

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Karianne Øiestad

Mobil 909 37 280

E-post Karianne.oiestad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 000 000,-
Omkostn.: Kr 269 140,-
Total ink omk.: Kr 10 269 140,-
Selger: Julie Winge

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1919
BRA-i/BRA Total 339/399 kvm
Tomtstr.: 3646 m²
Soverom: 6
Antall rom: 11
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 44
Gnr. 9, bnr. 75
Oppdragsnr.: 1007240142

To eneboliger med hvert sitt gnr/bnr selges samlet på vakre Nesodden

Velkommen til Løeshagaveien 1-3!

Eneboliger beliggende i et populært og barnevennlig boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av småhus- og eneboligbebyggelse. Det er kort vei til Jar skole, barnehager og offentlig kommunikasjon. Et par minutter til bussholdeplass m/ busser som korresponderer med båt til Aker Brygge/ hurtigbåt til Lysaker. Gangavstand til nærbutikk. Ellers er det butikk på Skoklefall og forretningssenter på Tangen med butikker, restauranter, baker, lege, tannlege og kommunehus med bibliotek, helsestasjon og kommuneadministrasjon.

Her får du to eneboliger og to tomter. Mulighet for videresalg av en av dem i ettertid. Stort potensiale for utleie.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport for nr 3	41
Tilstandsrapport for nr 1	77
Formuesverdi	108
Kommunale avgifter for nr 3	110
Kommunale avgifter for nr 1	112
Info om ferdigattest	114
Reguleringskart	115
Kommuneplankart	117
Grunnkart	119
Ortofoto	120
Målebrev	121
Veirett	125
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 339 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 399 m²

Løeshagaveien 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m² Vindfang, trapperom/gang, bad/wc, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 41 m² Stue, 2 soverom. 2 boder i kneveggene som ikke er måleverdige pga. lav takhøyde.

Løeshagaveien 3

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 37 m² Gang, lager med utgang til terreng. Trapperom, vaskerom og bod er ikke måleverdig pga lav takhøyde.

1. etasje

BRA-i: 126 m² Entre, hall, kjøkken, spisestue, stue, vinterhage. Separat del: Entre, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad/wc.

2. etasje

BRA-i: 60 m² Trapperom, gang, bad/wc, 3 soverom.

3. etasje

BRA-i: 19 m² Uinnredet kaldt loft.

Garasje 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m²

Garasje 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Redskapsboder

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3646 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt med flott hage med trær, frukttrær, plener, busker og blomsterbed.

Beliggenhet

Eneboliger beliggende i et populært og barnevennlig boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av småhus- og eneboligbebyggelse. Det er kort vei til Jar skole, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Et par minutter til bussholdeplass m/busser som korresponderer med båt til Aker Brygge/ hurtigbåt til Lysaker.

Gangavstand til nærbutikk. Ellers er det butikk på Skoklefall og forretningssenter på Tangen med butikker, restauranter, baker, lege, tannlege og kommunehus med bibliotek, helsestasjon og kommuneadministrasjon.

Umiddelbar nærhet til flott natur. Sørbyskogen og Røerskogen med skiløyper og milevis med turstier.

Nær ridesenter og den 850 år gamle middelalderkirken Nesodden kirke.

Adkomst

Adkomst direkte fra Løeshagaveien. Vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Askeladden barnehage, Fjordvangen barnehage og Bergerkollektivet barnehage.

Skolekrets

Jaer skole, Tangenåsen ungdomskole og Nesodden videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Torget med linje 560, 560N, 561 og 565 ca 200 m

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se tilstandsrapport for hver enkelt bolig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Løeshagaveien 1:

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

Ja

Beskrivelse: Mus og maur ut og inn fra skogen fordi huset er i skogen

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye stigeledninger og sikringsskap i Løeshagaveien 1.

Arbeid utført av: Brorson

Løeshagaveien 3:

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

Hvis ja, beskrivelse: Fuktskader i kjeller (drenenringsfeil) og på bad i 2 etg

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

Hvis ja, beskrivelse: Dreneringen rundt kjelleren er ikke bra på visse områder rundt huset

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

Firmanavn: Brorson

Redegjør for hva som er gjort og når: Det er ca 4 år siden el-anlegget ble forbedret

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Hvis ja, beskrivelse: Huset har en hybel på ca 50 kvad (stue m kjøkkenkrok, soverom, gang, bad) med egen inngang

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

Hvis ja, beskrivelse: Ingen skader, men huset er på landet (i skogen), som medfører de smådyrene ut og inn naturen har å by på.

Innhold

Løeshagaveien 1 har gnr 9 og bnr 75. Byggeåret er ukjent og totalt areal er 97 m². Tomten er ca 169 m². Boligen inneholder en første etasje med vindfang, trapperom/gang, bad/wc, stue og kjøkken. I andre etasje er det stue og 2 soverom.

Løeshagaveien 3 har gnr 9 og bnr 44. Byggeåret er 1919 og totalt areal er 242 m² på eneboligen, 16 m² og 11 m² på garasjene og 33 m² på uthuset. Tomten er ca 3477 m². Boligen inneholder en kjeller med gang, trapperom, vaskerom og bod. Første etasje inneholder entré, hall, kjøkken, spisestue, stue og vinterhage. Det er også en separat del med entré, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, gang og bad/wc. I andre etasje er det trapperom, gang, bad/wc og 3 soverom.

Standard

Løeshagaveien 1:

Grunnmur:

Grunnmur m/kjeller. Betong

Vinduer og dører:

Originale vinduer med enkle glass fra byggeåret. Det mangler innervinduer noen steder.

Original entredør med små glassruter. Det er malte glatte dører.

Yttervegger:

Det er stående malt panel på ytterveggene

Takkonstruksjon:

Saltak.

Taktekking:
Metallplater.

Etasjeskille:
Trebjelkelag.

Ildsted/skorstein:
Det er antatt teglsteinspipe. Det er en vedovn i stuen.

Kjøkken:
Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin.

Trapp:
Malt tretrapp med lukkede opptrinn.

Avløpsrør:
Plast. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Vannledninger:
Kobber. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer.

Varmtvannsbereder:
Berederen er plassert i ett skap på kjøkkenet. 198 liter.

Ventilasjon:
Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Bad:
Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Gulv:
Det er malte tregulv.

Vegger:
På veggene er det malt panel, malte panelplater og strukturmaling.

Tak:

I takene er det Takessplater. Takhøyden er 245 cm i 1. etasje, skråtak i 2. etasje med takhøyde fra 70 cm til 228 cm.

Info fra takstmann:

Boligen er beliggende i ett populært boligområde på Torvet på Nesoddtangen. Tomten er på 169.2 m²

Boligen har ikke vært oppusset i senere tid og har bruksslitasje og er noe utidsmessig etter dagens standard. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Boligen har vann fra borehull på egen grunn med vannrør med varmekabler som ligger oppå bakken fra hovedhuset.

Avløp til offentlig anlegg. Kjellerbod og utebod på tilsammen 25 m². Bodene er ikke måleverdige pga. lav takhøyde.

Ukjent byggeår. Det er ikke fremlagt originale tegninger.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Drenering
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Trapp
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Våtrom
- Innerdører

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Grunnmur og fundament
- Loft
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Ildsted/skrostein
- Kjøkken
- Avløpsrør
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Gulv
- Vegger
- Tak

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Løeshagaveien 3:

Grunnmur:

Gråsteinsmur, Lettklinker (lecastein eller lign).

Rom under terreng:

Grovkjeller.

Vinduer og dører:

Vinduer med 2+1-lags glass produsert i 1986.

Entredør med glassruter. Det er eldre malte trefyllingsdører og hvite glatte innerdører.

Dør med glass til stuen.

Yttervegger:

Bygget i panelet bindingsverk på gråsteinsmurer. Utvendig panel er behandlet med tjære.

Loft:

Loft med adkomst via fast trapp.

Renner og nedløp:

Det er eldre takrenner og nedløp i metall.

Takkonstruksjon:

Det er mansard/valmet tak på hovedhuset, saltak på tilbyggene.

Taktekking:

Takstein.

Etasjeskiller og gulv på grunn:

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Ildsted/skorstein:

Det er teglstein og elementpipe. Det er peis/parafinovn i stuen.

Kjøkken:

Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser og vann og isbitdispenser, gasskomfyr med 6 koketopper. Integrert oppvaskmaskin. Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i friluft.

Kjøkken separat del:

Eldre hvitmalt kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser,

komfyr med keramisk topp. Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate.
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Trapp:

Malt tretrapp med lukkede opptrinn. Trapp i murkonstruksjon til kjeller.

Avløpsrør:

Det er en kombinasjon av plast og støpejern avløpsrør.

Vannledninger:

Det er kobberør. Vann til boligen og anneks via brønn og pumpe. Vannrør med varmekabler til anneks er lagt på bakken fra hovedhuset.

Elektrisk anlegg:

Sikringskapet er plassert i hallen med automatsikringer.

Varmtvannsbereder:

Vaskerom. 198 liter.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg i soverommene og kjøkken.

Bad:

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Bad separat del:

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Gulv:

På gulvene er det parkett, laminat og vinylbelegg.

Vegger:

På veggene er det malt panel, malte slette veggoverflater og malte murvegger.

Himling:

I takene er det malt panel, takplater og Takessplater. Takhøyden er 283 cm i 1. etasje, 249 cm i 2. etasje. Skråtak på loft med takhøyde fra 10 cm til 222 cm. Takhøyden i kjeller er 180 cm, og 219 cm i lagerrom.

Garasje 1:

Garasje i uisolert trekonstruksjon utvendig panelt på ca. 16 m². Støpt ringmur og støpt gulv.

Saltak tekket med stålplater. Manuell garasjeport.

Garasje 2:

Garasje i uisolert trekonstruksjon utvendig panelt på ca. 11 m². Det er jordgolv. Skråtak tekket med stålplater. Manuell garasjeport.

Uthus:

Uthus i trekonstruksjon på ca. 33 m². Utvendig med malt panel. Uthuset er delvis uisolert og isolert. Det er jordgolv og tregolv. Skråtak tekket med stålplater.

Info fra takstmann:

En lys og pen bolig beliggende i ett populært boligområde på Torvet på Nesoddtangen. Stor tomt med flott hage med trær, frukttrær, plener, busker og blomsterbed. Eldre enebolig opprinnelig oppført i 1919. Tilbygget på 1970 tallet. Pent opparbeidet tomt på 3476.8 m².

Boligen har ikke vært oppusset i senere tid og har bruksslitasje og er noe utidsmessig etter dagens standard. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Boligen har vann fra borehull på egen grunn Avløp til offentlig anlegg. Godt med parkeringsplasser på eiendommen.

Det mangler røykvarslere. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg. Det er samsvar mellom dagens bruk og nyere arkitekttegninger.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Drenering
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Etasjeskille og golv på grunn
- Våtrom
- Våtrom separat del
- Golv
- Innerdører
- Garasje 1
- Garasje 2
- Uthus

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Grunnmur og fundament
- Yttervegger
- Loft
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Ildsted/skorstein
- Kjøkken
- Kjøkken separat del

- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Vegger
- Tak

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Rikelig med parkeringsplass på tomten samt to garasjer med plass til 1 bil i hver.

Energi

Oppvarming

Elektrisk samt peis.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 000 000

Kommunale avgifter

Kr 25 170

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for nr 1 er kr 6848,-, dette inkluderer feiing, renovasjon og slam.

Beløpet er for året 2023.

For nr 3 er beløpet kr 18 322,- og inkluderer overnevnte men også avløp. Beløpet er for året 2023.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Info formuesverdi

1:

Primær: 988 384,-

Sekunder: 3755 860,-

3:

Primær: 1 647 102,-

Sekundær: 6 258 987,-

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 44 i Nesodden kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 75 i Nesodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3212/9/44:

24.09.1969 - Dokumentnr: 5715 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

09.07.1976 - Dokumentnr: 5588 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:9 Bnr:47
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1981 - Dokumentnr: 9582 - Best. om vann/kloakkledn.
Kommunens betingelser vedtatt.

09.05.2008 - Dokumentnr: 374628 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:9 Bnr:47

20.08.2008 - Dokumentnr: 673616 - Urådighet
Rettighetshaver: Winge Kari
Fnr: 240241 39847
Rettighetshaver: Winge Stein
Fnr: 101140 37937
Forbud mot salg og pantsetting
Gjelder denne registerenheten med flere
(Begjært slettet)

01.10.2008 - Dokumentnr: 795637 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Winge Kari
Fnr: 240241 39847
Gjelder denne registerenheten med flere
(Begjært slettet)

01.10.2008 - Dokumentnr: 795637 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Winge Stein
Fnr: 101140 37937
Gjelder denne registerenheten med flere
(Begjært slettet)

01.10.2008 - Dokumentnr: 795637 - Bruksrett
Rettighetshaver: Winge Stein
Fnr: 101140 37937
Gjelder denne registerenheten med flere
(Begjært slettet)

01.10.2008 - Dokumentnr: 795637 - Bruksrett

Rettighetshaver: Winge Kari
Fnr: 240241 39847
Gjelder denne registerenheten med flere
(Begjært slettet)

22.10.1918 - Dokumentnr: 900187 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3212 Gnr:9 Bnr:25

20.03.1975 - Dokumentnr: 911250 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0216 Gnr:9 Bnr:45

18.07.2000 - Dokumentnr: 6097 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2006 - Dokumentnr: 502090 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1225852 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0216 Gnr:9 Bnr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 4134 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3023 Gnr:9 Bnr:44

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Opprinnelig byggesak fra 1870 finnes ikke i kommunens arkiver. Tillatelse eller ferdigattest lar seg derfor ikke fremskaffe, ei heller oversikt over husenes opprinnelige utforming. Vi kan derfor ikke med sikkerhet fastlå at dagens inndeling/ bruk er godkjent. Konsekvens kan være krav om tilbakestillelse eller søknad om godkjennelse til dagens bruk, etter dagens byggeforskrifter.

Vei, vann og avløp

1:

Boligen har vann fra borehull på egen grunn med vannrør med varmekabler som ligger

oppå bakken fra hovedhuset. Avløp til offentlig anlegg.

3:

Boligen har vann fra borehull på egen grunn. Avløp til offentlig anlegg.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

250 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 000 000,00))

269 140,- (Omkostninger totalt)

10 269 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 269 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Ansvarlig megler

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

23.09.2024









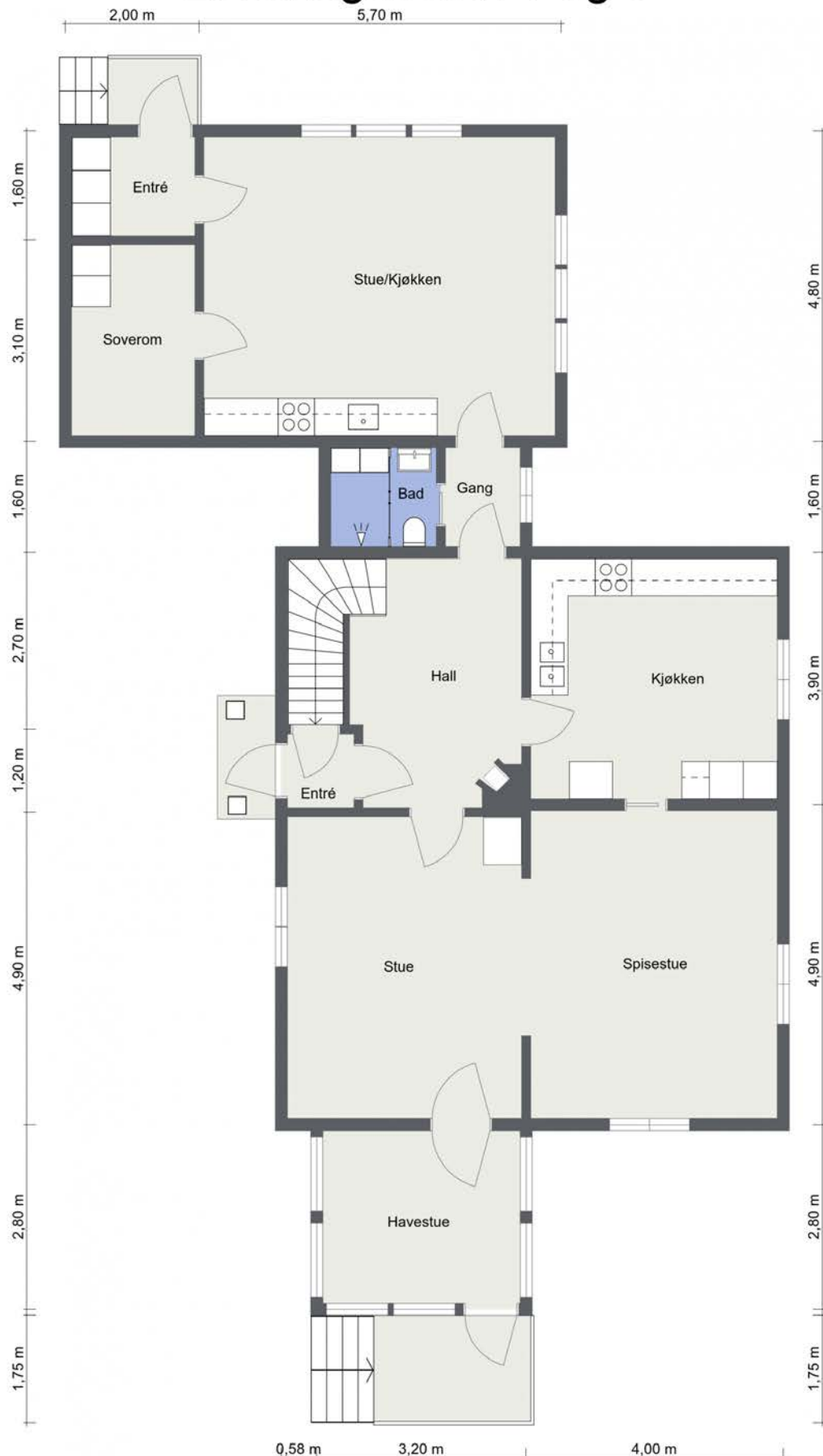






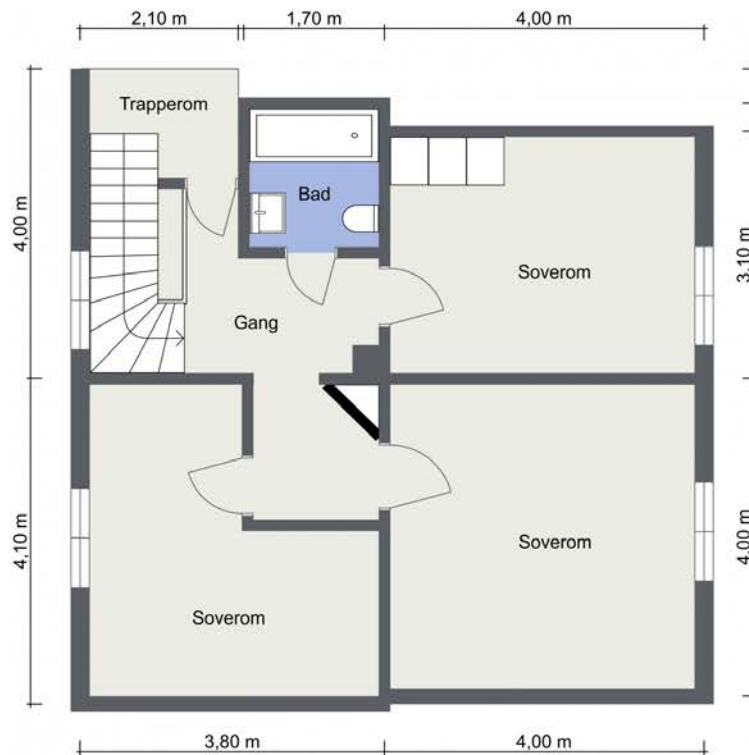


Løeshagaveien 1 og 3

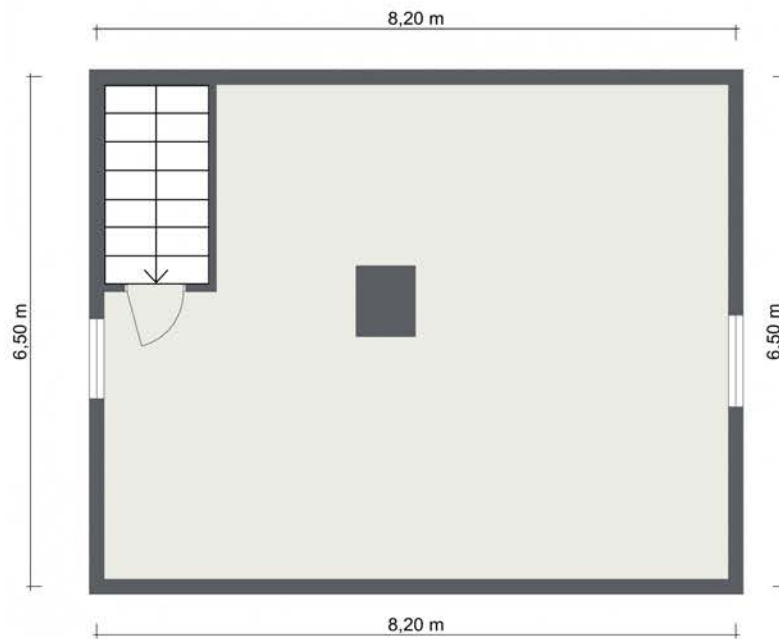


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Løeshagaveien 1 og 3



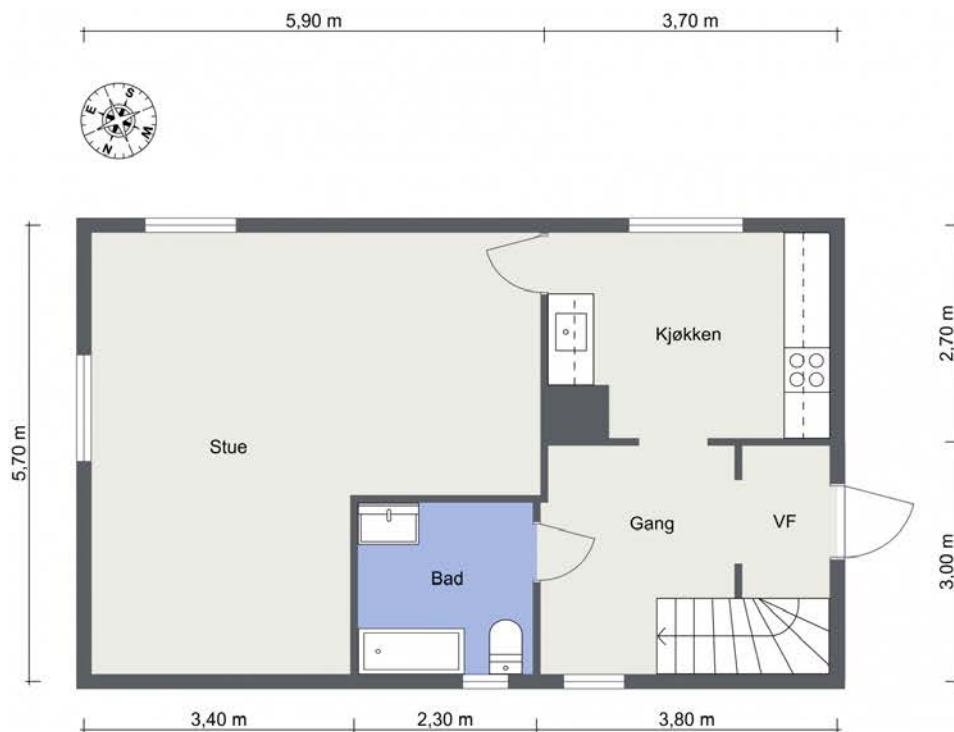
Løeshagaveien 1 og 3



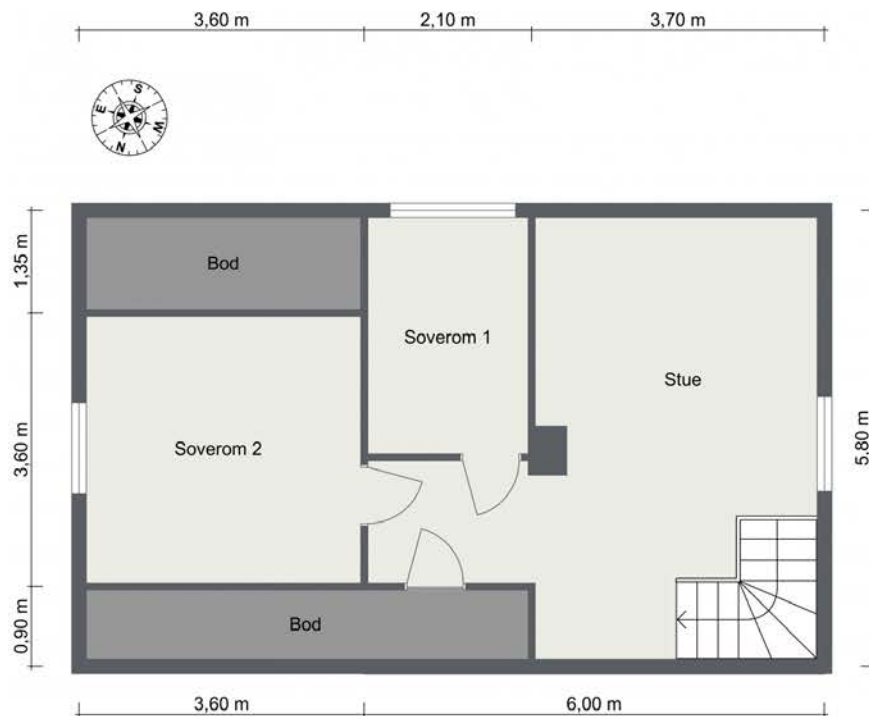
Løeshagaveien 1 og 3



Løeshagaveien 1 og 3



Løeshagaveien 1 og 3











Vedlegg

Løeshagaveien 3 1459 NESODDEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1919

BRA: 242 m²

BRA-i: 242 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20147>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er relativt flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det registreres fuktskjolder på overflater.

Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er sprekk i vinduet i trapperommet i 2. etasje.

Det er knust glass i vinduet på entredøren. Det er sprekk i treverket på entredøren.

Det registreres råteskader i karmen noen steder.

Karmen er værslitte og med malingsavflassing, og med fuktskader enkelte steder.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer og entredør med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverommene på ca. 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser fukt i vegger.

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Separat del

Oppsummering

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Det er fuktskader i baderomsplatene.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, og det er bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Vinylbelegget i kjeller ligger løst oppå murgulvet.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Det er skader og bruksslitasje på dørene. Glassruten til døren til lagerrommet er knust.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppussing eller utskifting av dørene.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Garasje 1

Oppsummering

Garasjen har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, vedlikehold av gulv, vegger, tak og garasjeport må påregnes.

Det er fuktskader i utvendig panel noen steder.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Garasje 2

Oppsummering

Garasjen har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, vedlikehold av gulv, vegger, tak og garasjeport må påregnes.

Det er skjevheter i konstruksjonen og i garasjeporten.

Det er fuktskader og malingsavflassing i utvendig panel noen steder.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Uthus

Oppsummering

Uthuset har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, vedlikehold av gulv, vegger, tak og garasjeport må påregnes.

Det er fuktskader og malingsavflassing i utvendig panel noen steder.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er noe fuktskader i utvendig panel og i vindskier enkelte steder. Det er malingsavflassing på vindskier.

Fasadene er værslitte.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold av fasader med vask/skraping og tjære/beis/maling.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres antatt muggsopp i undertak

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

Anbefalte tiltak

Det må undersøkes om det er muggsopp i taket, og eventuelt utbedre/fjerne muggsoppen.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG t2 er satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG 2 er satt på grunn av alder.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres flere manglende takstein. Taket har områder med utettheter.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å tekke om taket på sikt.

Det må settes på nye takstein der hvor det mangler.

Det må påregnes å fjerne mosen på taket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser og vann og isbitdispenser, gasskomfyr med 6 koketopper. Integrert oppvaskmaskin.

Det er fuktskader i døren til kjøkkenbenken, og døren har løsnet fra festet.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.

Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

TG 2 er satt pga alder.

Kjøkken: Separat del

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre hvitmalt kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp.

Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Deler av rekkverket i trappen i 1. etasje er løst.

Det er bruksslitasje i trappen.

Anbefalte tiltak

Rekkverket må hå bedre innfesting.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Oppussing av trappen må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken må det påregnes å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er noen løse stikkontakter.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i kjeller og i store deler av 1. etasje.

Noen luftekanaler er tettet igjen.

Det er mangelfull ventilasjon i boligen.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i de rommene hvor det ikke er.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes.

Øvrig: Tak

Oppsummering

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Det er en løs plate i hallen i 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarslere.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.6.2024

Rapportdato
26.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Julie Straume Winge

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen

Telefon: 90844088

Firma: Vannmannen AS

Epost: pmp@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Løeshagaveien 3, 1459 Nesodden

Kommunenr: 3212

Gårdsnr: 9

Bruksnr: 44

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1919

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen bolig beliggende i ett populært boligområde på Torvet på Nesoddtangen. Stor tomt med flott hage med trær, frukttrær, plener, busker og blomsterbed.

Eldre enebolig opprinnelig oppført i 1919. Tilbygget på 1970 tallet.

Pent opparbeidet tomt på 3476.8 m².

Boligen har ikke vært oppusset i senere tid og har bruksslitasje og er noe utidsmessig etter dagens standard. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Boligen har vann fra borehull på egen grunn
Avløp til offentlig anlegg.

Godt med parkeringsplasser på eiendommen.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	242	242	0	0	0
Garasje 1	16	0	16	0	0
Garasje 2	11	0	11	0	0
Uthus	33	0	33	0	0
Totalt m²	302	242	60	0	0

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	37	37	0	0	0
1. etasje	126	126	0	0	0
2. etasje	60	60	0	0	0
Loft	19	19	0	0	0
Totalt m²	242	242	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	69	37	32
2. etasje	61	60	1
Loft	52	19	33
Totalt m²	182	116	66

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	32	0	32		Gang, lager med utgang til terreng. Trapperom, vaskerom og bod er ikke måleverdig pga lav takhøyde.
1. etasje	126	126	0	Entre, hall, kjøkken, spisestue, stue, vinterhage. Separat del: Entre, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad/wc.	
2. etasje	60	60	0	Trapperom, gang, bad/wc, 3 soverom.	
Loft	19	0	19		Uinnredet kaldt loft.
Totalt m²	237	186	51		

Bygning: Garasje 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	16	0	16	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	0	16		Garasje
Totalt m²	16	0	16		

Bygning: Garasje 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	11	0	11		Garasje
Totalt m²	11	0	11		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	0	33	0	0
Totalt m²	33	0	33	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	33	0	33		Redskapsboder
Totalt m²	33	0	33		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Opprinnelig del på natursteinsmur. Nyere del på Leca vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Terreng rundt boligen er relativt flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering må skiftes.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.	
TG-2	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Det registreres fuktskjolder på overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.	
Utbedringskostnader	
150 000 - 300 000	
TG-3	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2+1-lags glass produsert i 1986.	
Entredør med glassruter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det er sprekk i vinduet i trapperommet i 2. etasje.	
Det er knust glass i vinduet på entredøren. Det er sprekk i treverket på entredøren.	
Det registreres råteskader i karmer noen steder.	
Karmer er værslitte og med malingsavflassing, og med fuktskader enkelte steder.	
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer og entredør med skade må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Bygget i panelet bindingsverk på gråsteinsmurer.	
Utvendig panel er behandlet med tjære.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Fasadene er overflatebehandlet med tjære, usikkert når.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Det er noe fuktskader i utvendig panel og i vindskier enkelte steder. Det er malingsavflassing på vindskier.	
Fasadene er værslitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes vedlikehold av fasader med vask/skraping og tjære/beis/maling.	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via fast trapp.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres antatt muggsopp i undertak	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må undersøkes om det er muggsopp i taket, og eventuelt utbedre/fjerne muggsoppen.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er eldre takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG t2 er satt på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak, Saltak
Det er mansard/valmet tak på hovedhuset, saltak på tilbyggene.	

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG 2 er satt på grunn av alder.	

6.9 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det registreres flere manglende takstein. Taket har områder med utettheter.	
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å tekke om taket på sikt.	
Det må settes på nye takstein der hvor det mangler.	
Det må påregnes å fjerne mosen på taket.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1**

Pipen blir feiet fra feieluke på loftet ifølge eier.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverommene på ca. 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.12 Ildsted/Skorstein**

Type pipe

Tegl, Element

Det er teglstein og elementpipe.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Det er peis/parafinovn i stuen.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.	
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	
Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor illegget (døren) til ovnen.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser og vann og isbitdispenser, gasskomfyr med 6 koketopper. Integrert oppvaskmaskin.	
Det er fuktskader i døren til kjøkkenbenken, og døren har løsnet fra festet.	
Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det er bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.	
Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i friluft.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG 2 er satt pga alder.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Eldre hvitmalt kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp. Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate. Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det er bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er samsvar mellom dagens bruk og nyere arkitekttegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ifølge kommunen har de ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det mangler røykvarslere. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp med lukkede opptrinn.	
Trapp i murkonstruksjon til kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Deler av rekkverket i trappen i 1. etasje er løst.	
Det er bruksslitasje i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverket må få bedre innfesting.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Oppussing av trappen må påregnes.	

6.17 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er en kombinasjon av plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken må det påregnes å skifte avløpsrør.	

6.18 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Det er kobberør.	
Vann til boligen og anneks via brønn og pumpe.	
Vannrør med varmekabler til anneks er lagt på bakken fra hovedhuset.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Nyere vannrør fra hovedhus til anneks.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.	
Stoppekran er plassert på vaskerom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i hallen med automatsikringer.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er noen løse stikkontakter. Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder er plassert i rom med sluk.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg i soverommene og kjøkken	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i kjeller og i store deler av 1. etasje.	
Noen luftekanaler er tettet igjen.	
Det er mangelfull ventilasjon i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i de rommene hvor det ikke er.	

6.22 Våtrom: Bad/wc



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser fukt i vegger.

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.23 Våtrom: Separat del

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Det er fuktskader i baderomsplatene.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.24 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

På gulvene er det parkett, laminat og vinylbelegg.

Oppsummering av øvrig	TG-3
Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, og det er bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Vinylbelegget i kjeller ligger løst oppå murgulvet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.25 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
På veggene er det malt panel, malte slette veggoverflater og malte murvegger.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Naturlig vedlikehold må påregnes.	

6.26 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
I takene er det malt panel, takplater og Takessplater.	
Takhøyden er 283 cm i 1. etasje, 249 cm i 2. etasje. Skråtak på loft med takhøyde fra 10 cm til 222 cm. Takhøyden i kjeller er 180 cm, og 219 cm i lagerrom.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.	
Det er en løs plate i hallen i 1. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Naturlig vedlikehold må påregnes.	

6.27 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Det er eldre malte trefyllingsdører og hvite glatte innerdører. Dør med glass til stuen.

Oppsummering av øvrig	TG-3
Det er skader og bruksslitasje på dørene. Glassruten til døren til lagerrommet er knust.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes oppussing eller utskifting av dørene.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.28 Øvrig: Garasje 1

Beskrivelse	
Garasje i uisolert trekonstruksjon utvendig panelt på ca. 16 m2. Støpt ringmur og støpt gulv.	
Saltak tekket med stålplater. Manuell garasjeport.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Garasjen har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, vedlikehold av gulv, vegger, tak og garasjeport må påregnes.	
Det er fuktskader i utvendig panel noen steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.29 Øvrig: Garasje 2

Beskrivelse	
Garasje i uisolert trekonstruksjon utvendig panelt på ca. 11 m2. Det er jordgulv.	
Skråtak tekket med stålplater. Manuell garasjeport.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Garasjen har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, vedlikehold av gulv, vegger, tak og garasjeport må påregnes.	
Det er skjevheter i konstruksjonen og i garasjeporten.	
Det er fuktskader og malingsavflassing i utvendig panel noen steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Naturlig vedlikehold må påregnes.	

6.30 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus i trekonstruksjon på ca. 33 m2. Utvendig med malt panel. Uthuset er delvis uisolert og isolert.

Det er jordgulv og tregulv.

Skråtak tekket med stålplater.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Uthuset har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, vedlikehold av gulv, vegger, tak og garasjeport må påregnes.

Det er fuktskader og malingsavflassing i utvendig panel noen steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240142-B	

Selger 1 navn
Julie Winge

Gateadresse	
Løeshagaveien 3	

Poststed	Postnr
Nesodden	1459

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007240142-B

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt fukt på badet i 2 etg

Initialer selger: JW

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007240142-B

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble gjort tilstandsvurdering i mai/juni 2024, aktiv eiendom har papirene.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007240142-B

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007240142-B

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Winge	2aff237aecb357040e091c 3088607983a7ca9554	23.05.2025 09:57:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007240142-B

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Løeshagaveien 1 1459 NESODDEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 97 m²

BRA-i: 97 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20592>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og del av grunnmur.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er ett knust glass i det ene soverommet.

Karmer er værslitte, og med fuktskader enkelte steder.

Halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet, og utskifting av vinduene er påregnelig. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det er malingsavflassing og bruksslitasje på entredøren.

Anbefalte tiltak

Skade i vindu må utbedres.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker, råteskader og malingsavflassing i utvendig panel.

Utvendig panel er skjøtet "butt i butt" langs den ene ytterveggen.

Kledningen er ikke luftet.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på opptil 40 mm i det ene soverommet, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Det mangler rekkverk i nedre del av trappen.

Det er ikke montert håndløper i trappen.

Det er noe bruksslitasje i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk i nedre del av trappen anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Oppsummering

Vannrørene har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekran ble ikke påvist.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Det må etableres tilgang til stoppekran.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Oppsummering

Det er mangelfull ventilasjon i boligen.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Det mangler noen gulvfliser.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på badet. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Det er noe bruksslitasje og malingsavflassing på dørene.

Rammen på døren til badet er løs.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/utskifting av dørene må påregnes.

Rammen på døren til badet må festes i karmen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

TG 2 er satt pga. alder på grunnmuren.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.

Loftet er ikke undersøkt da loftsluken var tapet igjen på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG 2 er satt pga. alder.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten under vinduet i 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å tekke om taket på sikt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipen er tildekket med fliser og gipsplater.

Pipen er ikke kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin.

Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.

Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Det mangler deksel på en stikkontakt.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppeventil.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Det mangler gulvlister noen steder. Stedvis noe knirk i gulvene.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes.

Øvrig: Tak

Oppsummering

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ifølge kommunen har de ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.6.2024

Rapportdato
7.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Julie Straume Winge

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen

Telefon: 90844088

Firma: Vannmannen AS

Epost: pmp@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Løeshagaveien 1, 1459 Nesodden

Kommunenr: 3212

Gårdsnr: 9

Bruksnr: 75

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: - Ukjent byggeår

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er beliggende i ett populært boligområde på Torvet på Nesoddtangen.

Tomten er på 169,2 m²

Boligen har ikke vært oppusset i senere tid og har bruksslitasje og er noe utidsmessig etter dagens standard. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Boligen har vann fra borehull på egen grunn med vannrør med varmekabler som ligger oppå bakken fra hovedhuset.

Avløp til offentlig anlegg.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	56	0	0	0
2. etasje	41	41	0	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	97	97	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	49	41	8
Totalt m²	49	41	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	56	0	Vindfang, trapperom/gang, bad/wc, kjøkken, stue.	
2. etasje	41	41	0	Stue, 2 soverom.	2 boder i kneveggene - ikke måleverdige pga. lav takhøyde.
Totalt m²	97	97	0		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod og utebod på tilsammen 25 m². Bodene er ikke måleverdige pga. lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og del av grunnmur. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

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

Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur i murkonstruksjon.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.	
TG 2 er satt pga. alder på grunnmuren.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en jordkjeller.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Originale vinduer med enkle glass fra byggeåret. Det mangler innervinduer noen steder.	
Original entredør med små glassruter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det er ett knust glass i det ene soverommet. Karmer er værslitte, og med fuktskader enkelte steder. Halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet, og utskifting av vinduene er påregnelig. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Det er malingsavflassing og bruksslitasje på entredøren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skade i vindu må utbedres. Overflatebehandlinger må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Det er stående malt panel på ytterveggene.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig panel er malt, usikkert når.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det registreres sprekker, råteskader og malingsavflassing i utvendig panel. Utvendig panel er skjøtet "butt i butt" langs den ene ytterveggen. Kledningen er ikke luftet. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Loftet er ikke undersøkt da loftsluken var tapet igjen på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG 2 er satt pga. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten under vinduet i 2. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å tekke om taket på sikt.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	
Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på opptil 40 mm i det ene soverommet, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er antatt teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er en vedovn i stuen.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipen er tildekket med fliser og gipsplater.	
Pipen er ikke kontrollert utvendig over tak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin.

Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.

Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
--------------	----------

Kjøkkenvifte med avtrekk ut i friluft.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Det er ikke fremlagt originale tegninger.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
--	-----

Usikkert om det er ulovlig bruksendring da det ikke er fremlagt originale tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Ifølge kommunen har de ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp med lukkede opptrinn.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det mangler rekkverk i nedre del av trappen.	
Det er ikke montert håndløper i trappen.	
Det er noe bruksslitasje i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk i nedre del av trappen anbefales for bedre sikkerhet.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-3
Vannrørene har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.	
Stoppekran ble ikke påvist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	
Det må etableres tilgang til stoppekran.	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i stuen i 2. etasje med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er modernisert, usikkert når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.	
Det mangler deksel på en stikkontakt.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Berederen er plassert i ett skap på kjøkkenet.	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Det er mangelfull ventilasjon i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.21 Våtrom: Bad/wc

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Det mangler noen gulvfliser.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på badet. Undersøkelsen viser høyt fukttinnhold og skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.22 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er malte tregulv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Det mangler gulvlister noen steder. Stedvis noe knirk i gulvene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.23 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

På veggene er det malt panel, malte panelplater og strukturmaling.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes.

6.24 Øvrig: Tak

Beskrivelse

I takene er det Takessplater.

Takhøyden er 245 cm i 1. etasje, skråtak i 2. etasje med takhøyde fra 70 cm til 228 cm.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.25 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er malte glatte dører.

Oppsummering av øvrig**TG-3**

Det er noe bruksslitasje og malingsavflassing på dørene.

Rammen på døren til badet er løs.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold/utskifting av dørene må påregnes.

Rammen på døren til badet må festes i karmen.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240142	

Selger 1 navn
Julie Winge

Gateadresse	
Løeshagaveien 1	

Poststed	Postnr
NESODDEN	1459

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007240142-A

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye stigeledninger og sikringsskap i Løeshagaveien 1.

Arbeid utført av

Brorson

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007240142-A

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007240142-A

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Winge	2aff237aecb357040e091c 3088607983a7ca9554	23.05.2025 09:54:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007240142-A

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Skatteetaten

Dato
25.08.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3212 NESODDEN

Gnr 9 Bnr 44 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Løeshagaveien 3, 1459 NESODDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 647 102
Som sekundærbolig:	kr 6 258 987

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Skatteetaten

Dato
25.08.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3212 NESODDEN

Gnr 9 Bnr 75 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Løeshagaveien 1, 1459 NESODDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 988 384
Som sekundærbolig:	kr 3 755 860

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 05.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løeshagaveien 3, 1459 NESODDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	11 014,99 kr
Feiing	703,20 kr
Renovasjon	3 648,00 kr
Slam	2 956,00 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 05.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løeshagaveien 3, 1459 NESODDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
74356792	1481	20.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 05.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	75	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løeshagaveien 1, 1459 NESODDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Feiing	468,80 kr
Renovasjon	3 648,00 kr
Slam	2 731,00 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 05.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	75	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løeshagaveien 1, 1459 NESODDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nesodden kommune

Utskriftsdato: 05.08.2024

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.	3212	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Løeshagaveien 3, 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 UTOLEVERING 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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

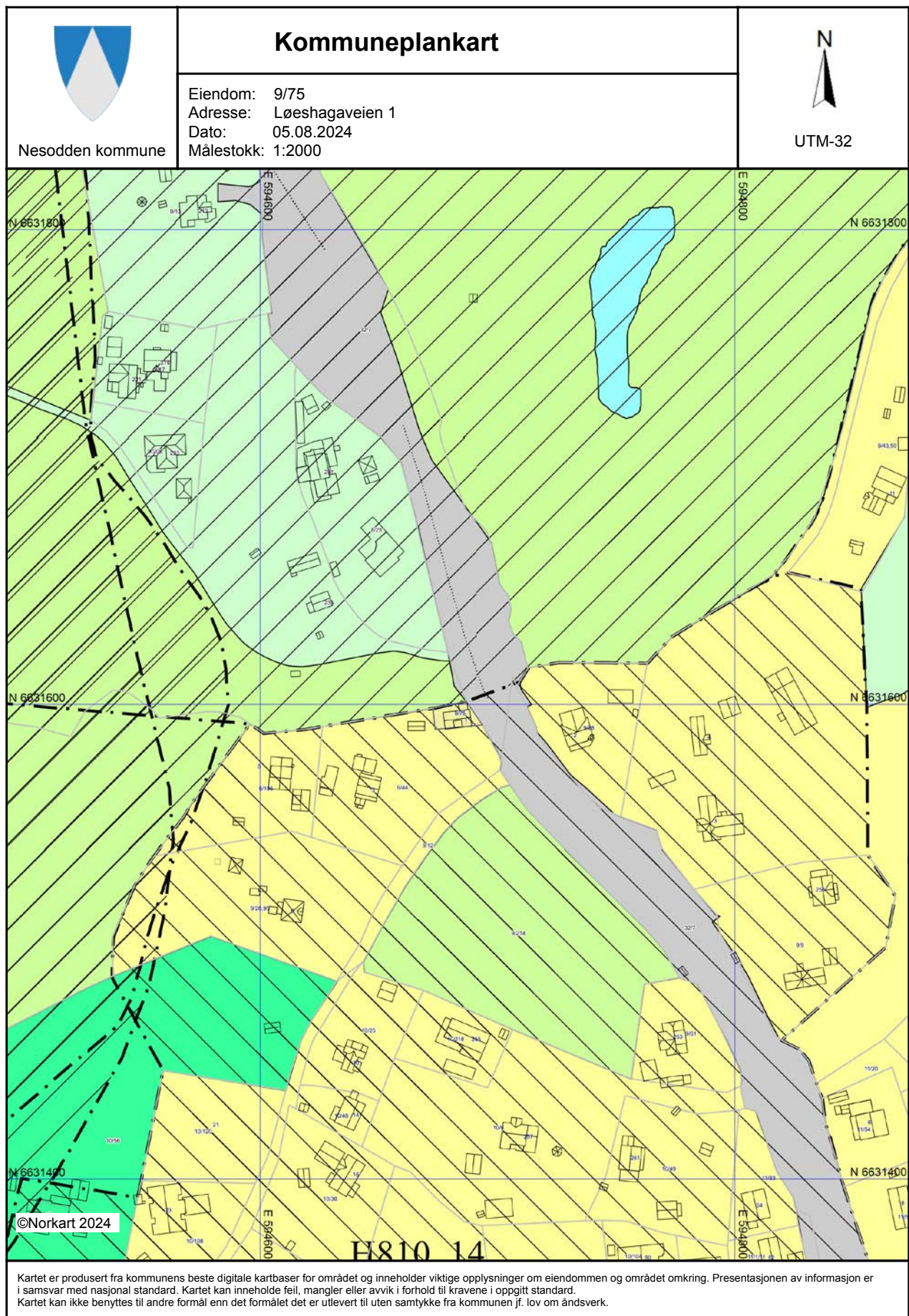
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Infrastrukturgrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Landbruksformål
-  LNFR-areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



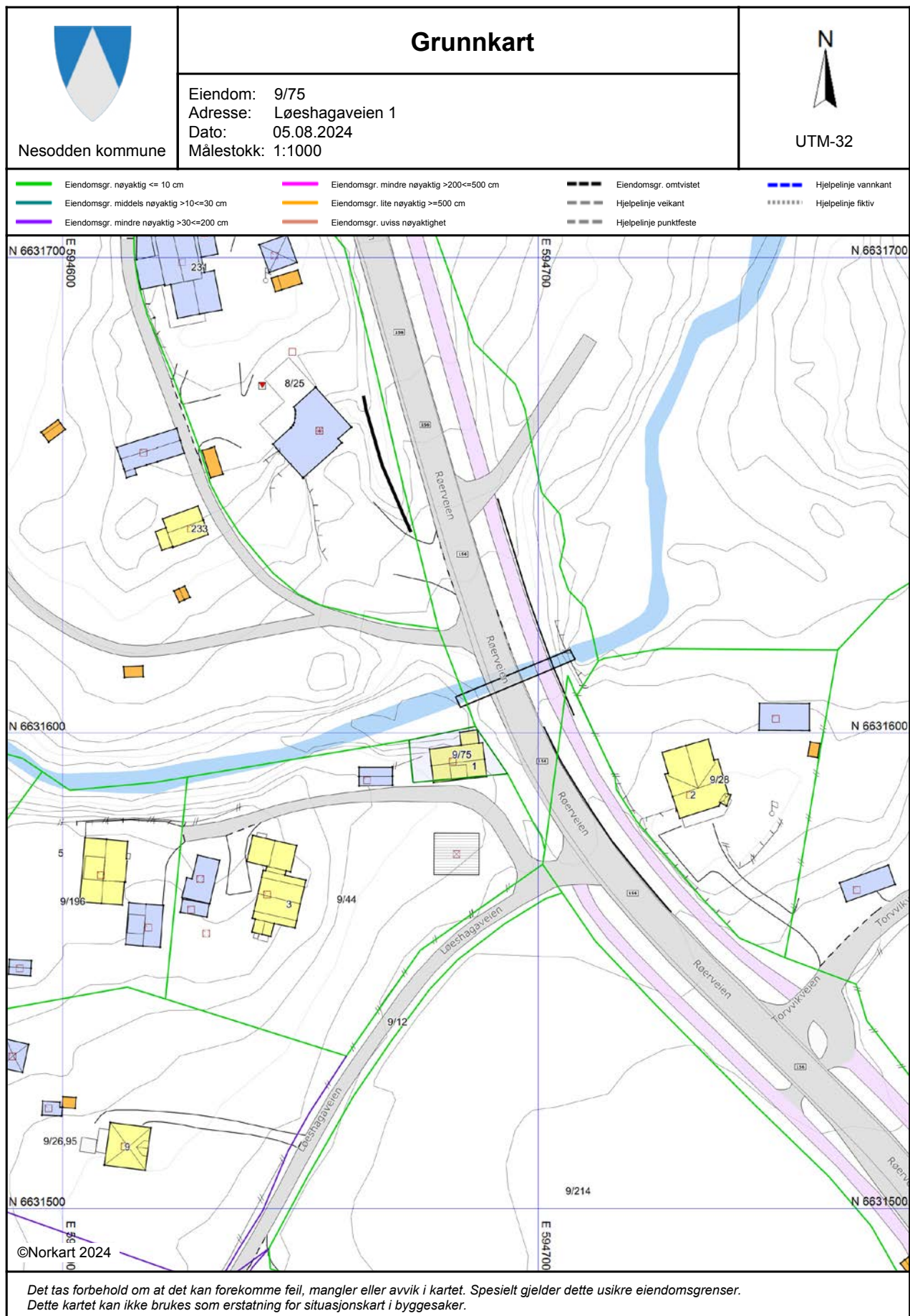
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



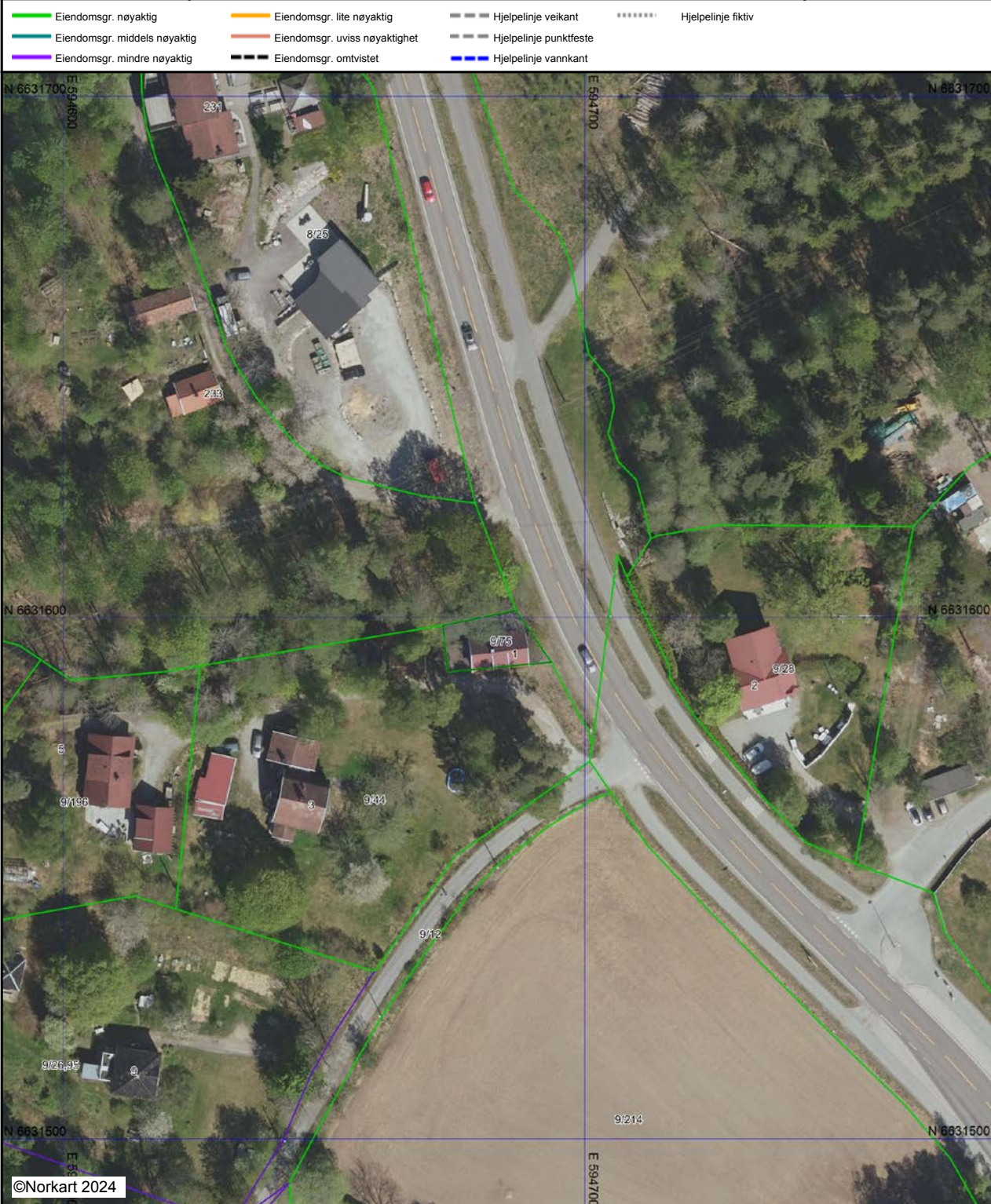


Ortofoto

Eiendom: 9/75
Adresse: Løeshagaveien 1
Dato: 05.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i bygger saker.

Arne Follo Grenskriverembete
Dagbok nr. 223, 19/11/75

Prt.koll XLIV
J. nr. 4102.
L. nr.

side 38

..N e s o d d e n... kommune

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av Nordre Løes gate/vei nr. _____ (gr.nr. 9 br.nr. 25)

Parsellen er betegnet Ljordhus gate/vei nr. _____ (gr.nr. 9 br.nr. 44)

År 1974 den 9/8 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
eiendommen Ljordhus, g.nr. 9, br.nr. 44.

Forretningen er forlangt av

Erling Løes.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av

bygnings- og reguleringssjef Fr. Bjærgrud.
i nærvær av kartvitne

Arne Myrvang.

G. Tjernshaugen.

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Ingrid Løes.

Konrad Fauske, 9/26. Grense mot 9/75 er skriftlig godkjendt.

Eiendommen har form og størrelse som kart i målestokk

1:500 på neste side viser.

Tomtens areal utgjør 3819.5 m².

Forretningen sluttet:

Inge Myrnes *En. Kjærgård*
G. Gjermundsen

Koordinatliste:

Pkt.	Y.	X.
1.	- 1698.61	201.654.47
2.	- 1698.00	645.50
3.	- 1678.05	646.85
4.	- 1672.79	636.19
5.	- 1671.30	633.57
6.	- 1670.61	630.70
7.	- 1671.16	627.61
8.	- 1697.39	610.18
9.	- 1713.49	588.35
10.	+ 1759.20	604.04
11.	- 1756.65	618.73
12.	- 1755.16	628.51
13.	+ 1755.37	634.14
14.	- 1753.58	639.09
15.	- 1752.37	646.94

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

KART OVER EIENDOM TIL

Tomt nr./parsell

gnr. 9

bnt. 44

Navn: L JORDHUS

Arealet utgjør: $3819,5 \text{ m}^2 \div 99,6 \text{ m}^2$

Målestokk 1 : 500

Malt 24 / 9 1974 av I. HASLERUD.

VEG NR.

Ved fradelingen nytt B nr.:



NESODDEN KOMMUNE, 9.12.74

Oppmålingssjefen

Dr. Bjørnsrud

Påtegninger: ¹⁾

For tinglysingen kr. 30,-
ført inn i dagboken ved
Hre Follo Sørenskriverembete
som nr. 223 den 10. 1975.
Tor Eggesvik /s/
dfm.

¹⁾ F.eks. tinglysning, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.



Steinar Løes, 251150 [REDACTED]
Løeshagaveien 5
1450 Nesoddtangen
tlf. 97671358/92238289



Tinglysingen
Kartverksveien 21
3511 Hønefoss

Nesodden, 13. februar 2008

Tinglysing av veirett fra gnr 9/bnr 44 til gnr 9/bnr 47 i Nesodden kommune.

Hjemmelshaver til gnr. 9/bnr. 44, Steinar Løes 251150 [REDACTED] og Randi Løes Skogstad
050154 [REDACTED] Løeshagaveien 3, 1450 Nesoddtangen gir veirett til gnr 9/bnr 47 i Nesodden
kommune.

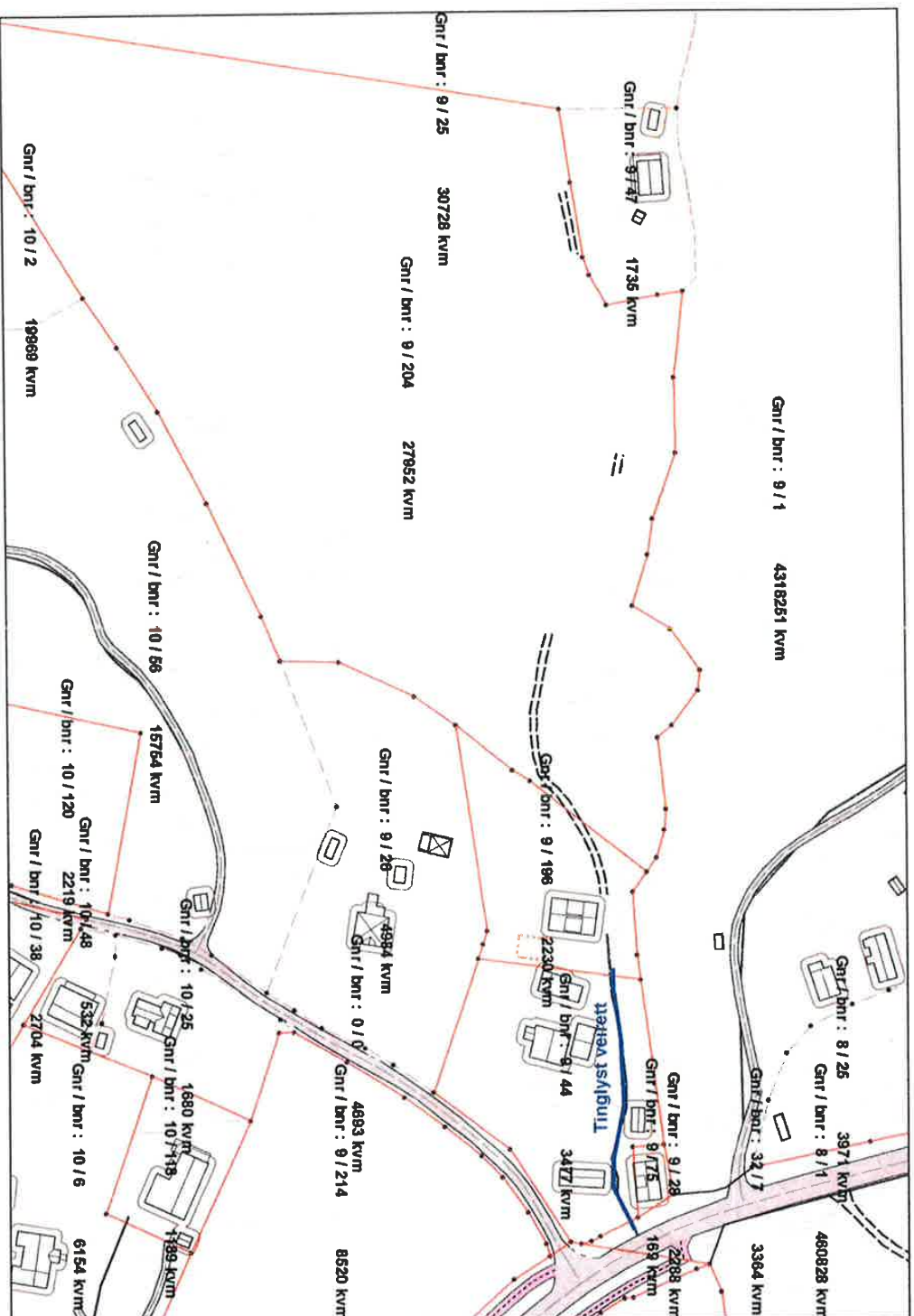
Gnr. 9/bnr. 44 er dødsbo, tinglysningspapirene returneres til Steinar Løes 251150 [REDACTED]

Med hilsen

Steinar Løes

Randi Løes Skogstad

Vedlegg: Kartskisse
Kopi hjemmelserklæring





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Løeshagaveien 1 - 3
1459 NESODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Øiestad

Telefon: 909 37 280
E-post: Karianne.oiestad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre