg forutsettes det at størrelse, takform, fasader, vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller tilpasses det opprinnelige uttrykket, også fargemessig.

Eksisterende bygningsdeler og materialer bør benyttes i størst mulig grad.

Eventuell tilleggsisolering skal normalt gjøres innvendig. Utvendig isolering er fasadeendring og krever søknad.

Ombygging/tilbygg kan tillates dersom det tas tilstrekkelig hensyn til bygningens

Bevaringsverdi og særpreg.

Ved tilbygg og ved påbygg er det viktig at bygningens opprinnelige form blir fattbar, og at det gis en utforming som harmonerer med bygningen og bevaringsverdiene i området.

BV6

Bevaringsområde av landskap og vegetasjon

Svaberg skal sikres mot sprenging og bygging. Det tillates ikke søknadspliktige tiltak eller vesentlige endringer av terrenget.

Naturvern N2

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas. Trær som kan være en risiko for eventuell skade, kan felles. Det skal ikke foretas terrenginngrep. Ved eventuell skade skal terrenget og vegetasjon tilbakeføres til opprinnelig tilstand i størst mulig grad. Godkjente bygg og anlegg kan gjenoppføres ved behov. For gjenoppbygging av badehus se bestemmelsene i for felt badehus.

Naturvern N3

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas. Trær som kan være en risiko for eventuell skade, kan felles. Det skal ikke foretas terrenginngrep. Ved eventuell skade skal terrenget og vegetasjon tilbakeføres til opprinnelig tilstand i størst mulig grad.

Naturvern N4

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas. Trær som kan være en risiko for eventuell skade, kan felles. Det tillates inngrep som fremmer kvaliteten av arealet for amfibier.

Naturvern N5

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas, men det tillates inngrep som fremmer kvaliteten av arealet for amfibier. Det skal ikke settes ut fisk i dammen.

Naturvern N6

Eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas. Trær som kan være en risiko for eventuell skade, kan felles. Det tillates inngrep som fremmer kvaliteten av arealet for amfibier.

Naturvern N7

Eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas. Det skal ikke settes ut fisk i dammen.

Naturvern N8

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas. Trær som kan være en risiko for eventuell skade, kan felles. Det skal ikke foretas terrenginngrep. Ved eventuell skade skal terrenget og vegetasjon tilbakeføres til opprinnelig tilstand i størst mulig grad.

7. FELLESOMRÅDER (PBL. § 25.7)

7.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel FA1

Gir atkomst for

1/649, 1/650, 1/651, 1/652, 1/653, 1/654, 1/363, 1/668, 1/669, 1/818 og tomt vist sør for 1/818

Felles avkjørsel FA2

Gir atkomst for FA2 1/888, 1/889, 1/890, 1/891, 1/892, 1/893, 1/894, 1/895

Felles avkjørsel FA3

Gir atkomst for 1/817, 1/818, 1/364 og de som ønsker å benytte stiene som atkomsten er knyttet til.

Felles avkjørsel FA4

Gir atkomst for 1/851 og 1/191

Felles avkjørsel FA 5

Gir atkomst for 1/388, 1/389, 1/387, 1/390, 1/392, 1/393, 1/394

Felles avkjørsel FA 6

Gir atkomst for 1/171, 1/820, 1/819

Felles avkjørsel FA 7

Gir atkomst for 1/941 og 1/942

Felles avkjørsel FA 9

Gir atkomst for 1/632, 1/636, 1/637, 1/638, 1/640, 1/641, 1/642, 1/643, 1/644,

Felles avkjørsel FA 10

Gir atkomst for 1/696, 1/697, 1/698, 1/699, 1/700, 1/701,

Felles avkjørsel FA 11

Gir atkomst for

1/59, 1/69, 1/92, 1/119, 1/153, 1/154, 1/260, 1/162, 1/161, 1/620, 1/621, 1/622, 1/667, 1/666,
1/780 1/903

Felles avkjørsel FA 12

Gir atkomst for 1/9, 1/395, 1/396, 1/397, 1/398, 1/399, 1/400

Felles avkjørsel FA 13

Gir atkomst for 1/16, 1/17

Felles avkjørsel FA14

Gir atkomst for er 1/5, 1/20, 1/366, 1/274, 1/626, 1/627, 1/366, 1/898, 1/899, 1/911

Felles avkjørsel FA15

Gir atkomst for 1/723, 1/782, 1/783, 1/784, 1/814, 1/815, 1/816, 1/896 og brukere av stiene som atkomsten er knyttet til.

Felles avkjørsel FA16

Gir atkomst for 1/767, 1/768, 1/769, 1/924, 1/925, 1/926, 1/927, 1/451

Felles avkjørsel FA17

Gir atkomst for 1/624, 1/625

Felles avkjørsel FA18

Gir atkomst for 1/311 og brukere av F3 og S12

Felles avkjørsel FA19

Gir atkomst for 1/311 og brukere av F3

Felles avkjørsel FA21

Gir adkomst for 1/337 og 1/359

Felles avkjørsel FA22

Gir adkomst for 1/848 og 1/845

Felles parkering**Felles parkering FP1**

Gir parkering for 1/652

Felles parkering FP2

Gir parkering for 1/925, 1/926

Felles parkering FP4

Gir parkering for 1/922, 1/16

Felles parkering FP5

Gir parkering for 1/624, 1/625

Felles Lekeareal FL1, FL2 og FL3

Det kan oppføres lekeapparater i henhold til gjeldene forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr 1996 .

-----slutt-----



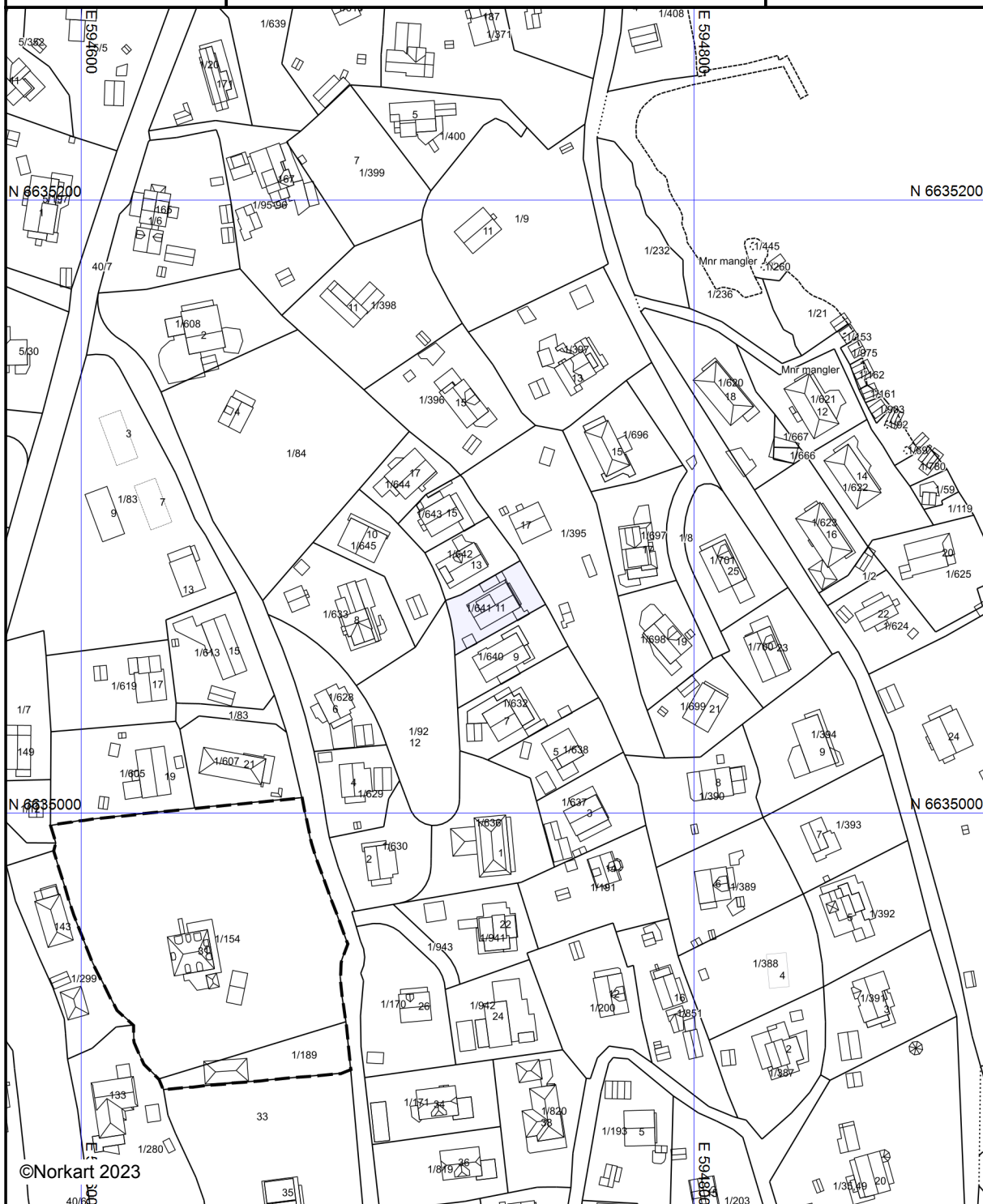
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/641
Adresse: Solstua terrasse 11
Utskriftsdato: 15.09.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



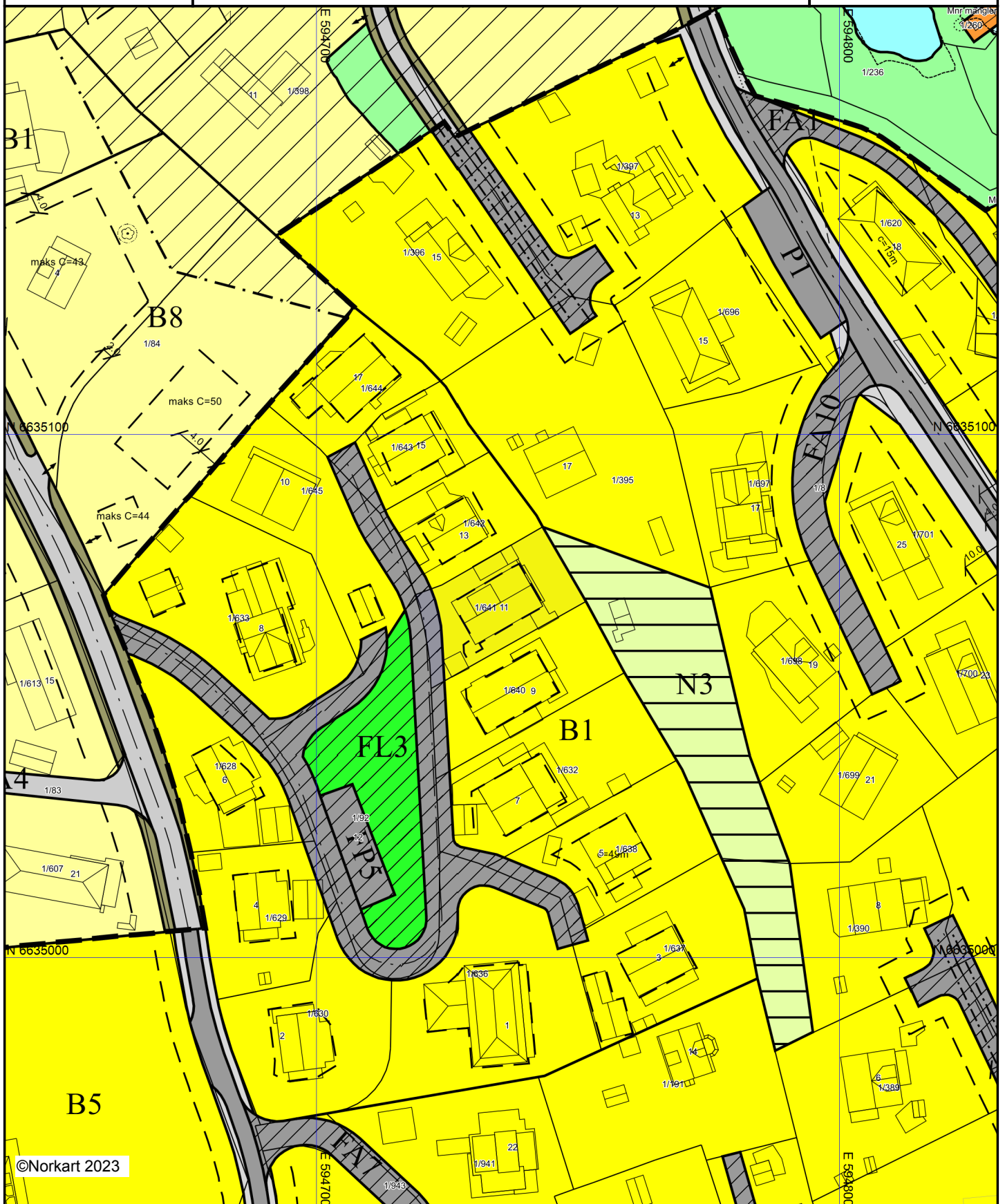
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/641
Adresse: Solstua terrasse 11
Dato: 15.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Naturvernområde (på land)
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Uthus/naust/badehus
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Badeplass/-område
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandso
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

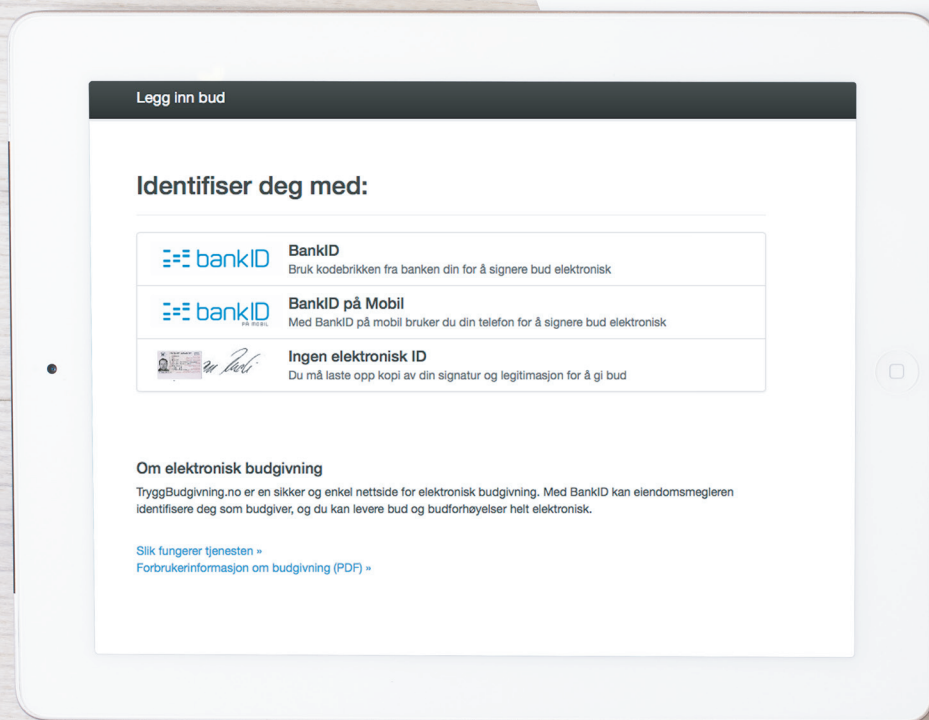
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3255433/gwvwsqpaxv>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](https://tryg.no)

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglerne stor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no