

Velkommen til

# Nygårdstubben 3C, 1454 Fagerstrand

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Nygårdstubben 3C, 1454 Fagerstrand

# Innbydende 3-roms toppleilighet med herlig solrik balkong og råloft - Firemannsbolig fra 2015 - Garasje - Barnevennlig

Velkommen til Nygårdstubben 3C!
Pen og gjennomgående 3-roms leilighet i 2. etasje (øverste etasje) av en firemannsbolig med attraktiv beliggenhet på Fagerstrand i Nesodden kommune. Leiligheten oppleves som lys og luftig med en funksjonell planløsning som er enkel å innrede. Det er gode solforhold med mulighet for å utvide balkongen. Her bor du i et barnevennlig boligområde med kort gangre barnehager, skoler, buss, dagligvare og ikke minst sjøen!
Kort fortalt:
- Garasjeplass med innlagt strøm og elektrisk port
- Herlig sørvestvendt 10 m² balkong
- Usjenert i toppetasjen
- Åpen sosial stue/kjøkkenløsning
- 2 gode soverom
- Firemannsbolig fra 2015
- Gode pendlermuligheter til Oslo
- Nærhet til populær strand, båtmarina og fine turområder
- Råloft med lagringsmuligheter medfølger



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Marius Inderhaug Østby**
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 948 68 466
E-post: marius.ostby@em1ostlandet.no

# Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 990 000 |
| Omkostninger | kr | 100 840 |
| Total pris inkl. omkostninger | kr | 4 090 840 |
| Felleskostnader pr. mnd. | kr | 1 500 |

| | |
|---|---|
| BRA Total/BRA-i | 63/63 m² |
| Antall soverom | 2 |
| Eiendomstype | Selveierleilighet |
| Eierform | Eierseksjon |
| Tomtetype | Eiet |
| Byggeår | 2015 |
| Etasje | 2 |
| Energikarakter | B, farge: Rød |



# Informasjon om eiendommen

## Området

**Adresse**
Nygårdstubben 3C, 1454 FAGERSTRAND

**Registerbetegnelse**
Gnr. 23, bnr. 173, snr. 3, ideell andel 1/1
i Nygårdstubben 3 A med orgnr.: 928681823 i Nesodden kommune.

**Etasje**
2

**Adkomst**
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

**Beliggenhet**
Fagerstrand er tettstedet som ligger lengst sør på Nesodden og grenser til nabokommunen Frogn. Eiendommen ligger sentralt og barnevennlig til med kort vei til matbutikk, barnehager og barne- og ungdomsskole. Gode turmuligheter i området både sommer- og vinterstid samt kort avstand til trivelig småbåthavn og badestrand. Nesodden kan tilby stor variasjon av fritidstilbud. Fagerstrand har flerbrukshall og et godt innebandymiljø. Nesoddmarka ligger like ved med turstier og lysløyper. Slalåmbakke finner du på Flaskebekk, og ellers har Nesodden flere offentlige badestrender langs fjorden. Nesodden kalles med rette en kunstnerkommune og det er et mangfold av tilbud for interesserte innen musikk, kunst og kultur, idrett og politikk. Kort vei til buss som korresponderer med båt til Oslo og Lysaker brygge. Med bil er det ca 15 minutters kjøretid til Tangen Senter med godt servicetilbud, ca 15 minutter til Drøbak og Vinterbro og ca 35-40 minutter til Oslo.

**Barnehage/Skole/Fritid**
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

## Bebyggelsen

**Eiendomstype**
Selveierleilighet

**Areal**
BRA - i: 63 m²
BRA totalt: 63 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 63 m² Entré, stue/kjøkken, bad, soverom 2, bod, soverom 1, gang

TBA fordelt på etasje
2. etasje
10 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

### Antall bad
1

### Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 27.05.2026.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret. Det er montert snøfangere, stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Takkonstruksjon/Loft:
Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført i prefabrikkerte Wtakstoler av tre. Undertaket består av bordtro/rupanel. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft. Tilkomst til loftet er via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet fremstår som et kaldt loft med gulvbelagt lagringsareal.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Dører:
Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeåret.

Balkong:
Fra stuen er det adkomst til en vestvendt veranda på 10,21 m². Verandaen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke og rekkverk i malt trevirke.

Etasjeskille:
Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med aggregatet plassert på loftet.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Beskrivelse: Boligens sikringsskap er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikring 50 amp. Kurser: 10.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2015

Spørsmål til eier:
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
- Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel
termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens
elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
Generelt om anlegget:
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei

Inntak og sikringsskap:
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i alder og manglende samsvarserklæringer, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, utført av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL). Aktører innen brannforebygging og elsikkerhet anbefaler at det gjennomføres en utvidet elkontroll (NEK 405-2 eller NEK 405-2-3) hvert femte år for å bidra til å redusere risiko for brann og opprettholde eventuelle forsikringsrabatter. For eldre boliger, eller boliger med høyt strømforbruk, for eksempel ved lading av elbil, kan det være hensiktsmessig med hyppigere kontroll. Ved kjøp eller salg av bolig anbefales også en slik kontroll for å gi økt trygghet for at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand.

Generell kommentar:
Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert. Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):
- 0–50 m²: kr 4.000,-
- 50–100 m²: kr 5.500,-
- 100–200 m²: kr 6.500,-
- 200–300 m²: kr 8.500,-
Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Følgende bygningsdeler har fått TG2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendige vinduer:
Vannbrett mangler beslag. Lister rundt vinduene er satt tett ned mot vannbrettet. Tiltak: Det bør monteres beslag på vannbrettene for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker fuktskader. Lister rundt vinduene bør justeres slik at det er tilstrekkelig avstand til vannbrettet, for å sikre god drenering og redusere risikoen for råte og fuktskader på både vindu og vegg.

Balkong:
Det er påvist værslitt og oppsprukkettrevirke/trepaneler på rekkverket, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold. Tiltak: Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

Overflate våtrom:
Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i dusjsonen sammenlignet med kravene i forskriften som gjaldt på byggetidspunktet. Til tross for avvik i fallforholdene vurderes funksjonskravet som oppfylt, ved at gulvet fortsatt leder vann mot sluk, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre økt risiko for vannansamling i enkelte områder av badet.

## Parkering
Garasjeplass i frittliggende garasjebygg på 18,5 m². Innlagt strøm og elektrisk garasjeport. Dette er en tinglyst tilleggsdel og følger boligen ved salg.

## Standard
Entré:
Adkomst til leiligheten via utvendig trapp. Hyggelig inngangsparti med plass til liten sittegruppe. Inne har boligen en romslig entré med plass til oppheng og entrémøbler.

Stue/kjøkken:
Den åpne løsningen mellom stuen og kjøkkenet gjør rommet til et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Her det god plass til sofagruppe og spisebord. De store vinduene slipper inn godt med naturlig lys som bidrar til en herlig romfølelse. Fra kjøkkenet er det utgang til sørvestvendt balkong på 10 m². Balkongen er utstyrt med markise og har god plass til utemøbler og grill.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Underskap og overskap med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt platetopp og kjøkkenvask i rustfritt stål som inneholder vask og skyllekum med ettgreps blandebatteri. Alloc-plater over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin, induksjonstopp, ovn og kjøl/fryseskap. Det observeres en mindre lokal skade i plate over kjøkkenbenk. Kjøkkenplater er limt med seal (samme som silikon) og kan med enkelt fjernes, dette etter anbefaling fra Fibo tresbo. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad:
Flislagt bad fra byggeår. Baderomsinnredning har underskap med slette skapdører, helstøpt servant med ettgreps blandebatteri og overhengende speil. Dusjnisje med veggmonterte innfellbare dusjdører i glass og dusjarmatur. Vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med plate over og overskap sørger for praktisk oppbevaring. Skuffeskap og

benkeplate er ikke fastskrudd og kan enkelt fjernes/byttes hvis ønskelig. Plastsluk med synlig smøremembran. Balansert ventilasjon, tilluft via spalte under dørblad.

2 soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Det største rommet er innredet med garderobeskap og har god plass til dobbeltseng, nattbord og skrivebord. Det andre rommet er også av god størrelse og egner seg godt som gjesterom, barnerom eller kontor.

Bod:
Praktisk beliggende innvendig bod i tilknytning til entré.

Innvendige overflater:
Gulv: 3-stavs eikeparkett.
Vegger: Malte gipsplater.
Himling: Malte gipsplater. Innfelt downlights.

**Innhold**
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad og bod.

- Balkong på 10 m², vendt mot sørvest med tilgang fra kjøkken.
- Garasjeplass i et frittliggende garasjebygg på 18,5 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

**Byggeår**
2015

# Tomteforhold

**Tomtetype**
Eiet

**Tomteareal**
Tomtestørrelse 1120 m²

**Beskrivelse av tomten**
Fellesarealene er opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og variert beplantning. Seksjonen disponerer garasjeplass i frittliggendefelles garasjebygg, hvor seksjonens andel utgjør ca. 18,5 m². Garasjen har innlagt strøm og elektrisk portåpner.

# Økonomi

**Pris**

| | |
|---|---|
| Prisantydning | Kr 3 990 000,- |
| Omkostninger | Kr 100 840,- |
| Totalpris inkl. omk. | Kr 4 090 840,- |

**Kjøpsomkostninger**
Kr 3 990 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 99 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 100 840 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 113 340 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

**Andel felleskostnader**
Kr 1 500,- per måned.

**Felleskostnader inkluderer**
Dette dekker felles bygningsforsikring, ventilasjonsfiltre og vedlikeholdsfond.

Det er ikke veilag men det er spleiselag for brøyting om vinteren, sist år påløpte 1125 kr for denne leiligheten.

Eventuelt låneopptak og sameievedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

**Lånebetingelser fellesgjeld:**
Sameiet har ingen lån.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter: Kr 19 457 pr 2026
Dette inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Vannmåler er installert. Årsavlesning.

Faktureres eier direkte.

**Eiendomsskatt**
Det er pr. dags dato ikke innført eiendomsskatt på bolig i Nesodden kommune.

**Formuesverdi**
Formuesverdi primær: Kr 867 475 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 469 900 for år 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

**Polisenummer**
89278893

**Forsikringsselskap**
Gjensidige forsikring

# Eiendommen

**Eierform**
Eierseksjon

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det er utstedt ferdigattest for firemannsbolig datert 04.11.2015. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**
04.11.2015.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.
Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

**Reguleringsplan**
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Området for øvrig er regulert: boligformål, offentlig formål, industri, friområde og veiformål.

Reguleringsplaner:
- Nygård - Bråten
- Fagerstrand/Myklerud, Nygård 1.utb.omr.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):
- Områdeplan Fagerstrand - Områderegulering - Status: Planforslag. Arealene er i all hovedsak avsatt til sentrums- og boligformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger til rette for utvikling av ca. 440 boliger sydøst for Drøbakveien. I en senere fase vil sentrumsområdet kunne utvikles med ca. 141 boliger på begge sider av Lillerudveien.
- Kveldsroveien - Detaljregulering - Status: Planlegging igangsatt. Saksnummer 2007/3345. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2011-2023. Forslag om fortetting av eiendommene langs Kveldsroveien.

Kommuneplan: Kommuneplan 2018-2042
Kommuneplan under arbeid: Kommuneplan 2022-2046

Mulighet for marin leire = stor. Man må regne med å få krav fra kommunen om biotekniske undersøkelser/grunnundersøkelser ved søknad om tiltak for ny bebyggelse eller tilbygg på eiendommen. Siden eiendommen ligger under marin grense, dvs på gammel havbunn. Dette dekker det meste av kommunen, og er bare et aktsomhetsvarsel.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.
Det er verdt å nevne at eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet av radon.

### Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen heftelser eller rettigheter registrert.

Grunndata:
09.09.2015 - Dokumentnr: 825435 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/256

### Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

## Sameiet
### Sameie
Nygårdstubben 3 A

### Om sameiet
Sameiet består av 4 seksjoner. Styreleder opplyser i en epost datert 14.10.2026 at felleskostnadene settes ned fra 3 500 kr til 1 500 kr fra november 2026. Han opplyser også at sameiet har 70 000 kr på konto.

### Organisasjonsnummer
928681823

### Eierbrøk
64/256

### Forretningsfører
Signar Olaussen

### Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

### Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

## Energi
### Oppvarming
Varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### Strømforbruk
Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster.

### Energikarakter
B, farge: Rød.

### Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B. En normalbolig vil gjerne ligge i området C-F. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

## Utleie
### Adgang til utleie
Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene.

## Takst og tilstand
### Bygningssakkyndig
Christian Amundsen
christian@amundsentaksering.no
957 25 844

### Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 27.09.2022

### Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
Ja.
Enkelte naboer har utvidet balkong, platting og satt opp skillevegger uten å søke til kommunen.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja.
Leier i perioder ut et rom i bofellesskap.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Ja.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja.
Det har vært drevet næring, bilverksted, snekkerverksted og diverse annet. Styreleder har oppbevart opptil 3 tilhengere, en bobil, en båt og ca. 20 kubikkmeter med skrot.

Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja.
Noen påstår at de har eksklusiv bruksrett av fellesarealer.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Foreligger planer om å male bygningene utvendig.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Homenett
Beskrivelse av arbeidet: Kabelgjennomføring til styreleder(ekstra internett)
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Montert utvendig lys på garasjer enkelte garasjer(ikke den jeg disponerer.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Kabelgjennomføring. Utført av ukvalifisert montør hos styreformann.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

# Eier

**Eier**
Signar Olaussen

# Vilkår og bestemmelser

### Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

### Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

### Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

### Vedlegg

Tilstandsrapport, datert 27.09.2022
Selgers egenerklæring, datert 19.09.2022
Byggetegninger
Ferdigattest
Seksjoneringsbegjæring
Regulerings-/kommunekart, datert 09.09.2022
Kommunale gebyrer
Energiattest

# Diverse

### Diverse

Styreleder opplyser følgende: PT holder vi på å male fasaden. Huset er vasket, male jobben begynner i morgen 28.05. Og er avsluttet om ca en uke. Dette kommer til å tømme Vedlikeholdsfond som pt er ca 300.000.-

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie, jf. eierseksjonsloven.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE, NEWLINE Insurance Company LTD. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 10.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å sette seg inn i fullstendige vilkår for boligselgerforsikring som kan hentes på www.soderbergpartners.no.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Forsikringen omfatter heller ikke en redusert boligverdi som skyldes skjeggkre. Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mndr. fra forholdet ble/burde vært oppdaget.
Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

### Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se vedlegg i salgsoppgave for pris og ytterligere informasjon om boligkjøperforsikring.

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## Overtakelse

### Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Selger vil på overtakelsesdagen overlevere samtlige nøkler som han disponerer til kjøper.

# Visning

**Visningsinformasjon**

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

# Meglers vederlag og utlegg

**Meglers vederlag (betales av selger)**

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon: 45 000 kr
Kommunale opplysninger fra kr 3 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 13 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 2 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Stylist er Sandra Gerecke AS.
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

# Finansiering

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

# Megler

**Oppdragsanvarlig**

Marius Inderhaug Østby
eiendomsmeglerfullmektig

marius.ostby@em1ostlandet.no
Tlf: 948 68 466

**Ansvarlig megler**
Susanne T. Mevold
Fagansvarlig eiendomsmegler
susanne.mevold@em1ostlandet.no
Tlf: 917 41 500

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må  ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.








#life





































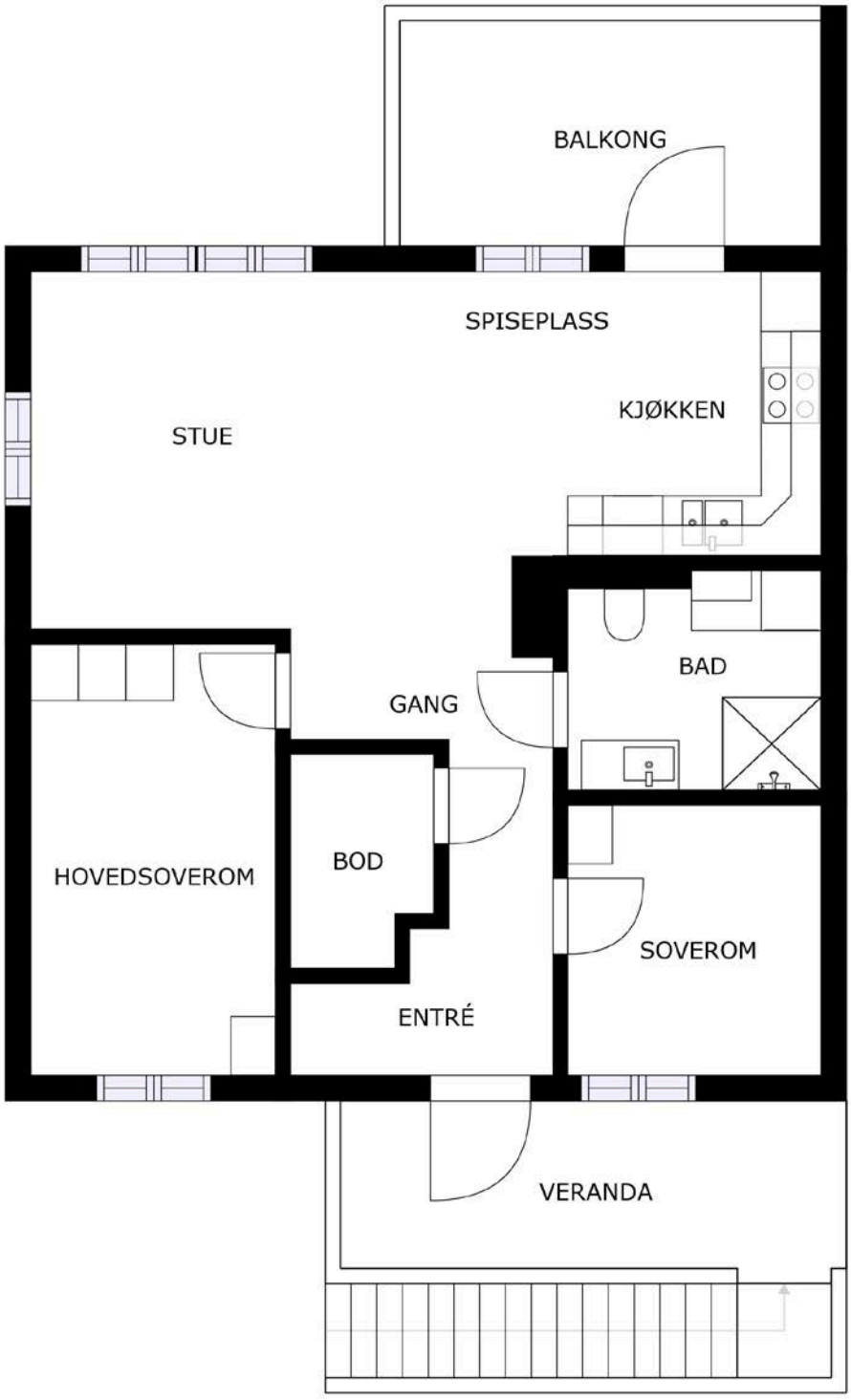








# Plantegning




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISO

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*


KIWI mini pris
KIWI mini pris
7-23
P
ditt apotek

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

## VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

*Oppdatert 10.12.19*

# NYGÅRDSTUBBEN 3C

## Nabolaget Myklerud/Nygård - vurdert av 70 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Nygård**<br>Linje 575, 576 | **3 min**<br>0.2 km |
| **Korsegården**<br>Linje R20, R20x | **20 min**<br>18.4 km |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 9 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Myklerud skole (1-7 kl.)**<br>264 elever, 13 klasser | **10 min**<br>0.8 km |
| **Bakkeløkka ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>178 elever, 13 klasser | **13 min**<br>1.1 km |
| **Frogn videregående skole**<br>426 elever | **13 min**<br>10 km |
| **Nesodden videregående skole**<br>750 elever | **19 min**<br>15.5 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Gjøfjell kirke, Nesodden** | **11 min** |
| **Bakkeløkka flerbrukshall** | **12 min** |

«Rolig, velstelt, nærhet til sjøen, trygt, vennlig»

**Sitat fra en lokalkjent**

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

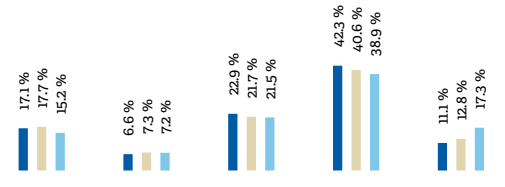
## NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Myklerud/Nygård | 1 519 | 617 |
| Fagerstrand | 2 950 | 1 193 |
| Norge | 5 328 198 | 2 398 736 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Lilleengen familiebarnehage (0-5 år)** | **7 min** |
| **Fager Skog barnehage**<br>67 barn, 5 avdelinger | **11 min**<br>0.9 km |
| **Fagerstrand barnehage**<br>36 barn, 2 avdelinger | **18 min**<br>1.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Kiwi Fagerstrand** | **0.1 km** |
| **Spar Fagerstrand**<br>PostNord | **8 min**<br>0.7 km |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Oslo AS avd. Ski kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

## TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

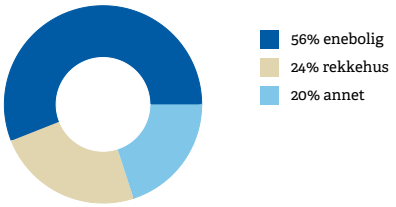
## STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Myklerud skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **10 min**<br>0.8 km |
| **Bakkeløkka ungdomsskole**<br>Ballspill | **12 min**<br>1 km |
| **Orange Studio** | **8 min** |

## BOLIGMASSE



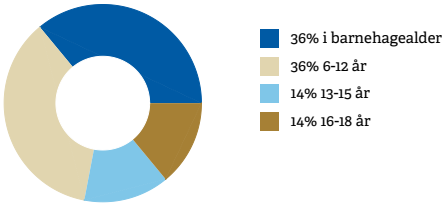

«Flott natur, kort vei til bademuligheter, friluftsområder med gode turmuligheter. Bra offentlig kommunikasjon.»

**Sitat fra en lokalkjent**

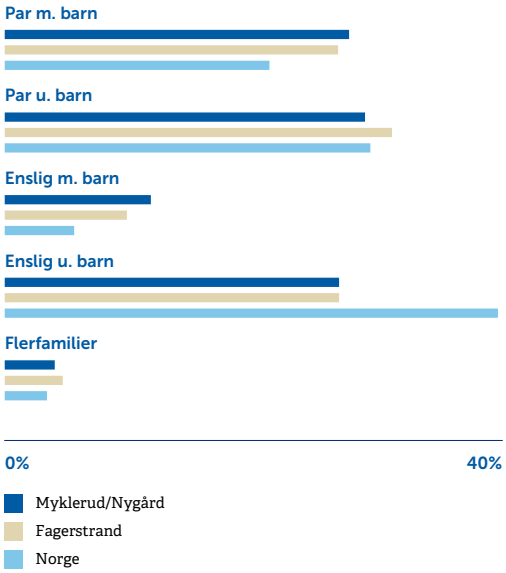
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **AMFI Drøbak City** | **17 min** |
| **Fagerstrand Apotek** | **7 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



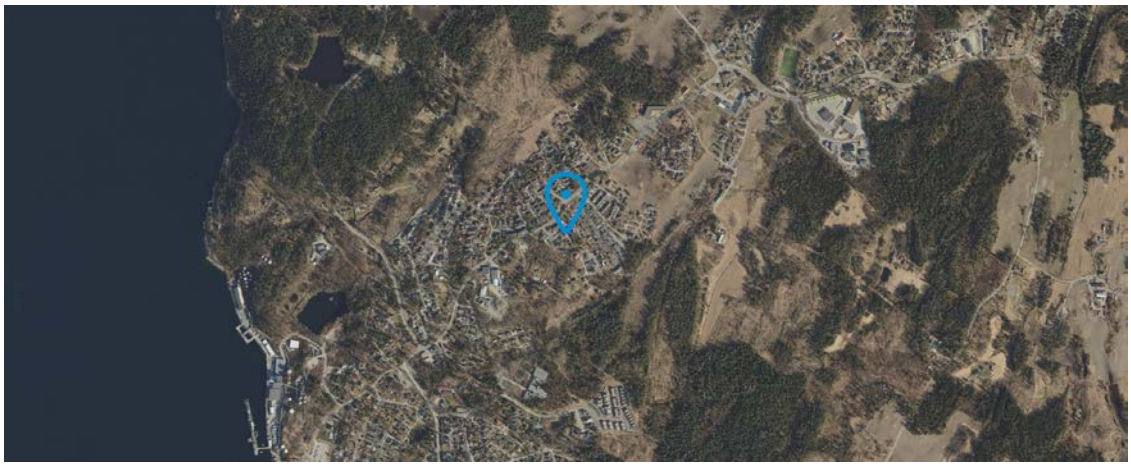

## FAMILIESAMMENSETNING

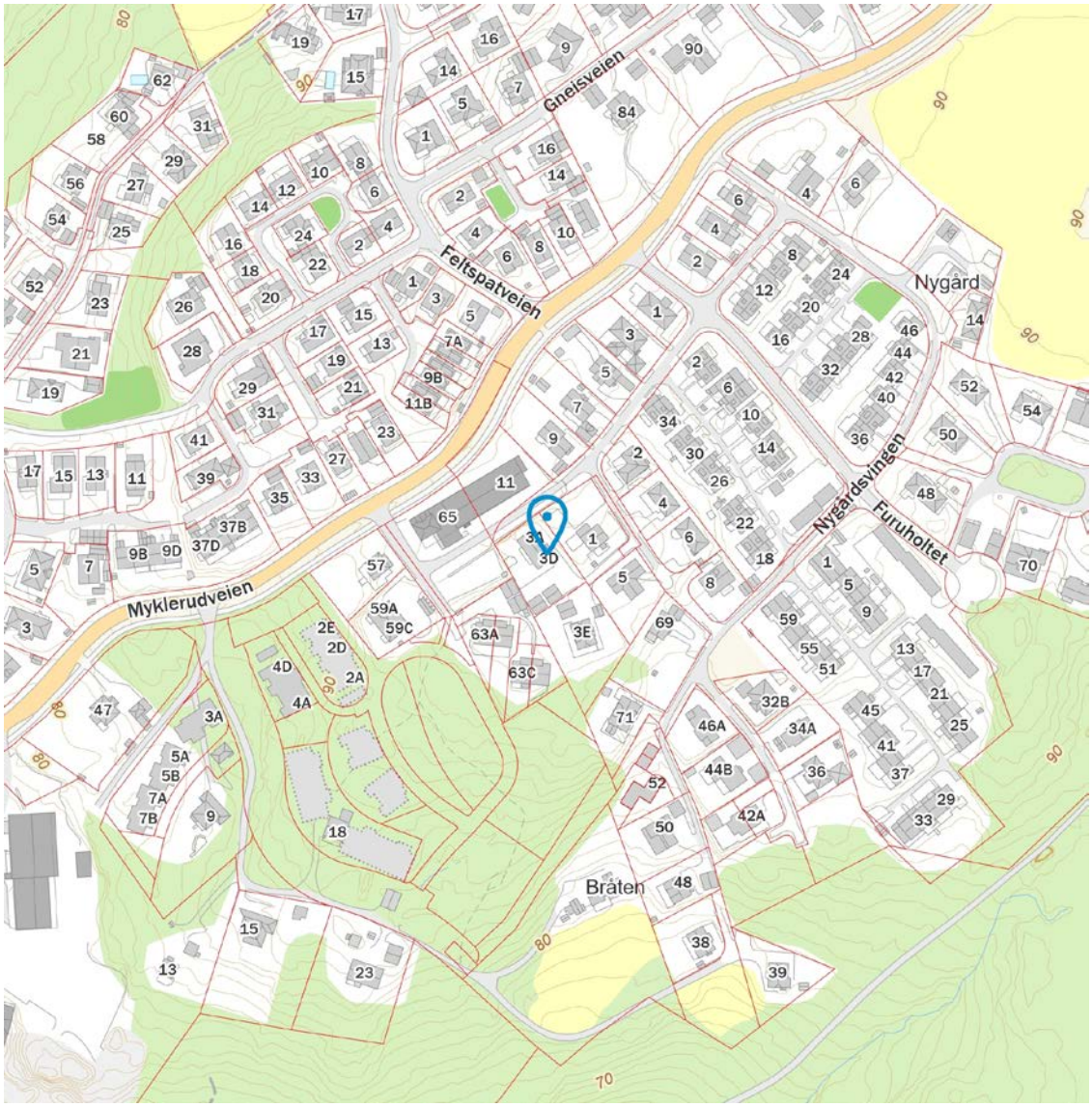



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **32%** | **34%** |
| **Ikke gift** | **54%** | **53%** |
| **Separert** | **11%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **3%** | **4%** |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Oslo AS avd. Ski kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022






Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Oslo AS avd. Ski kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nygårdstubben 3 C, 1454 FAGERSTRAND
NESODDEN kommune
gnr. 23, bnr. 173, snr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²**



**Befaringsdato:** 13.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21049-1897 **Eiendomsverdi ref nr:** JD7138

**Autorisert foretak:** Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstoppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



**Rapportansvarlig**


Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en selveierleilighet beliggende i en firemannsbolig oppført i 2015, med et internt bruksareal (BRA-i) på 63 m², samt vestvendt veranda (TBA) på ca. 10 m² og garasjeplass i felles garasjebygg.

Leiligheten fremstår med normal standard sett opp mot byggeår, men det er registrert enkelte bygningsmessige og tekniske avvik som krever vedlikehold og oppfølging.

Det er registrert TG2-avvik ved vinduer hvor vannbrett mangler beslag, samt at lister rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrett. Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning og fremtidige råteskader dersom tiltak ikke utføres.

Videre er det registrert TG2-avvik ved veranda/rekkverk som følge av værslitt og oppsprukket trevirke på rekkverket. Forholdet vurderes som et normalt vedlikeholdsbehov sett opp mot eksponering og alder, men det må påregnes overflatebehandling og eventuell utskifting av enkelte deler for å hindre videre nedbrytning.

Badet er fra byggeåret og har flislagte overflater med elektriske varmekabler. Det er registrert TG2-avvik knyttet til fallforholdene i dusjsonen, hvor målinger viser avvik sammenlignet med kravene i TEK10 på oppføringstidspunktet. Gulvet leder fortsatt vann mot sluk, men med redusert effektivitet og økt risiko for lokale vannansamlinger. Hulltaking fra tilstøtende konstruksjon påviste ikke unormale fuktforhold.

Kjøkkenet fremstår med innredning og tekniske løsninger fra byggeåret, med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og automatisk vannstopper i henhold til krav på oppføringstidspunktet. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved kjøkkenet under befaringen.

Leiligheten har i hovedsak tekniske installasjoner fra byggeåret, herunder rør-i-rør-system, plastavløp, balansert ventilasjon og varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved de tekniske installasjonene.

Det elektriske anlegget er vurdert etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for deler av anlegget, og det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i henhold til NEK 405-2-3 eller NEK 405-2.

Det ble ikke registrert avvik knyttet til helse, miljø eller sikkerhet under befaringen, og det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Samlet sett fremstår leiligheten som en moderne bolig med normal standard sett opp mot byggeår, med enkelte registrerte vedlikeholds- og oppfølgingspunkter knyttet til utvendige detaljer, veranda og våtrom. Det er ikke registrert alvorlige konstruksjonsmessige forhold eller omfattende skader ved befaringstidspunktet.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger, konstruksjoner og tekniske installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra takfot.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret. Det er montert snøfangere, stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført i prefabrikkerte W-takstoler av tre. Undertaket består av bordtro/rupanel. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft. Tilkomst til loftet er via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet fremstår som et kaldt loft med gulvbelagt lagringsareal.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeåret.

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt veranda på 10,21 m². Verandaen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke og rekkverk i malt trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Malte gipsplater. Høyden under tak i stuen ble målt til 2,39m.

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Boligen er tilknyttet en pipe bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeåret. Det var ikke tilkoblet noen ildsteder ved befaring.

Boligen er utstyrt med slette kompaktdører fra byggeåret.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeåret og ligger i direkte tilknytning til gangen.

Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Himlingen har malte plater med taklampe. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skapdører og speil med belysning over. Dusjsonen er etablert i hjørne med glassdører og veggmontert blandebatteri. Rommet er også utstyrt med vegghengt toalett med

# Beskrivelse av eiendommen

innebygget sisterne, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

*Referansenivå er byggeforskrift av TEK10.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra byggeåret og er etablert i åpen løsning mot stue.

Innredningen er utført med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Veggflater over benkeplate er beskyttet med kjøkkenplater fra Alloc.

Det er integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Ventilator er integrert i overskap over platetopp og tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet er videre utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring med automatisk vannstopper i henhold til krav gjeldende på oppføringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er utført i plast rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår. Tilkomst for staking via sluk, vannlåser og toalett.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med aggregatet plassert på loftet.

Oppvarming består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert under kjøkkenbenken. Berederen er tilkoblet fast elektrisk installasjon med servicebryter, samt et lekkasjesikringssystem med vannstopper.

Boligens sikringsskap er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 50 amp
Kurser 10

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el - kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fellesarealene er opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og variert beplantning. Seksjonen disponerer garasjeplass i frittliggende felles garasjebygg, hvor seksjonens andel utgjør ca. 18,5 m². Garasjen har innlagt strøm og elektrisk portåpner.

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

Det ble ikke avdekket avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

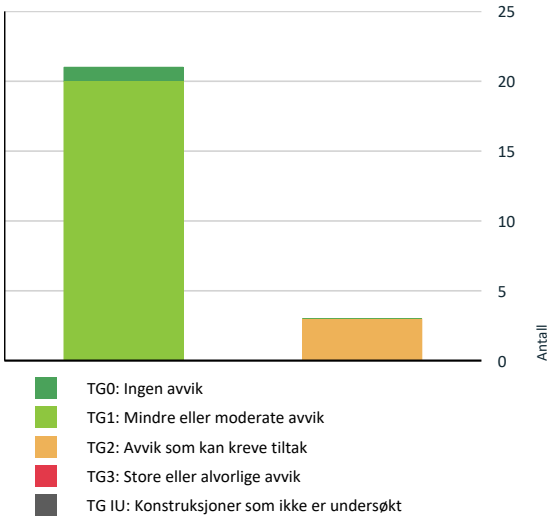
## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Metode- og standardgrunnlag:
Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hullting i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten.
Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, og fellesarealer er som hovedregel ikke omfattet av tilstandsrapporten. NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) legger til grunn at bygningssakkyndige ikke har undersøkelsesplikt for fellesarealer, med mindre det er særskilt presisert eller avtalt at disse omfattes. I dette tilfellet er det opplyst i rapportens standardtekst at fellesarealer ikke inngår, og rapporten inneholdt ikke mandat til å utføre kontrollmålinger av parkeringsplassens bredde eller manøvreringsmuligheter. Selv om plassen kan være tildelt leiligheten, er den juridisk en seksjonert rettighet i et sameiet, og ikke en bygningsdel av selve boligen. Dermed kan ansvaret for egnethet og utforming i større grad tillegges utbygger/selger eller sameiet, ikke takstmannen. I borettslag disponerer andelen plassen, så her vil det være borettslagets ansvarsområde.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er avvik:

- Vannbrett mangler beslag.
- Lister rundt vinduene er satt tett ned mot vannbrettet.

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

Det er avvik:

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på rekkverket, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

**Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i dusjsonen sammenlignet med kravene i forskriften som gjaldt på byggetidspunktet.

# Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2015

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Benyttes til boligformål.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra takfot.

Nivå av analysen:
Vurderingen av taktekkingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekkingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret. Det er montert snøfangere, stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt.

Nivå av analysen:
Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Nivå av analysen:
Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige overflater. Det er foretatt en faglig vurdering av materialvalg og utførelse, herunder om ytterkledningen fremstår tilstrekkelig luftet, samt alder og generelt vedlikeholdsnivå. Det er videre observert om det foreligger synlige avvik som sprekker, deformasjoner, råteskader eller fuktrelaterte misfarginger som kan indikere underliggende konstruktive svakheter. Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv kontroll. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen, herunder åpning av kledning, vindsperre eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak, beslag og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjoner og forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Fravær av visuelle symptomer utelukker ikke skjulte skader eller mangler i underliggende og utilgjengelige konstruksjoner.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført i prefabrikkerte W-takstoler av tre. Undertaket består av bordtro/rupanel. Lufting av takkonstruksjonen skjer via raft. Tilkomst til loftet er via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet fremstår som et kaldt loft med gulvbelagt lagringsareal.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det blir i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger ved indikasjon på fukt.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Nivå av analysen:
Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Vannbrett mangler beslag.
- Lister rundt vinduene er satt tett ned mot vannbrettet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør monteres beslag på vannbrettene for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker fuktskader. Lister rundt vinduene bør justeres slik at det er tilstrekkelig avstand til vannbrettet, for å sikre god drenering og redusere risikoen for råte og fuktskader på både vindu og vegg.



## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, samt en balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeåret.

Nivå av analysen:
Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmer eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt veranda på 10,21 m². Verandaen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord på dekke og rekkverk i malt trevirke.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på rekkverket, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

•Gulv: Trestavs parkett.
•Vegger: Malte gipsplater.
•Himlinger: Malte gipsplater. Høyden under tak i stuen ble målt til 2,39m.

Nivå av analysen:
Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen er tilknyttet en pipe bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeåret. Det var ikke tilkoblet noen ildsteder ved befaring.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med slette kompaktdører fra byggeåret.

Nivå av analysen:
Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmer eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

## VÅTROM

2.ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeåret og ligger i direkte tilknytning til gangen.

Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Himlingen har malte plater med taklampe. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skapdører og speil med belysning over. Dusjsonen er etablert i hjørne med glassdører og veggmontert blandebatteri. Rommet er også utstyrt med vegghengt toalett med innebygget sisterne, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

*Referansenivå er byggeforskrift av TEK10.

2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe.

2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Fallforholdene på våtrommet er kontrollert ved bruk av punktlaser. Målingene viser en høydeforskjell på ca. 40 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 18 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 14 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til ca. 5 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i dusjsonen sammenlignet med kravene i forskriften som gjaldt på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Til tross for avvik i fallforholdene vurderes funksjonskravet som oppfylt, ved at gulvet fortsatt leder vann mot sluk, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre økt risiko for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Badet har et plastsluk med smøremembran som tettesjikt fra byggeåret. Utførelse av membranarbeidet er ikke kjent, da det ikke er fremlagt dokumentasjon som bekrefter hvordan arbeidet er utført.



2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett fra TECE, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

FYI:
Sisterne fra TECE med SafetyBag. SafetyBag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra sisterna gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate.

2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet ventileres via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning fra byggeåret og er etablert i åpen løsning mot stue.

Innredningen er utført med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Veggflater over benkeplate er beskyttet med kjøkkenplater fra Alloc.

Det er integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, kjøl -/fryseskap og oppvaskmaskin. Ventilator er integrert i overskap over platetopp og tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet er videre utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring med automatisk vannstopper i henhold til krav gjeldende på oppføringstidspunktet.

Nivå av analysen:
Vurderingen av kjøkkenet er utført i henhold til prinsippene i NS 3600 og baserer seg på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater, kjøkkeninnredning, benkeplate samt synlige tilkoblinger for vann og avløp. Det er gjennomført enkel funksjonskontroll av armatur og avløp. Det er ikke foretatt demontering av innredning, benkeplater, sokler eller integrerte hvitevarer. Det er heller ikke utført åpning av konstruksjoner eller kontroll av forhold bak kjøkkeninnredningen. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vanntilkobling, komfyrvakt og øvrige tekniske installasjoner er vurdert visuelt der disse er tilgjengelige. Det er videre kontrollert for forekomst av lekkasjesikring og hvorvidt krav til automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk synes ivaretatt. Eventuelle skjulte avvik eller risikoforhold som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll, kan derfor ikke utelukkes.

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator er integrert i overskap over platetopp og tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledninger er utført i plast rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet

Nivå av analysen:
Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.



#### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår. Tilkomst for staking via sluk, vannlåser og toalett.

Nivå av analysen:
Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med aggregatet plassert på loftet.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

## TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Oppvarming består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert under kjøkkenbenken. Berederen er tilkoblet fast elektrisk installasjon med servicebryter, samt et lekkasjesikringssystem med vannstopper.

Nivå for analysen:
Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Boligens sikringsskap er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 50 amp
Kurser 10

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2015**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Med bakgrunn i alder og manglende samsvarserklæringer, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, utført av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL).**

**Aktører innen brannforebygging og elsikkerhet anbefaler at det gjennomføres en utvidet elkontroll (NEK 405-2 eller NEK 405-2-3) hvert femte år for å bidra til å redusere risiko for brann og opprettholde eventuelle forsikringsrabatter. For eldre boliger, eller boliger med høyt strømforbruk, for eksempel ved lading av elbil, kan det være hensiktsmessig med hyppigere kontroll. Ved kjøp eller salg av bolig anbefales også en slik kontroll for å gi økt trygghet for at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand.**

**Generell kommentar**

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m²: kr 4.000,-
- 50–100 m²: kr 5.500,-
- 100–200 m²: kr 6.500,-
- 200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no



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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Det ble ikke avdekket avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

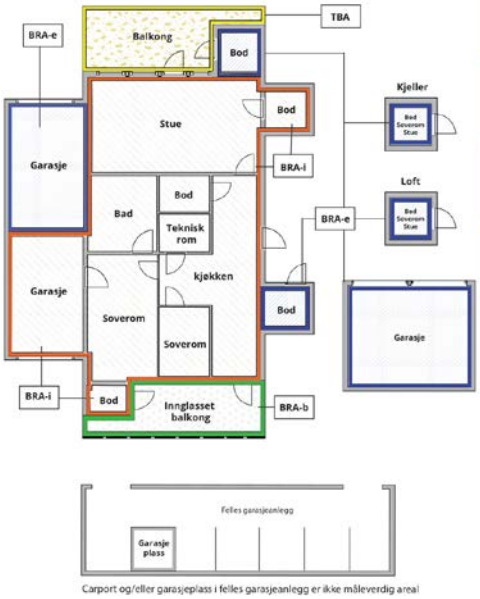
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.etasje | 63 | | | 63 | 10 |
| **SUM** | **63** | | | | **10** |
| **SUM BRA** | **63** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2.etasje | Entré, stue/kjøkken, bad, soverom 2, bod, soverom 1, gang | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.5.2026 | Christian Amundsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3212 NESODDEN | 23 | 173 | | 3 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Nygårdstubben 3 C

**Hjemmelshaver**
Olaussen Signar

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig område på Fagerstrand i Nesodden kommune. Flere barnehager, barneskole på Myklerud og ungdomsskole på Bakkeløkka i nærheten gjør at dette er en perfekt familiebolig. Eiendommen har gode sol- og lysforhold med store utearealer. Nærmeste bussholdeplass er på Myklerud som går to ganger i timen og korresponderer videre med båt fra Nesoddtangen til Aker Brygge. Bussene går 3 ganger i timen i rushtrafikk. Fra Nesoddtangen går det også hurtigbåt over til Lysaker. Til Tangen Senter tar det ca. 20 minutter med bil som kan tilby flere service- og forretningstilbud som cafe, sportsbutikk og apotek. Nytt kommunehus på Tangenten med nytt bibliotek som kan benyttes av alle. Til Drøbak sentrum er det også ca. 20 minutter med bil. I sentrum finner man cafeer, restauranter, gallerier og gågater.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Fellesarealene er opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og variert beplantning. Seksjonen disponerer garasjeplass i frittliggende felles garasjebygg, hvor seksjonens andel utgjør ca. 18,5 m². Garasjen har innlagt strøm og elektrisk portåpner.

**Tinglyste/andre forhold**

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 20.05.2026 | Tilsendt av eiendomsmeglerfullmektig Marius Inderhaug Østby den 27.05.2026. | Gjennomgått | | Ja |
| Ordrebekreftelse | 07.05.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Ferdigattest | 04.11.2015 | | Fremvist | | Nei |
| Meglerpakke/kommunalinfo | | | Ikke vist | | Nei |
| Byggemeldte tegninger | | | Fremvist | | Nei |
| Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør | | | Innhentet | | Ja |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JD7138

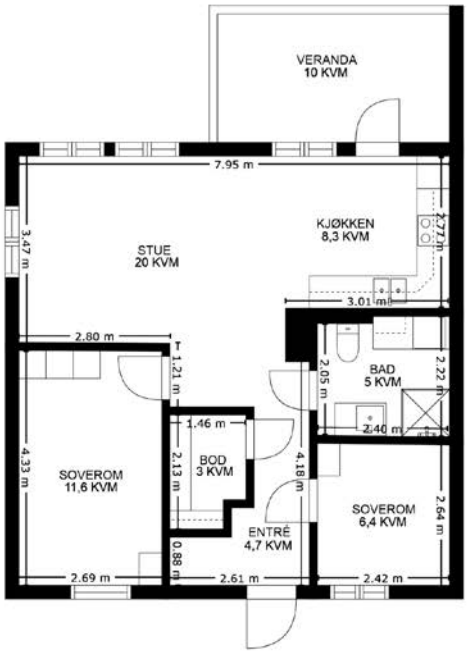
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

NYGÅRDSTUBBEN 3C, FAGERSTRAND
BRA: 63 KVM




AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| EM 1 Oslo avd. Ski |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 3365220193 |

| Selger 1 navn |
|---|
| Signar Olaussen |

| Gateadresse |
|---|
| Nygårdstubben 3C |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| FAGERSTRAND | 1454 |

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: 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 3365220193

## 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 i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3365220193

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3365220193

## Tilleggskommentar

Eier har montert nye kjøkkenplater mellom benkeskap og overskap. Ufaglært Eier har satt inn ett benkeskap og benkeplate på bad. Begge disse er gjordt av ufaglært.

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 (akjseboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- [ ] Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3365220193

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Signar Olaussen | 68ace7f287503a55e450f79f51a7dd0902cd65b5 | 19.09.2022 06:35:10 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 3365220193

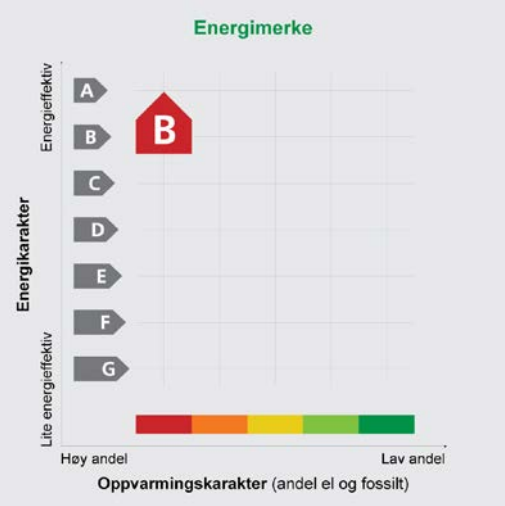
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

nets

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Nygårdstubben 3 C |
| Postnr | 1454 |
| Sted | FAGERSTRAND |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 23 |
| Bnr. | 173 |
| Seksjonsnr. | 3 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 300427227 |
| Bolignr. | H0201 |
| Merkenr. | A2021-1251344 |
| Dato | 20.04.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Charlotte Volla Jensen |

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Firemannsbolig |
| **Byggeår:** | 2015 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 63 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Balansert |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Nygårdstubben 3 C
Postnr/Sted: 1454 FAGERSTRAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 20.04.2021 11:12:19
Energimerkenummer: A2021-1251344
Ansvarlig for energiattesten: Charlotte Volla Jensen
Energimerking er utført av: Charlotte Volla Jensen

Gnr: 23
Bnr: 173
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 300427227

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

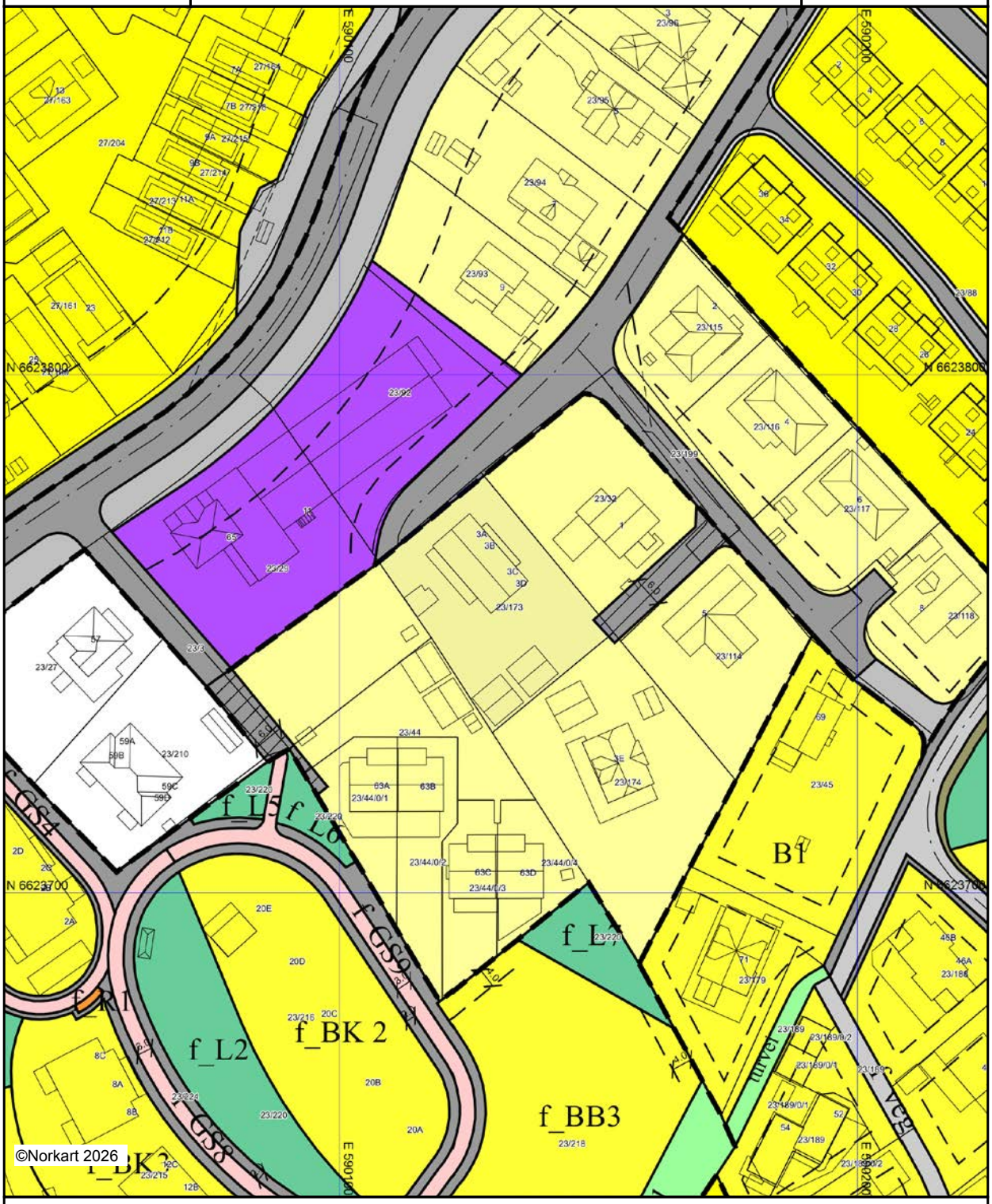
Nesodden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 23/173/0/3
Adresse: Nygårdstubben 3C
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Grønnstruktur
- Turveg
- Vegetasjonsskjerm

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

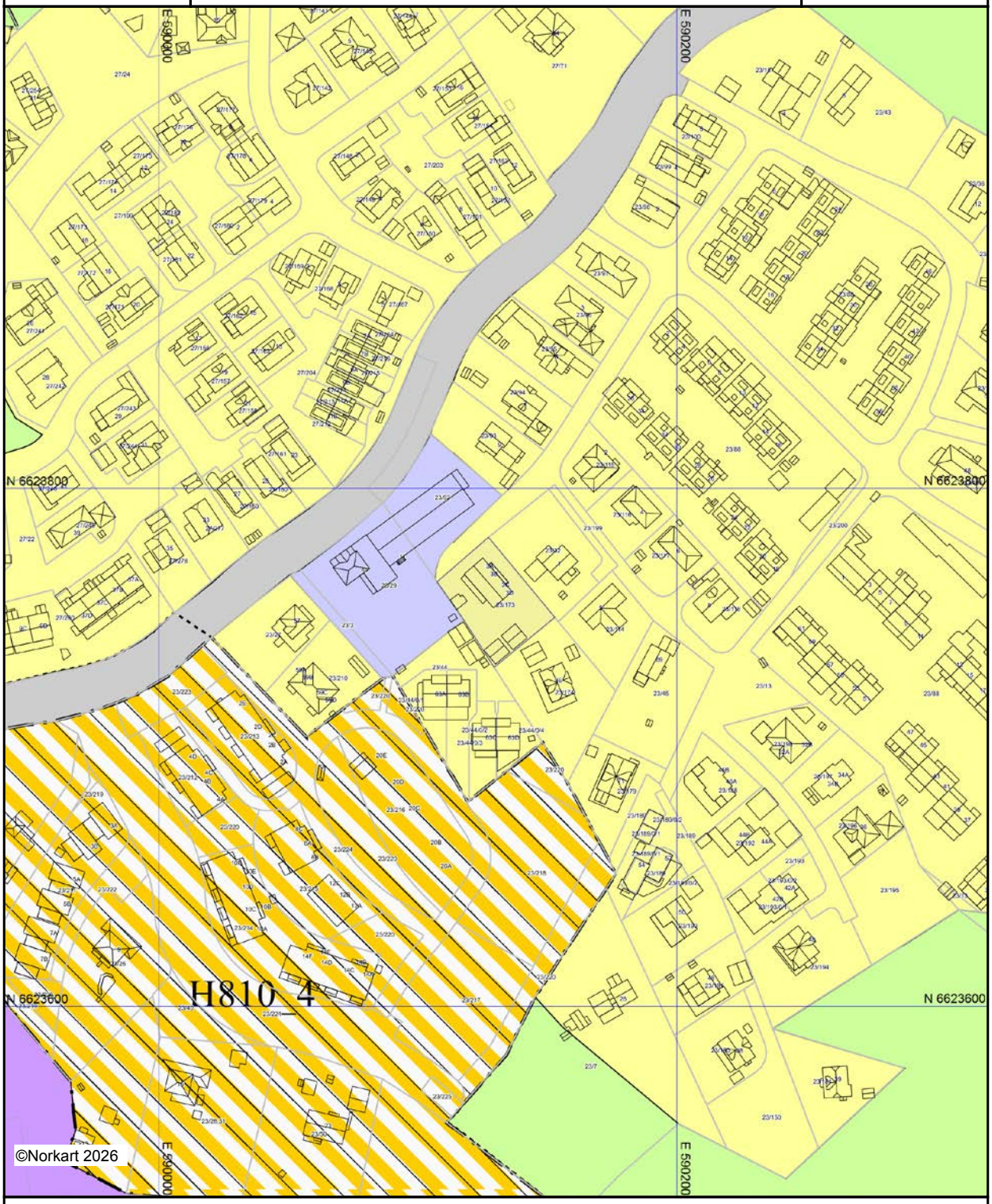
Nesodden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 23/173/0/3
Adresse: Nygårdstubben 3C
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*




*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

SpareBank 1 ØSTLANDET

# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Andel: | kr 8 600 |
| Seksjonert bolig | kr 12 500 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |

soderbergpartners.no/eiendom

# Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om  pris- og vilkårsendringer.

---

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

**Garantifond for skadeforsikring**

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

**Klage**

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

## Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

## Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**
Nygårdstubben 3C, 1454 FAGERSTRAND
Gnr 23, bnr 173, snr 3, , i Nygårdstubben 3 A med orgnr.: 928681823 i Nesodden kommune.
Oppdragsnr. 6038260006

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

# Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6038260006
Sist oppdatert 15.10.2026

Marius Inderhaug Østby
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 948 68 466
E-post: marius.ostby@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet