SETERVEIEN 53

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklærings-skjema
Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Dispensasjon-og-rammetillatelse
Seterveien-Redegjørelse
Eiendomskart
Grunnkart
Kommuneplan-kart
Reguleringsplan-kart
Reguleringsplan-forslag
PlanRapport
Matrikkel-rapport
Tiltaksanalyse
SERVITUTTER
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	6240016

Adresse	Seterveien 53		
Postnummer	1458	**Poststed**	FJELLSTRAND

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2014	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	**Polise/avtalenr.**	31276106
Selger1fornavn	Silje	**Selger1etternavn**	Myrseth
Selger2fornavn	Øyvind	**Selger2etternavn**	Myrseth

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

Kommentar: Det er ikke våtrom på hytta

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

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

Kommentar: Det er ikke våtrom i hytta

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Det er ikke avløp i hytta

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

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

Kommentar: Det blir mulig å koble seg til offentlig vann og avløp våren 2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: I følge takstmann er der tegn til fukt i krypkjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Det er flere år siden sist feiing. Vedovn er fjernet i 2.etg og åpning murt igjen ved egeninnsats. Vedovn i 1.etg har vært i bruk etter dette uten problemer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er et gammelt bygg med skjevhet i gulv

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 07.06.2024

Hvis ja, beskrivelse

Det har vært mus i veggene om høsten ved flere anledninger, da det ikke er tilstrekkelig tettet. Også noe maur om våren.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er kjent lekkasjei taket under balkongen og i taket over entreen.. Arbeid her må påregnes.

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

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

Kommentar

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

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

Redegjør for hva som er gjort og når

Byttet sikringer til automatsikringer i 2015. Gjort på dugnad av faglært elektriker.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Vi satte inn varmtvannsbereder i 2014. Dette arbeidet er ikke gjort av rørlegger, men av oss.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Kommunalt vann og avløp er nettopp oppført. Vil antagelig medføre krav om tilknytning.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
07.06.2024

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Ikke ut over det som beskriver i tilstandsrapport ved salg

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

Kommentar

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

Tilleggskommentar

Hytta har behov for vedlikehold generelt

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 07.06.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Myrseth, Øyvind

Signert av

Myrseth, Silje

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
07.06.2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SETERVEIEN 53

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 11.06.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seterveien 53, 1458 FJELLSTRAND

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1929

GNR 29 BNR 385 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS FJELLSTRAND

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	73 770
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	61 m²
BRA	61 m²
Tomt	909 m²
Byggeår	1929

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	-

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skogbrynet 35 196 m² 1957 2 184 m² 3 sov	03.10.2022	5 500 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**25 459**
2 Kringsjåveien 16 67 m² 1968 2 561 m² 1 sov	16.11.2022	5 200 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**70 896**
3 Glaneren 5 63 m² 1939 1 351 m² 2 sov	09.06.2022	5 500 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**83 333**
4 Granåsveien 6 100 m² 1962 1 678 m² 3 sov	01.07.2022	4 000 000	**4 625 000**	0	4 625 000	**46 250**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.05.2014	16.06.2014	09.07.2014	1 900 000	1 800 000	0	1 800 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Fritidsboliger til salgs i NESODDEN kommune nå

10
fritidsboliger til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 530 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Fritidsboliger solgt i NESODDEN kommune siste 12 mnd

3
fritidsboliger solgt

6 633 000 Prisantydning i snitt
5 675 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
112
dager
for 17% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Seterveien 53, 1458 FJELLSTRAND
NESODDEN kommune
gnr. 29, bnr. 385

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 06.06.2024 **Rapportdato:** 10.06.2024 **Oppdragsnr.:** 20084-2174 **Referansenummer:** QJ1430

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

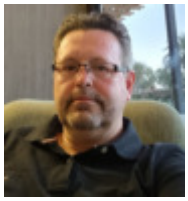
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen
Uavhengig Takstingeniør
eirik@staverntaksering.no
476 22 733

Medansvarlig

Rune Larsen
rune@staverntaksering.no
994 09 100

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre hytte med oppgraderingsbehov.
Hytta er oppført i maskinlaft og har uisolerte vegger. Det er 2 soverom, stue, enkelt kjøkken og entre. I tillegg er det utvendig bod med utedo.

Man kan merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er i perioden 1997 til i dag gradvis utarbeidet strengere forskriftskrav til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom.

Fritidsbolig - Byggeår: 1929

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med takstein av betong og har underliggende lekter, pappshingel og bordtak av tré. Besiktiget fra takfot i stige. Lekter, papp og stein er fra 2000.
Taketover entre og på utstikk/overbygg er tekket med pappshingel og bordtak av tré. Det er lekkasje inn mot vegg.
Nedløp og beslag i hvit plastbelagt stål. Enkelt pipebeslag anbefales skiftet til helbeslått pipe.
Hoveddel av hytte er utført i maskinlaft. Tilbygg entre og stue i bindingsverk. Det er kledning med stående trebord på tilbygg.

Tak av plassbygget takstoler med lastoverføring på yttervegger.
Taket har konstruksjon med innredet loft med kryperom over. Kryploft er kun inspisert fra luke da det ikke var stige tilgjengelig. Isolert med treflis.
Vinduer av ulik type. Noen tolags isolerglass, noen koblede vinduer og vindu med kittet glass.
Ytterdør i malt tre med glassfelt og katteluke.
Balkongdør av malt tre med 1-lags glass.
Balkong ca 7m2 med utsikt mot nordvest.
Balkongen ligger over tilbygg stue og har rekkverk i trekonstruksjon.
Betongplatting ca 18m2 mot sydvest.
Trapp i stein/betong med rekkverk i smijern. Det er noen mindre riss som med fordel kan tettes.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: Malt bordgulv og belegg . Vegger: malte plater, malt tømmer og malt panel. Himling: malt panel og malte plater.

Rustikke overflater med noe sår/merker og sprekker.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Trebjelkelag med stubbeloft under hovedetasjen, eldre isolasjon (treflis) og bærende gulvbord.
Etasje skille er trolig isolert etter bygge åretes krav. Konstruksjonen er ikke åpnet.
Denne stubbeloft løsningen er en risiko konstruksjon med tanke på at skadedyr som kan komme inn i små sprekker og bør følges med på.
Det er mindre skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av hytta.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Mursteinspipe fra byggeår med peisovn i stue.
Det er feieluke i kjeller.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ett mindre rom med adkomst fra kjøkken hvor det er betonggulv. Adkomststige bør byttes. Luke inn til kryperom med fjell i dagen og innsig av vann. Det er ventilasjon via ventiler og vindu. Det er også kryperom under entre.
Eldre malte dører med speiler.

Gå til side

KJØKKEN

Enkelt kjøkken med glatte fronter. Laminat benkeplate og vask. Det er plass for kjøleskap og komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Åpning i vegg er liten og det er ikke montert utvendig ventilrist.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Enkel vannledning i plast for sommervann til kjøkken og utekran.
Boligen har ikke kommunalt avløp. Gråvann ledes til grunn.
Det er noe ventilasjon i form av ventil i vegg og på kjøkkenvindu.
Ca 120 liters varmtvannstank i kjøkkenbenk
Åpent og skjult elektrisk anlegg oppgradert/innstalert fortløpende.
Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på stikkontakter eller brytere på befaringsdagen. Det er kun foretatt visuell befaring av anlegget.
Anlegget er ikke ytterligere vurdert da dette er utenfor takstmannens fagområde. Ingen kjente pålegg.
Boligen har brannvarsler og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Beskrivelse av eiendommen

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Deler av bygget ligger på fjell som er synlig i dagen og i krypkjeller. Deler av grunn kan allikevel være løsmasser.
Det er trolig ikke drenering. Om det er drenering er det antakelig drenerende masser og teglrør
Grunnmur i murt naturstein. Deler av bygget er synlig fundamentert direkte på fjell. Øvrige fundamenter er ikke synlige men det antas å være direkte på fjell eller stripefundament av betong.
Flat og skrånende tomt . Delvis naturtomt og delvis opparbeidet med busker og plen.
Det er kun tilkoblet sommervann. Eier opplyser at det er lagt offentlig vann og avløp i veien utenfor eiendommen og at det er lagt klar stikkledninger for enkel tilkobling under parkeringen ca 15m fra hytteveggen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

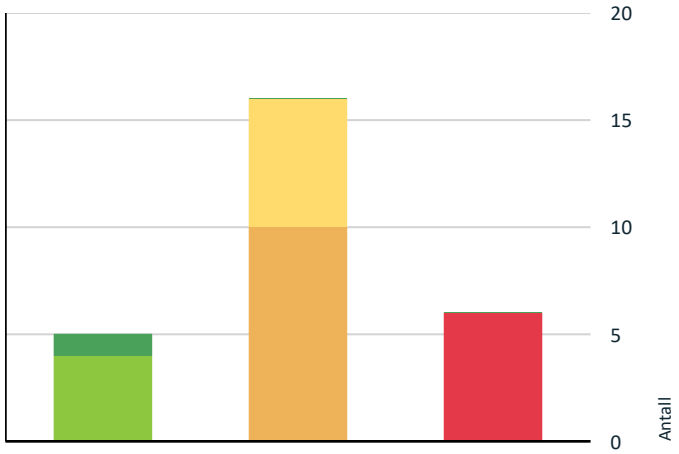
Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

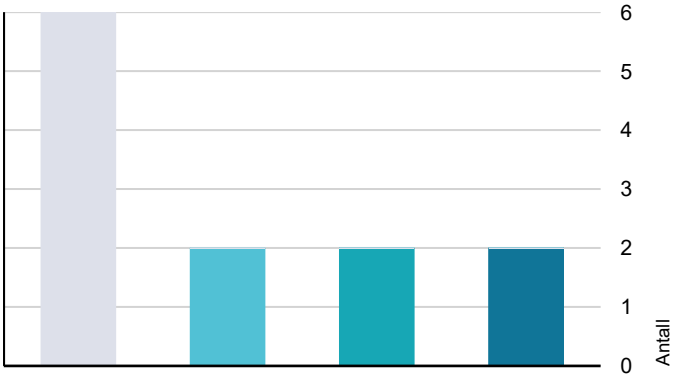
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen har i tillegg til fritidsboligen utvendig bod/utedo. Det er kun boligen som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.
Det er ikke flyttet på tyngre gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet og opplysninger ved egenerklæring av eier.
Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befaringsdato.
Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - entre og utstikk loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - kjellervindu	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1929

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Benyttes som fritidsbolig

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

Vedlikehold
Boligen har stedvis vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taket er tekket med takstein av betong og har underliggende lekter, pappshingel og bordtak av tré. Besiktiget fra takfot i stige. Lekter, papp og stein er fra 2000.

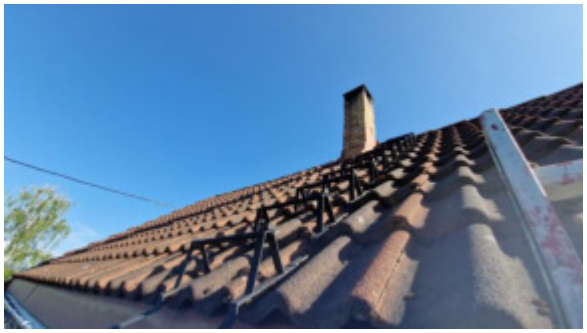
Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

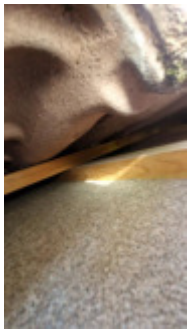
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Bordtaket under papp er eldre enn tekkingen, se beskrivelse under takkonstruksjon/loft.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Taktekking - entre og utstikk loft

Taket over entre og på utstikk/overbygg er tekket med pappshingel og bordtak av tré. Det er lekkasje inn mot vegg.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Utvendige beslag har utettheter.

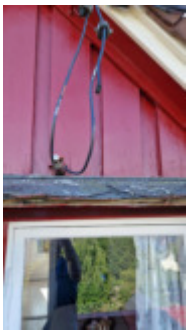
Det har vært lekkasje inn mot tømmervegg over entre. Dette skyldes trolig utett beslag. Konstruksjon over utstikk har råteskade.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut.

Råteskadet treverk må skiftes ut

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i hvit plastbelagt stål. Enkelt pipebeslag anbefales skiftet til helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er ikke nedløp på takrennen på overbygget for entre. Enkelt pipebeslag anbefales skiftet til helbeslått pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

montere nedløp og etterhvert bør pipebeslag skiftes.







TG 2 Veggkonstruksjon

Hoveddel av hytte er utført i maskinlaft. Tilbygg entre og stue i bindingsverk. Det er kledning med stående trebord på tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er hull i kledning inn mot entre og kjøkken. Det er innvendig påvist utbuling på vegg i trappeløp på siden av vindu.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Hull i kledning bør tettes.
Kledning med lite luftning var en vanlig løsning i byggetiden. Når kledningen en gang skal skiftes anbefales det å endre løsning til luftet kledning.
Veggen med utbuling bør stives opp.









forsøkt tettet mot mus.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tak av plassbyggede takstoler med lastoverføring på yttervegger.
Taket har konstruksjon med innredet loft med kryperom over. Kryploft er kun inspisert fra luke da det ikke var stige tilgjengelig. Isolert med treflis.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

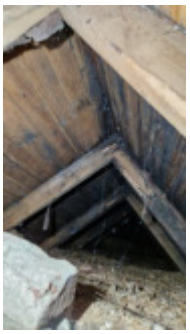
Det er høy fuktighet og sterk misfarging på konstruksjonen

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Undertak bør snart skiftes og bærebjelker (taksperrer) bør kontrolleres for fuktskader. Kostnadsoverslag gjelder kun forbedring av ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Vinduer

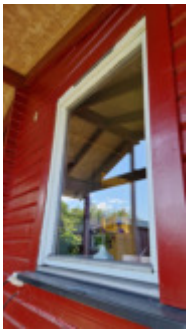
Vinduer av ulik type. Noen tolags isolerglass, noen koblede vinduer og vindu med kittet glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

dårlige pakninger. Koblede vinduer er ikke skrapt og malt mellom glassene.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.






TG 3 Vinduer - kjellervindu

Eldre kittet kjellervindu

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes rehabilitering eller utskifting av vinduet.

Kostnadsestimat: Under 10 000




TG 2 Dører

Tilstandsrapport

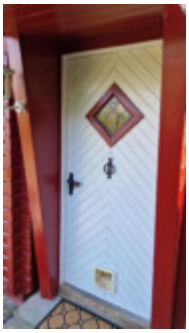
Ytterdør i malt tre med glassfelt og katteluke. Balkongdør av malt tre med 1-lags glass.

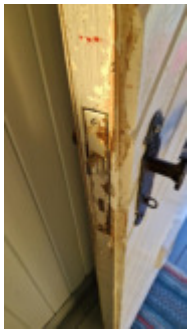
Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

Ytterdør har endel merker og hakk. Balkongdør har fuktskader og delaminering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdør bør ha noe vedlikehold. Balkongdør kan fungere en tid men må påregnes skiftet.









TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ca 7m2 med utsikt mot nordvest. Balkongen ligger over tilbygg stue og har rekkverk i trekonstruksjon.
Betongplatting ca 18m2 mot sydvest.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

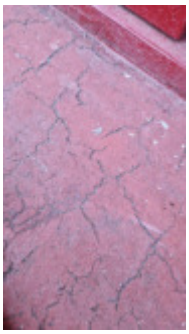
Balkong:
rekkverk er målt til 83cm, dagens krav er 100cm.
Det er eldre membran i pappshingel, synlige deler er malt og oppsprukket. Eier opplyser at det har vært lekkasje. Det er noen råteskadde bord i rekkverk.

Platting: betongen har endel sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Tekkingen må skiftes/utbedres.

Balkongen må påregnes full rehabilitering med ny tekking/membran.
platting kan benyttes som den er
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



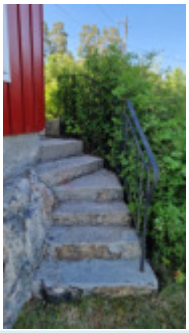






TG 1 Utvendige trapper

Trapp i stein/betong med rekkverk i smijern. Det er noen mindre riss som med fordel kan tettes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

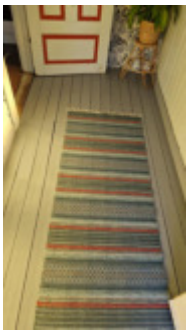
Gulv: Malt bordgulv og belegg . Vegger: malte plater, malt tømmer og malt panel. Himling: malt panel og malte plater.

Rustikke overflater med noe sår/merker og sprekker.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft under hovedetasjen, eldre isolasjon (treflis) og bærende gulvbord.
Etasje skille er trolig isolert etter bygge åretes krav. Konstruksjonen er ikke åpnet.
Denne stubbeloft løsningen er en risiko konstruksjon med tanke på at skadedyr som kan komme inn i små sprekker og bør følges med på.
Det er mindre skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av hytta.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 27mm høydeforskjell på gulv.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i ett område med usikker forekomst.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår med peisovn i stue. Det er feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprekk i pipe ved feieluke og mindre riss i puss på pipeløp.

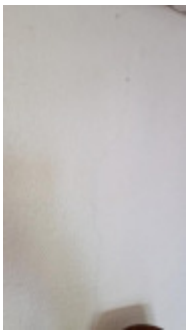
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport









TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ett mindre rom med adkomst fra kjøkken hvor det er betonggulv. Adkomststige bør byttes. Luke inn til kryperom med fjell i dagen og innsig av vann. Det er ventilasjon via ventiler og vindu. Det er også kryperom under entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Kryperom under entre har kun lufting på en side

Konsekvens/tiltak

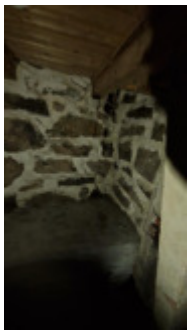
- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kryperom under entre bør ha lufting fra begge sider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige dører

Eldre malte dører med speiler.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

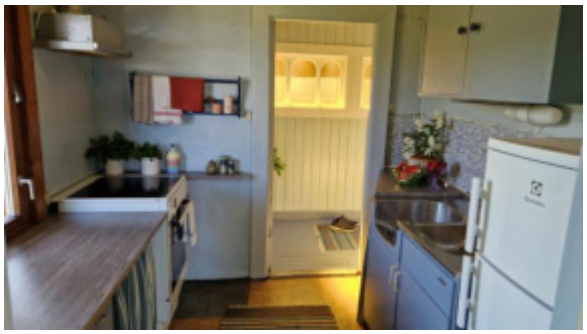
TG 2 Overflater og innredning

Enkelt kjøkken med glatte fronter. Laminat benkeplate og vask. Det er plass for kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

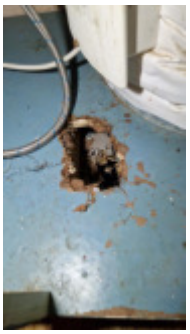
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport









HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Åpning i vegg er liten og det er ikke montert utvendig ventilrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpning i vegg er liten og det er ikke montert utvendig ventilrist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

utvide åpning i yttervegg og montere utvendig rist.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Enkel vannledning i plast for sommervann til kjøkken og utekran.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har ikke kommunalt avløp. Gråvann ledes til grunn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løsningen er trolig ikke godkjent

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Det er noe ventilasjon i form av ventil i vegg og på kjøkkenvindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Eldre bygg var mindre tette enn dagens bygg og ble ofte oppført uten ventiler for tilluft. Tettheten kan endre seg over tid ettersom bygget pusses opp. Når vinduer en gang skal skiftes kan det anbefales å montere vinduer med tilluftsventiler.



TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannstank i kjøkkenbenk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Åpent og skjult elektrisk anlegg oppgradert/innstalert fortløpende.
Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på stikkontakter eller brytere på befaringsdagen. Det er kun foretatt visuell befaring av anlegget.
Anlegget er ikke ytterligere vurdert da dette er utenfor takstmannens fagområde. Ingen kjente pålegg.

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.
   ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det gis TG3 fordi det er gjort arbeider av faglært elektriker, men ikke i tilknytning til registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og dermed uten samsvarserklæring/ansvar.

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

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?
    Ja

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 På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene og at det er gjort arbeider uten ansvarlig foretak. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
    Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
    Kostnadsoverslag gjelder kun for utvidet kontroll. Eventuelle utbedringer kan komme i tillegg.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannvarsler og brannslokker som er yngre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Deler av bygget ligger på fjell som er synlig i dagen og i krypkjeller. Deler av grunn kan allikevel være løsmasser.

TG 2 Drenering

Det er trolig ikke drenering. Om det er drenering er det antakelig drenerende masser og teglrør

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt naturstein. Deler av bygget er synlig fundamentert direkte på fjell. Øvrige fundamenter er ikke synlige men det antas å være direkte på

fjell eller stripefundament av betong.

TG 2 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt . Delvis naturtomt og delvis opparbeidet med busker og plen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er kun tilkoblet sommervann. Eier opplyser at det er lagt offentlig vann og avløp i veien utenfor eiendommen og at det er lagt klar stikkledninger for enkel tilkobling under parkeringen ca 15m fra hytteveggen. Det kan komme krav om tilkobling til kommunalt anlegg.

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

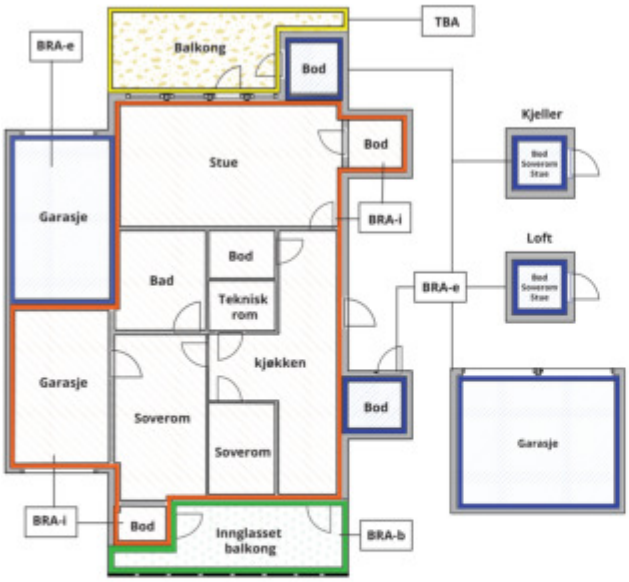
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hems	20			20	7	8	28
Hovedetasje	41	7		48	18		48
Krypkjeller						3	3
SUM	**61**	**7**			**25**	**11**	**79**
SUM BRA	**68**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hems	Soverom , Trapperom / soverom		
Hovedetasje	Entré , Kjøkken , Stue , Trapperom	Utvendig bod/utedo	
Krypkjeller	Kryperom (ikke målbart)		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Åpent areal (TBA) i ny arealstandard NS 3940:2023 gjelder kun plattinger og balkonger, det er ikke tatt med repos, trapper eller steinlagt areal.

Deler av etg med skråtak som er utenfor høyde 1.9m + 60cm er medtatt som areal med lav himlings høyde.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Deler av krypkjeller har betonggulv - omtrentlig areal er oppgitt som ALH

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde stue 2,4m. Takhøyde soverom 2,1m

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	0	61

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Eirik Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	29	385		0	908.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Seterveien 53

Hjemmelshaver
Myrseth Silje, Myrseth Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i etablert, kombinert bo- og hytteområde på Fjellstrand. Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i skog og mark både sommer og vinter. Kort vei til bussholdeplass med buss bl.a. Tangen brygge og bår derfra videre til Aker brygge og Lysaker. Nærbutikk ved Fjellstrandkrysset og øvrig forretningssenter med butikker, kafé, lege, tannlege og post på Tangen. På Tangen ligger også Nesoddens nye kommunehus med bibliotek, kafé, helsestasjon og kommuneadministrasjon.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør fra E18, Fv156, Fv157 og Midtveien til Nesodden. Ta Skoleveien til Seterveien i Fjellstrand. Seterveien 53

Tilknytning vann

Eiendommen har i dag kun sommervann. Eier opplyser at det er lagt stikkledning klar under parkering for kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er i dag ikke tilknyttet avløp. Eier opplyser at det er lagt stikkledning klar under parkering.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantninger og til dels naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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/QJ1430

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

DISPENSASJON-OG-RAMMETILLATELSE

Nesodden kommune

Avdeling byggesak

ASPEKT ARKITEKTER AS
Att.Eldrid Forsland Lorentzen
Gamle Alværnvei 9
1453 BJØRNEMYR

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2025/6083-8	Ingunn Lien Solberg	28.04.2025

Dispensasjon og rammetillatelse - Eiendom 29/385 - Seterveien 53 - Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig

---

Vedtak:
Det gis dispensasjon fra kommuneplanens krav til reguleringsplan og detaljregulering, etter plan- og bygningsloven § 19-2. Dette fordi det er vurdert at

- **hensynene bak bestemmelsene er ikke vesentlig tilsidesatt**
- **fordelene med en dispensasjon fra bestemmelsen er større enn ulempene**

Det gis rammetillatelse etter plan og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1.
Følgende tiltak er godkjent:

- **Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig**

Vilkår for å kunne søke om igangsettingstillatelse:

- **Søknad om tillatelse til tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett må sendes inn og være gitt.**

Arbeidet må starte opp innen 3 år etter at dere har fått denne tillatelsen og dispensasjonen. Om ikke vil disse falle bort. Dette gjelder også dersom arbeidet stopper opp i mer enn 2 år, se plan og bygningsloven § 21-9.

Saksopplysninger
Tiltaket gjelder bruksendring fra fritidsbolig til helårbolig, etterisolering, utskifting av vinduer og etablering av bad på gnr. 29 bnr. 385. Innkjøringen til eiendommen skal justeres og utvides slik at det er mulig å snu i tillegg til å parkere to biler. Huset har et bruksareal (BRA) på 61 m² før tiltaket, og 52 m² etter tiltaket. Huset har et bebygd areal (BYA) på 52 m².

Det er søkt om dispensasjon fra krav til reguleringsplan i kommuneplanen § 3. Kommunen har mottatt begrunnelse for dispensasjon i brev datert 10.01.25.

Disse tegningene legges til grunn for vedtaket:

- Tegningsnummer 200-02 datert 06.09.24.
- Målsatte plantegninger lagt inn i svar på mangelbrev datert 31.03.25.

Vi legger til grunn gjennomføringsplan datert 10.01.25.

Planstatus
Eiendommen er avsatt til formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.12.2022. Eiendommen er ikke regulert.

Naturmangfold
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter på eiendommen. Vi vurderer derfor at prinsippene i naturmangfoldloven er ivaretatt, se §§ 8-12. Det er likevel viktig å huske at dere må være forsiktig og gjøre det dere kan for å unngå skade på naturmangfoldet etter naturmangfoldloven § 6.

Nabovarsel
Manglende nabovarsel
Utgangspunktet er at alle naboer skal varsles om tiltaket, og dispensasjonssøknaden. I denne saken er ikke alle naboer varslet. Et nabovarsel kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboene. Se plan- og bygningsloven § 21-3.

Naboene som ikke er varslet har alle gårdsnummer 29, og bruksnummer 392, 324 og 485. Søker forklarer at varsel av disse naboene har vært vanskelig fordi det ikke er matrikkelført noen eier på eiendommene siden 1920- og 1930-tallet.

Eiendommene med bnr. 392 og 324 er plassert på motsatt side av eiendommen for hvor den nye parkeringsplassen skal ligge, og det øvrige tiltaket vil skje inne i huset. Kommunen vurderer at disse eiendommene i liten grad påvirkes av tiltaket. Eiendommen bnr. 485 ligger 4 meter unna den nye parkeringsplassen. Kommunen legger likevel vekt på at eiendommen er veldig liten og ubebygd, og at det ikke er registeret noen eier siden 1930-tallet. Kommunen vurderer derfor at det heller ikke var nødvendig å varsle denne eiendommen.

Merknader fra nabo
Etter at det ble sendt ut nabovarsel har nabo gnr. 29 bnr. 358 kommet med merknader til søknaden. Merknadene er besvart av søker. Naboens merknader er i hovedsak:

- Tiltaket er ikke motivert av samfunnsmessige hensyn. Bruksendringer kommer fra et ønske om å øke eiendommens verdi, og på sikt bygge en større bolig.
- Kommuneplanen § 30 stiller krav til detaljregulering ved bruksendring i uregulert område.
- Statsforvalteren har utformet en veileder om dispensasjonssaker som gjelder bruksendring fra fritidsbolig til bolig, hvor det blant annet skrives at utstrakt dispensasjonspraksis må unngås.

Kommunen presiserer at dette vedtaket kun knytter seg til søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Dersom søker ønsker å bygge en ny bolig må den søke kommunen om

dette, og kommunen må ta konkret stilling til denne søknaden. Naboen vil få mulighet til å komme med sine merknader.

De øvrige merknadene fra naboen vil kommunen komme inn på i forbindelse med disposisjonsvurderingen i dette vedtaket.

Erklæringer
Kommunen har mottatt erklæring fra eierne av Seterveien datert 20.03.25 om at veiretten videreføres dersom eiendommen bruksendres til helårsbolig.

Vurderingsgrunnlag ved dispensasjon
Tiltak som ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Pbl. § 19-2 skal legges til grunn ved behandling av dispensasjonsforhold:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det er i hovedsak de samfunnsmessige forhold av planfaglig og arealmessig karakter som vektlegges ved vurderingen av en dispensasjon. Personlige forhold skal som utgangspunkt ikke tillegges vekt ved vurderingen. Dispensasjon kan ikke gis dersom det vil få konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Er et forhold generelt for flere eiendommer innenfor et planområde, bør dispensasjon ikke gis. Det presiseres imidlertid at en dispensasjon er en avgjørelse som ikke kan danne mønster for senere saker av lignende art.

Kommunen har myndighet til å gi varig og midlertidig dispensasjon. Midlertidig dispensasjon kan gis både med og uten tidsbegrensning, jf. pbl. § 19-3. Dispensasjon kan gis med vilkår, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Vurdering av dispensasjon
<u>Dispensasjon fra krav til reguleringsplan i kommuneplanens § 3</u>
Kommuneplanen § 3 stiller krav om at en eiendom skal være omfattet av en reguleringsplan. Seterveien 53 er ikke omfattet av en reguleringsplan, og søker ønsker dispensasjon fra kravet til reguleringsplan for å bruksendre fritidsboligen på eiendommen til en helårsbolig.

Spørsmålet er om dispensasjon for bruksendringen fra fritidsbolig til helårsbolig medfører at hensynet bak kommuneplanens krav til reguleringsplan blir vesentlig tilsidesatt. Videre er spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen

Hensynet bak kommuneplanens § 3 er å sikre at et område får en helhetlig og planfaglig vurdering av ønsket arealbruk. Arealplanleggingen sikrer medvirkning fra både private personer og offentlige myndigheter. En reguleringsplan ivaretar normalt behovet for detaljert planlegging og avklaring av behov for samlede vei-, vann- og avløpsløsninger og annen infrastruktur, i tillegg til en avklaring av ønsket type bebyggelse, grad av utnytting, høyder mv.

Søker ønsker å bruksendre fritidsboligen til en helårsbolig. Tiltaket omfatter også etterisolering, utskifting av vinduer og etablering av bad i boligen. Innkjøringen til eiendommen skal også endres og utvides.

Søker mener at området nesten er ferdig utbygget, og at kommunen derfor ikke vil prioritere regulering av området. Søker viser videre til at bebyggelsesstrukturen i området ikke endrer seg på grunn av tiltaket. Boligen blir isolert, får bad med innlagt vann og blir en helårsbolig i likhet med omkringliggende hus. Innkjøringen blir også betydelig forbedret.

Kommunen viser til at eiendommen ligger i et område med flere boliger, og at eiendommen er regulert til boligformål i kommuneplanen. Eiendommen ligger på den andre siden ikke i et område kommunen har vurdert skal være et vekstområde. Eiendommen er heller ikke tilkoblet offentlig vann- og avløp.

På den andre siden ligger eiendommen i et område hvor det er mulig å koble seg på kommunalt vann og avløp, og kommunen vil sette som vilkår for en tillatelse at søker får innvilget dette før kommunen kan gi igangsettingstillatelse. Eiendommen har videre adkomst via Seterveien og innkjøringen på eiendommen skal utvides og forbedres. Boligen skal ikke bli større, men etterisoleres og få et bad, som vil gjøre boligen mer brukervennlig. Det er også skole og butikk i området. Kommunen legger vekt på at mange av forholdene man ønsker å få belyst i en planprosess er er avklart, og at tiltaket ikke vanskeliggjør en eventuell senere planprosess da det kun gjøres mindre endringer på eiendommen.

Nabo til eiendommen har vist til at det står i kommuneplanen § 30 at fritidsboliger i områder som ikke er regulert, men avsatt til boligformål i kommuneplanen, må detaljreguleres, dersom den enkelte eiendom skal bruksendres.

Kommunen legger vekt på at kravet i kommuneplanen § 30 er et krav til en reguleringsplan. Kommunen mener derfor at hensynene bak kommuneplanen § 30, også omfattes av vurderingen av kommuneplanen § 3, og at momentene over også er relevante for om det er behov for en detaljregulering eller ikke.

Kommunen vurderer at tiltaket ikke vil hindre fremtidig planutvikling i området, og at eiendommen og området allerede har mye av det man ville avklart i en planprosess. Etter en konkret vurdering anser derfor ikke kommunen at hensynet bak bestemmelsen for å være vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Videre må man vurdere om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene

For å få dispensasjon må fordelene med å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene. Det skal altså noe til for å få dispensasjon.

Kommunen legger vekt på at det planlagte tiltaket ikke er i konflikt med arealformålet i kommuneplanen, og bidrar til å forbedre bokvaliteten og boligens funksjonalitet, uten at det skjer noen utvidelse av selve bygget. Videre vil tiltaket ikke føre til en vesentlig økning i eiendommens utnyttelsesgrad. Kommunen vurderer derfor at tiltaket heller ikke vil ha negative konsekvenser for naboeiendommene. Tiltaket skal videre oppføres på en allerede bebygd eiendom, i et godt bebygget området. Eiendommen er også tilkoblet offentlig vei, med vilkår om tilkobling til vann og avløp.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved dispensasjon for å være klart større enn ulempene.

Vurdering av om kommunen «kan» gi dispensasjon
Selv om vilkårene for å gi dispensasjon anses oppfylt kan kommunen avslå dispensasjoner på bakgrunn av skjønnsutøvelse. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å avslå søknad om dispensasjon på bakgrunn «kan»-bestemmelsen.

Etter en konkret vurdering kan det ikke sees at hensynene bak [bestemmelse] blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre anses fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan gis dispensasjon.

Vurdering av tiltaket
Tiltakets plassering
Innkjørselen til eiendommen skal justeres, og utvides slik at det er mulig å snu på tomten, i tillegg til å parkere 2 biler. Søker opplyser at i forbindelse med opprettelse av parkeringsplassen skal det settes opp en støttemur på 10 meter i retning Seterveien. Muren er 1 meter på det høyeste, og plasseres omtrent 3 meter fra veiskulderen til Seterveien. Søker opplyser at det ikke gjøres noen terrengendringer nærmere enn 1 meter fra nabogrensen til gnr. 29 bnr. 358. Der terrengendringene er større legges starten av skjæringen minst 4 meter fra nabogrensen.

Ved en bruksendring skal områdes karakter ivaretas i størst mulig grad, og støttemurer skal unngås. Se kommuneplanen §§ 24 og 27.

Støttemurer på inntil 1 meter høyde, må ha en avstand fra nabogrense på minst 1 meter. For mindre fyllinger må fyllingsfoten være minst 1 meter fra nabogrensen. Se byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 4-1 bokstav f. nr. 6 og nr. 7.

Kommunen vurderer at innkjøringen er tilpasset terrenget, og muren nødvendig for å få gjennomført tiltaket. Kommunen vurderer også at innkjøringen er i tråd med avstandskravene.

Det skal ikke foretas noen ytre endring av boligen på eiendommen.

Tiltaket er i samsvar med krav til utforming, visuelle kvaliteter og tiltakets plassering, høyde og avstand fra nabogrense, det kan gis tillatelse til tiltaket.

Saksbehandlingstid
Kommunens frister for å behandle søknader følger av pbl. § 21-7. Dersom manglene i en søknad er mindre vesentlige, regnes saksbehandlingstiden fra mottak av søknad. Dersom manglene i en søknad er vesentlige, regnes saksbehandlingstiden fra søknad er fullstendig. Det er søkers ansvar å levere en fullstendig søknad.

Kommunen mottok søknaden: 10.01.25
Søknaden var fullstendig: 10.04.25
Saksbehandlingstid: 2 uker

Søknaden var fullstendig da kommunen mottok avklarende opplysninger om støttemuren. Kommunen hadde ikke mottatt disse opplysningene tidligere, og opplysningene var nødvendige for at kommunen kunne behandle søknaden.

Gebyr for behandling av søknaden
Du må betale gebyr for behandling av søknaden, se Nesodden kommunes forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven. Fullstendig søknad ble sendt inn i 2025, og gebyret er beregnet ut ifra satsene dette året. Vi sender fakturaen etter at du har mottatt vedtaket. Du kan ikke klage på gebyret fordi dette ikke er et enkeltvedtak. Gebyret må betales selv om du har klaget på vedtaket i saken eller på gebyret.

Gebyrbeskrivelse	**Gebyr**
§ 3.1.1 Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn gjennom elektroniske søknadsportaler (2025)	3580,00
§ 3.3.1 Matrikkelregistrering - Søknadspliktige tiltak (2025)	1342,00
§ 3.7.3.a Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak av hel bygning (2025)	44750,00
§ 3.10.1 Søknad om dispensasjon fra krav til regulering i kommuneplan (2025)	26850,00
§ 3.2.1.a Tilsynsgebyr - Tiltak med krav om ansvarlig foretak, TK 1 (2025)	4475,00

Fakturagrunnlag ettersendes:
Silje Myrseth
Skoleveien 3
1458 Fjellstrand

Mulighet til å klage
Du har mulighet til å klage på vedtaket innen 3 uker fra du mottok dette brevet. Klagen sender du skriftlig til post@nesodden.kommune.no. I klagen må du beskrive

- hvilket vedtak du klager på
- hva du er uenig i og hvorfor
- hva du mener bør endres

Retten til å klage er etter forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Du må benytte muligheten til å klage før du kan reise søksmål dersom du er uenig i vedtaket, se forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Ingunn Lien Solberg
jurist

Madeleine Salveson
avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

Silje Myrseth

SETERVEIEN-REDEGJØRELSE

ASPEKT ARKITEKTER

14.09.15

SETERVEIEN 53, Gbnr. 29/385 VILLA BORKNES MYRSETH 2015

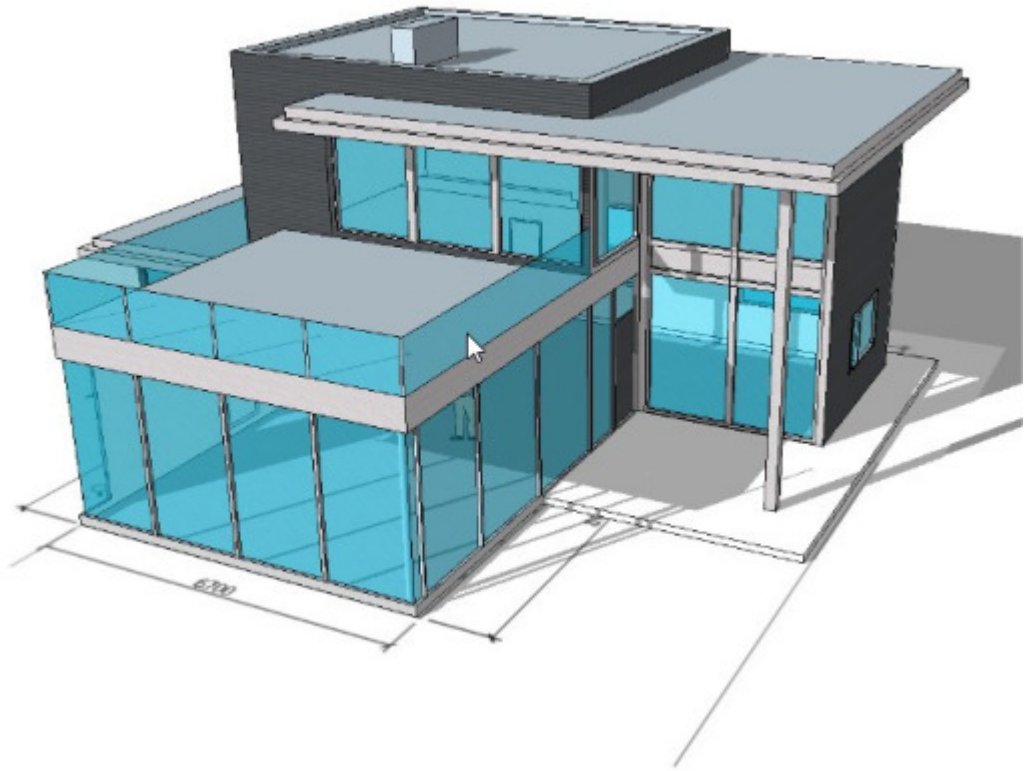
Redegjørelse av tiltaket

Tiltaket omfatter rivning av eksisterende hytte og bygging av ny enebolig i 1 - 2 etasjer.

Eiendommen ligger vestvendt og solrikt i barnevennlig område med trygg skolevei til Fjellstrand skole og gangavstand til dagligvarehandel. Det er kun 200 m til busstopp.

Tomten ligger i et uregulert område, men er sonet til boligformål i kommunedelplanen. De fleste husene i nærheten er helårsboliger selv om det fremdeles er enkelte hytter innimellom.
Eiendommen er i dag bebygget med en uisolert hytte og et enkelt uthus med utedo som ønskes revet. Det er kun sommervann tilgjengelig i dag og utedo tømmes i jordhull på egen eiendom.

Det søkes dispensasjon fra gjeldende planbestemmelser:
Krav om reguleringsplan og det søkes om tillatelse til å bygge i uregulert område.



Aspekt Arkitekter AS, Gamle Alværnvei 9, 1453 Bjørnemyr, Tlf.:+ 47 95146910 mail: arkitekt@aspekt.as org. 999 294 863 mva

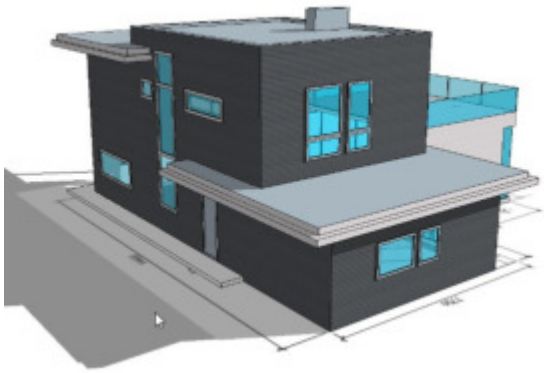
Estetikk:
Vedlagte terrengsnitt viser at ny bolig ligger på en naturlig hylle i det skrånende terrenget og at høyde og volum er tilpasset eksisterende bomiljø. Boligen er trukket langt inn på tomten for ikke å eksponeres mot veien og fjorden og høyden er trappet ned i alle retninger. Komposisjonen mellom knappe volumer og utstikkende tak gir bygget ett spennende og nett utseende. De store, lette takutstikkene er beslektet med tradisjonell byggeskikk i området, samtidig som de store vinduene og de stramme detaljene gir huset et moderne preg. Takutstikkene er også med på visuelt å senke høyden mot naboene samtidig som de skaper overdekkede uteområder og naturlig solskjerming.
Store vinduer mot syd og vest gir optimale lys og utsiktsforhold og soloppvarming på vår og høst. Skjerming på varme dager løses ved utvendig screens eller persienner.

Vei, vann og avløp:
Adkomst er fra Seterveien, som er en privat vei, og tiltakshaver er medlem av veilaget. Avkjørsel ønskes flyttet litt vestover slik at denne i sin helhet kommer på egen tomt direkte fra Seterveien. Fremtidig garasje legges naturlig på nivå med ny innkjørsel. Da det ikke ligger vann og avløp i Seterveien planlegges tilknytning til offentlig vann og avløp fra Skoleveien via eksisterende brønntrassé som er en egen teig i kartet. VA ledninger trenger dermed ikke tinglyst avtale med naboer da dette teigarealet er satt av til nettopp dette formålet.
Nybygg og fremtidig garasje legges i god avstand til Seterveien for å gi plass til en mulig fremtidig utvidelse av denne.

Miljø:
Boligen er kompakt med en 1. etasje på 112,5 og 2. etasje på 52,5 m2 BRA uten store unyttige volumer. Bygget planlegges bygget hovedsakelig i treverk, som er i vår tradisjon og som er en fornybar ressurs som heller ikke krever lang frakt.
Åpen trapp og åpning i dekket gir begge etasjer varme fra peisovn i 1. etasje på de kaldeste dagene og den åpne løsningen gir naturlig ventilasjon og luftgjennomstrømning ved lufting oppe og nede på varme dager. Ved å bygge noen av veggene i massivtre eller mur innvendig, vil varmen fra sola kunne magasineres og utjevne døgntemperaturen og redusere oppvarmingsbehovet. Det er planlagt vannbåren gulvvarme og varmepumpe fra energibrønn.
Bygget vil for øvrig bli bygget etter gjeldende tekniske forskrifter.

Universell tilgjengelighet er løst med slakt skrånende vei fra parkering og opp til huset og full tilgjengelighet med livsløpsstandard i 1. etasje.

Nabovarsling har skjedd i to runder. Det ble først utarbeidet et hus i fulle 2 etasjer. Det kom inn flere kommentarer fra naboer og det ble avholdt to nabomøter.
Prosjektet ble så omarbeidet slik at bygningskroppen ble mer oppdelt og i kun en etasje mot nord. Hele huset ble også senket og gulv ligger nå på høydekote +86,8. Naboenes kommentarer er etterkommet og det er ikke kommet inn nye innsigelser fra naboer på siste nabovarsel.
Likevel kommenterer vi merknader fra bolig i Skoleveien 7 som ikke er direkte nabo. (Vedlagt)
Vi anser dermed at den boligen som nå omsøkes på alle måter har hensyntatt naboene så langt det er mulig.

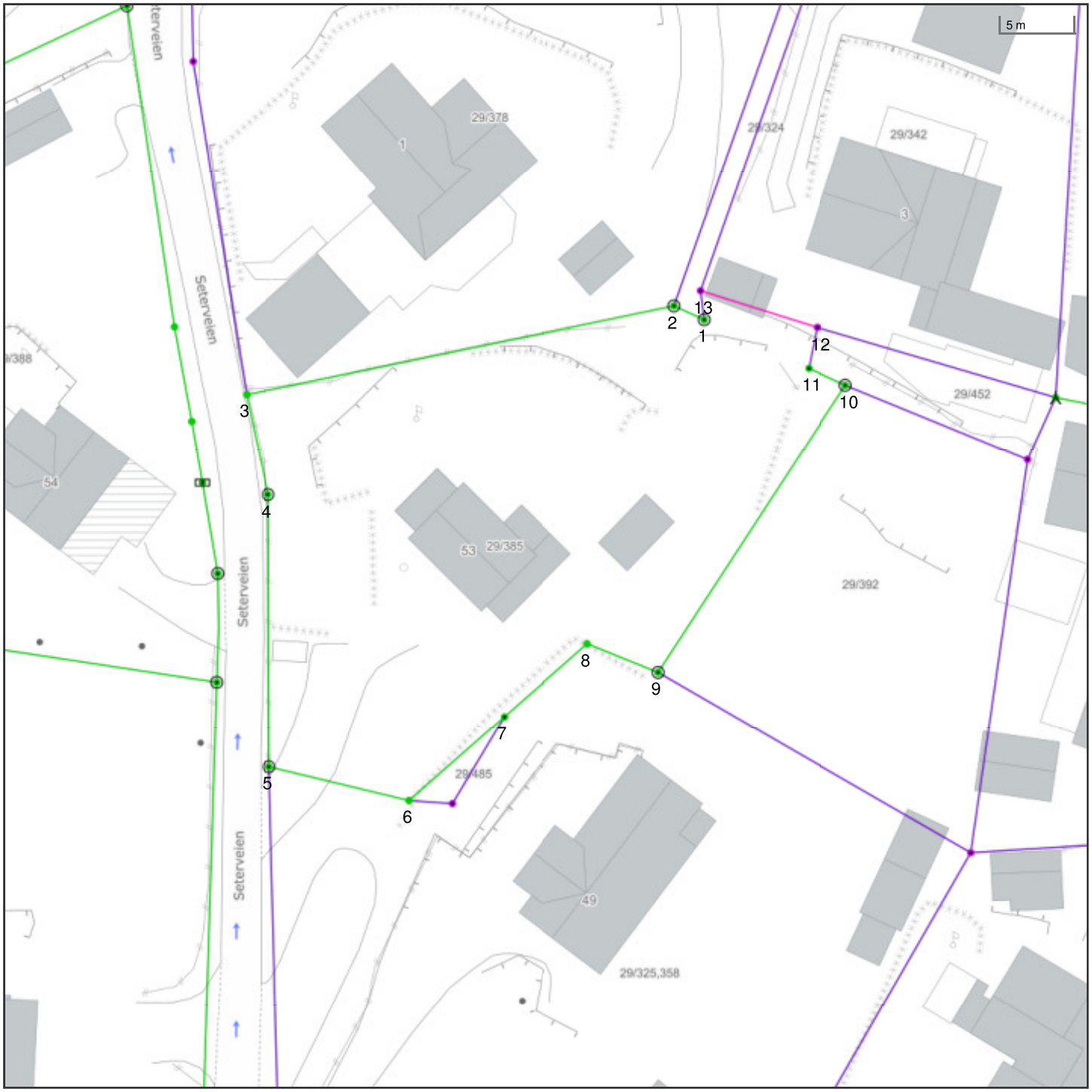


Aspekt Arkitekter AS, Gamle Alværnvei 9, 1453 Bjørnemyr, Tlf.:+ 47 95146910 mail: arkitekt@aspekt.as org. 999 294 863 mva

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 15.01.2024

Eiendomskart for eiendom 3212 - 29/385//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	908,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6629482,97	**Øst**	590493,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6629491,37	590504,48	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,01	
2	6629492,27	590502,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,30	
3	6629485,42	590472,88	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	30,27	
4	6629478,53	590474,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,09	
5	6629459,69	590475,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,85	
6	6629457,59	590484,81	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	9,97	
7	6629463,57	590491,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,80	
8	6629468,77	590496,91	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	7,67	
9	6629466,91	590501,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,31	
10	6629487,08	590514,4	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,74	
11	6629488,19	590511,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,80	
12	6629491,03	590512,34	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,89	
13	6629493,36	590504,18	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,49	

GRUNNKART

Nesodden kommune

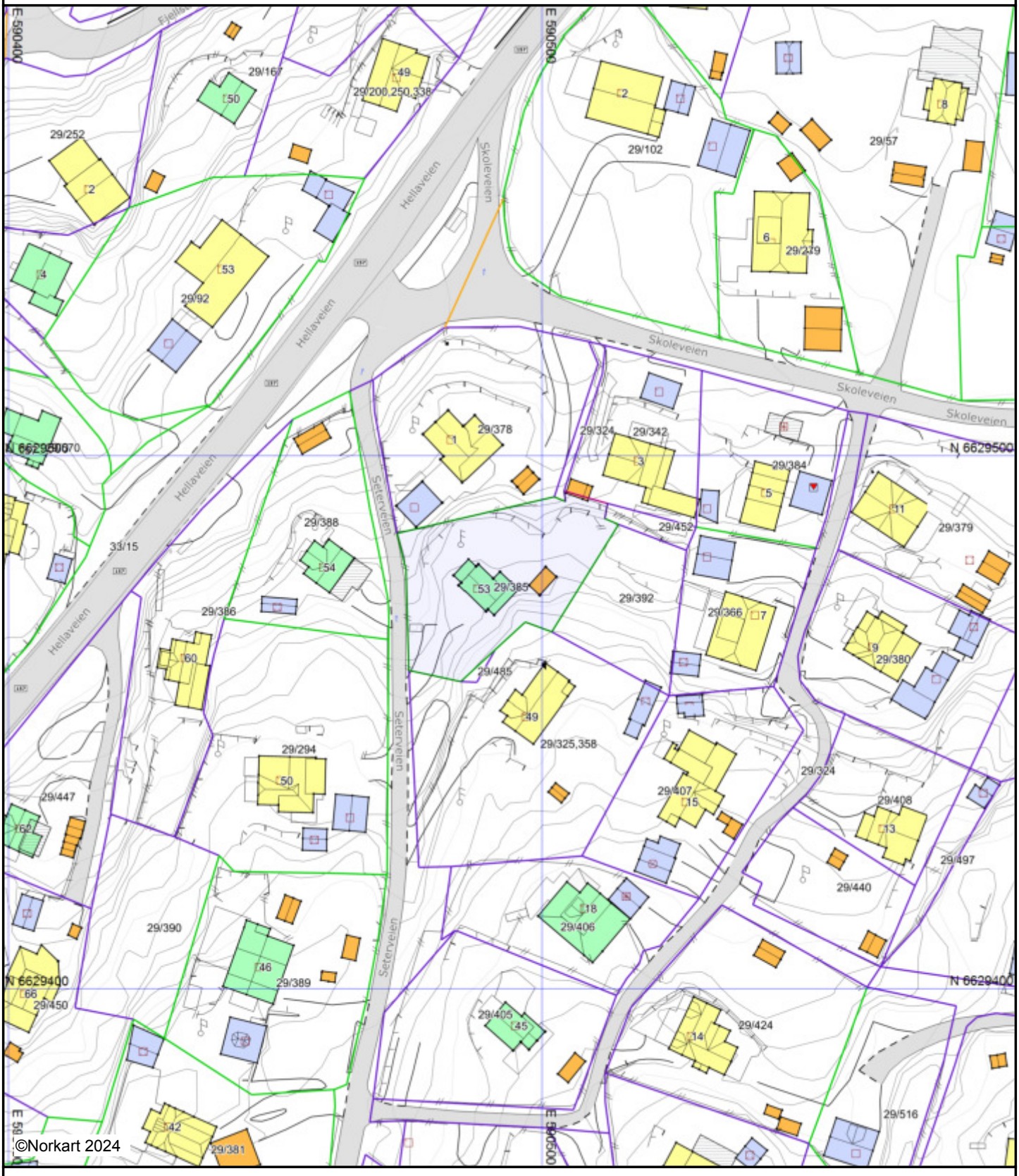
Grunnkart

Eiendom: 29/385
Adresse: Seterveien 53
Dato: 15.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

KOMMUNEPLAN-KART

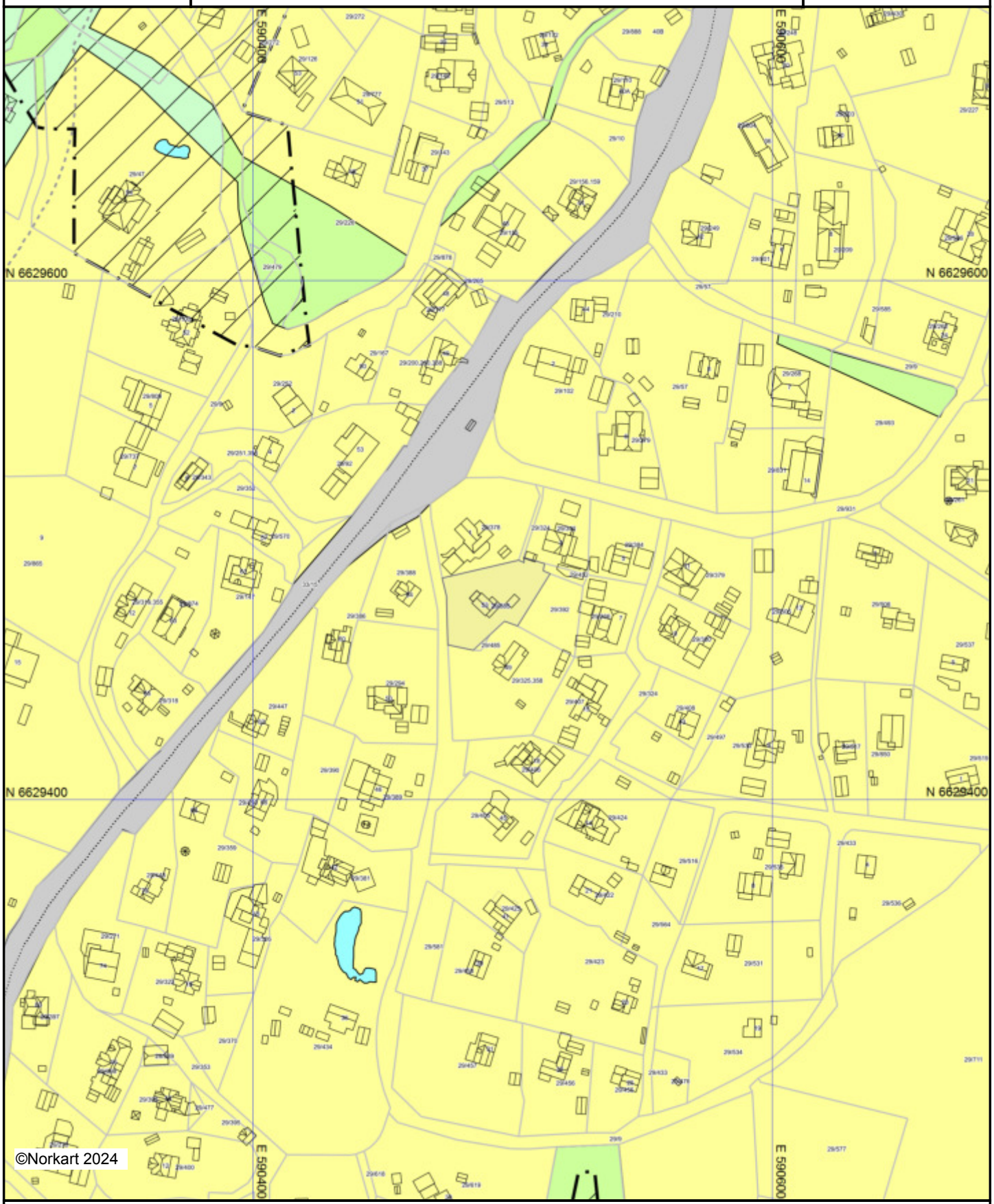
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/385
Adresse: Seterveien 53
Dato: 15.01.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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



Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Boligbebyggelse - nåværende
Veg - nåværende
LNFR-areal - nåværende
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse ·
Friluftsområde - nåværende
Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - nåværende

REGULERINGSPLAN-KART

Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/385
Adresse: Seterveien 53
Dato: 15.01.2024
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-FORSLAG

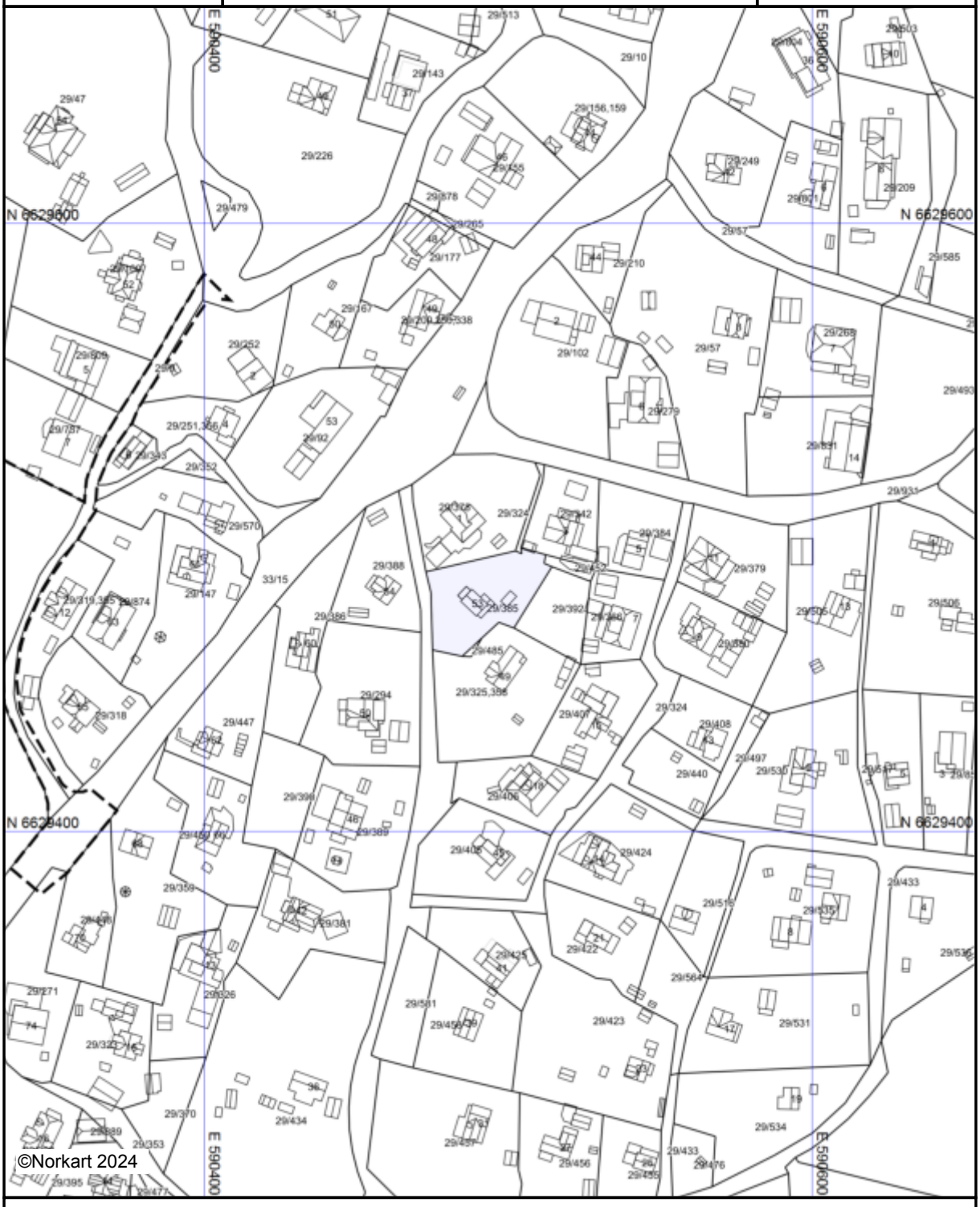
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/385
Adresse: Seterveien 53
Utskriftsdato: 15.01.2024
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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

PLANRAPPORT

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	385	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Seterveien 53, 1458 FJELLSTRAND								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022-2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 908 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20170214
Navn	Beksrudbakken 9
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Detaljregulering

MATRIKKEL-
RAPPORT

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	AASENHAUG	Beregnet areal	908.5
Etablert dato	07.07.1922	Historisk oppgitt areal	885
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	29/385
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	29/385
Sammenslåing Sammenslåing	15.03.2017 08.12.2016	16/2927	Tinglyst 15.03.2017	0216-29/453 (-19), 29/385 (19)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.08.2016 16.09.2016	16/1582 031-16		0216-Mnrmangler, 0216-29/453, 29/325, 29/358, 29/378, 29/385, 29/392, 29/452, 29/485
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	04.12.2012 04.12.2012	12/3783		29/931 (2633,9) 0216-Mnrmangler, 0216-29/453, 29/57, 29/102, 29/227, 29/261, 29/262, 29/279, 29/342, 29/378, 29/379, 29/384, 29/385, 29/431, 29/433, 29/435, 29/493, 29/505, 29/506, 29/542, 29/543, 29/544, 29/572, 29/573, 29/574, 29/590, 29/596, 29/831, 29/930, 33/15
Sammenslåing Sammenslåing	18.10.2010 12.10.2010	10/2070	Tinglyst 18.10.2010	0216-29/486 (-18,4), 29/385 (18,3)
Skylddeling Skylddeling	07.09.1925	M01/107		29/385 (-15), 29/485 (15)
Skylddeling Skylddeling	07.07.1922	M01/107		29/324 (-900), 29/385 (900)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6629482.97	590493.5		Ja	908.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYRSETH ØYVIND F100180*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKOLEVEIEN 3 1458 FJELLSTRAND	Bosatt (B)
MYRSETH SILJE F121081*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKOLEVEIEN 3 1458 FJELLSTRAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Seterveien 53

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1458 FJELLSTRAND	Kirkesogn	02090401 Nesodden

Grunnkrets	302 Fjellstrand	Tettsted	542 Fjellstrand
Valgkrets	3 FJELLSTRAND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149427694		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 149427694: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Seterveien 53	-	29/385	-	-	-	-	-

TILTAKSANALYSE

Tiltaksanalyse
Nesodden kommune

Eiendom	3212 29/385		
Utskriftsdato	15.01.2024	**Antall datasett**	55

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

14 Berørte datasett

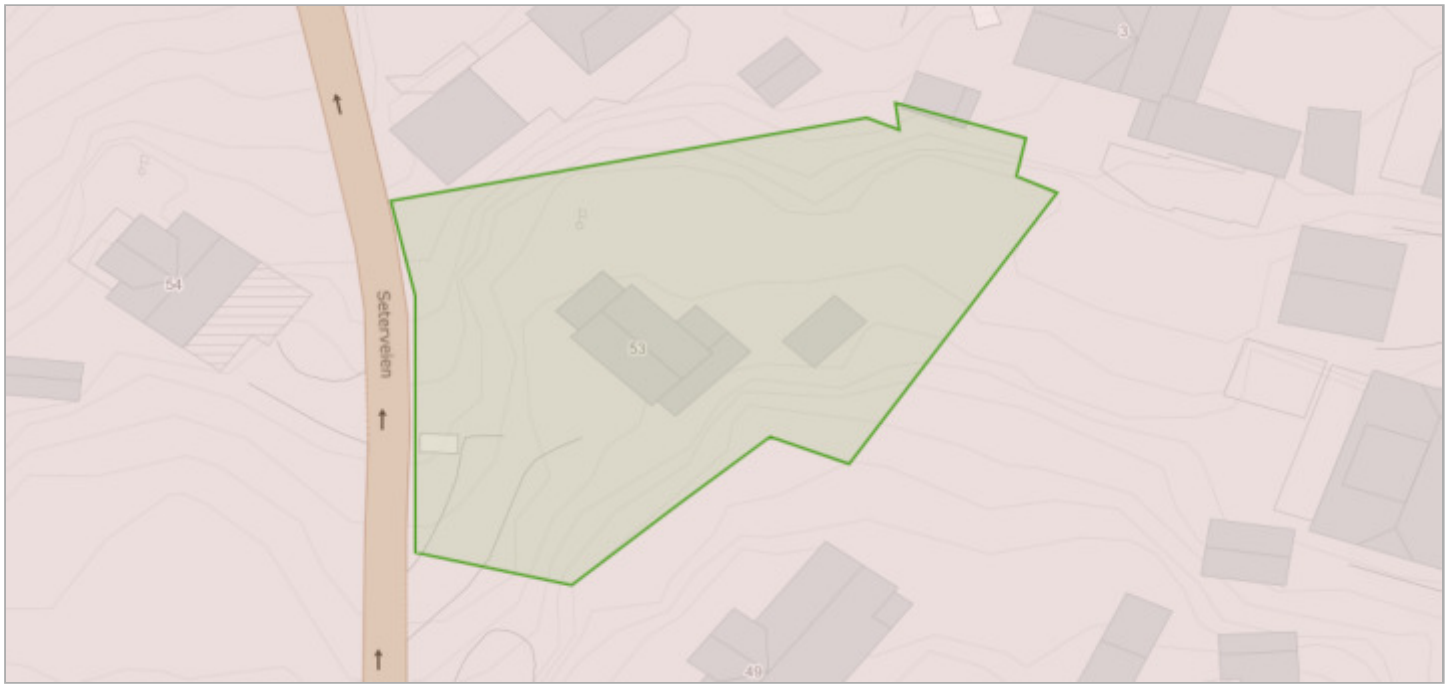
- FKB-AR5
- FKB-Bygning
- FKB-Naturinfo
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Overvannsanalyse 200-årsflom
- Overvannsanalyse 20-årsflom
- Overvannsanalyse 50-årsflom
- Radon
- SSB - Arealbruk
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Tettsteder

41 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Dybdedata
- Dyrkbar jord
- Fiskeplasser redskap
- FKB Tiltak
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Flom aktsomhetsområder - Nesodden
- Foreslåtte naturvernområder
- Forurenset grunn
- Grunnvannsborehull
- Grus og pukk
- Gyteområder
- Hoved- og biled
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK
- Kvikkleire
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Naturvernområder
- Skredhendelser
- Snøskred - aktsomhetsområder
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Tilgjengelighet
- Trafikkmengde
- Trafikkulykker
- Tur- og friluftsruter
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Veg senterlinje Elveg 2.0

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

FKB-Bygning

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023



Om datasettet

Datasettet viser bygninger fra FKB.

Objekter

Objekttype	Antall
annenbygning	2
bygning	1
veranda	1

FKB-Naturinfo

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023



Om datasettet

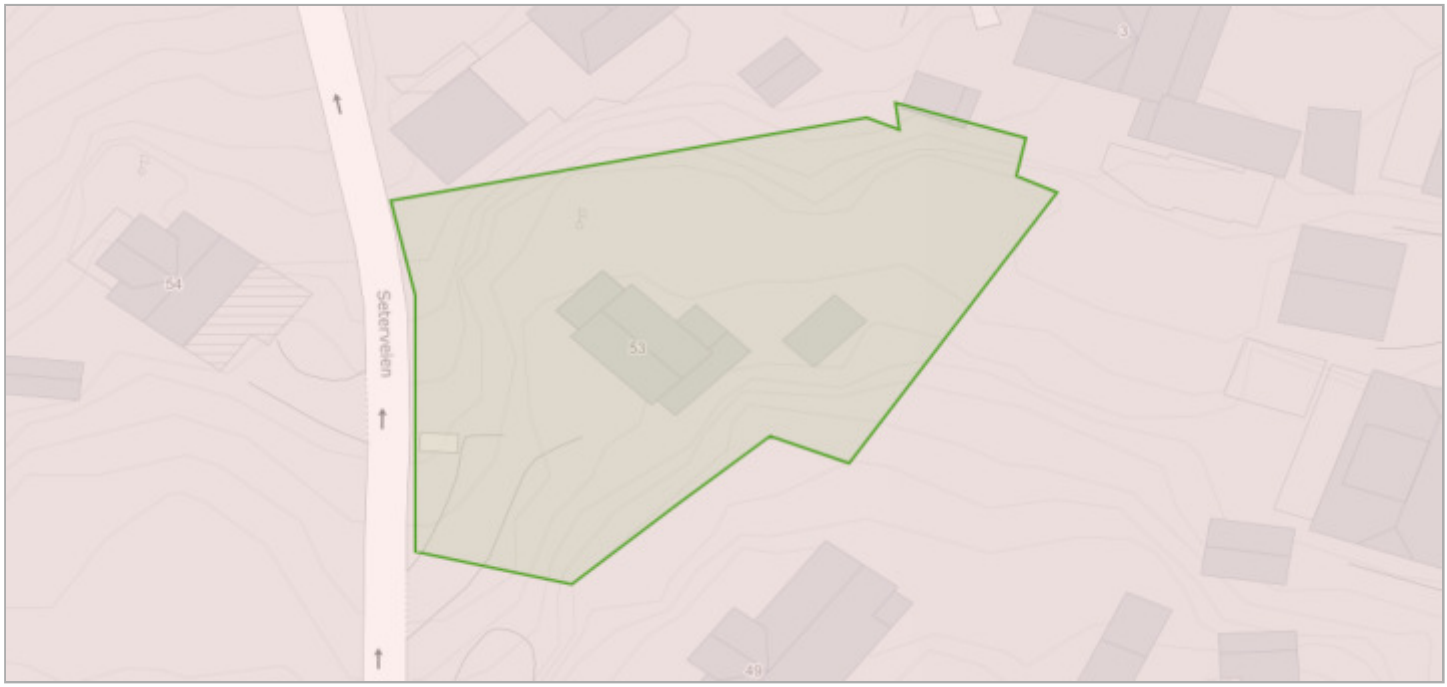
FKB-Naturinfo inneholder hekk, enkeltstående trær og store steiner.

Objekter

Objekttype	Antall
Hekk	7

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.01.2024



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Bart fjell med tynt torvdekke

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.01.2024



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.01.2024



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

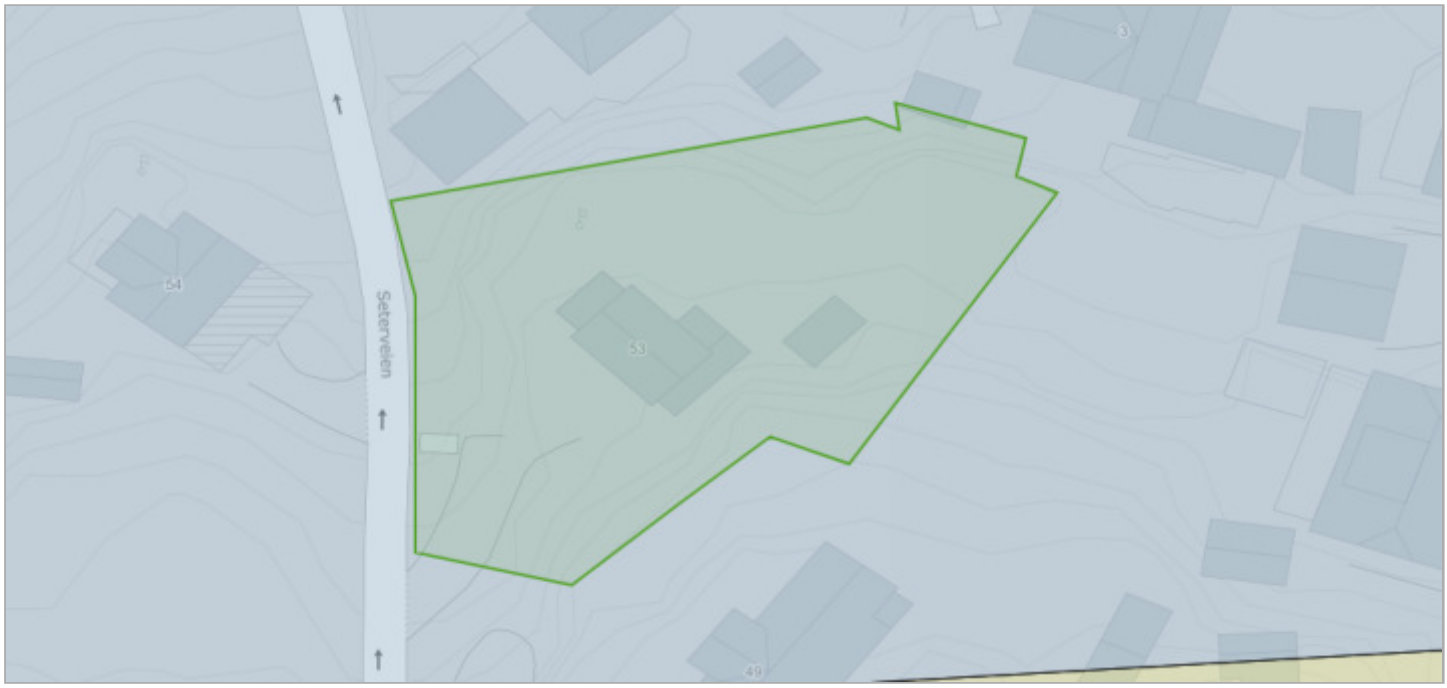
Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	14.01.2024



Om datasettet

Tegnforklaring



NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Overvannsanalyse 200-årsflom

Kilde	Nesodden kommune	Versjon	15.01.2024



Om datasettet

Tegnforklaring



Flommodellering utført av Multiconsult på oppdrag fra Nesodden kommune. Simuleringer er gjort for nedbørshendelser med gjentaksintervall på 200 år, tillagt en klimafaktor på 1,5. Modelleringen er gjort ved bruk av Mike-programvare. Kartleggingen er gjort på et overordnet nivå (cellestørrelse på 3 x 3 meter i modellene) og viser lokaliteter der store vannmengder samler seg. Resultatene må ikke benyttes ukritisk som detaljinformasjon for videre bruk. Det er forhold, blant annet sluk og mindre ledninger, som påvirker avrenningen, og som ikke er lagt inn i modellen. Vannhøyde under 20 cm er tatt ut.

Overvannsanalyse 20-årsflom

Kilde	Nesodden kommune	Versjon	15.01.2024



Om datasettet

Flommodellering utført av Multiconsult på oppdrag fra Nesodden kommune. Simuleringer er gjort for nedbørshendelser med gjentaksintervall på 20 år, tillagt en klimafaktor på 1,5. Modelleringen er gjort ved bruk av Mike-programvare. Kartleggingen er gjort på et overordnet nivå (cellestørrelse på 3 x 3 meter i modellene) og viser lokaliteter der store vannmengder samler seg. Resultatene må ikke benyttes ukritisk som detaljinformasjon for videre bruk. Det er forhold, blant annet sluk og mindre ledninger, som påvirker avrenningen, og som ikke er lagt inn i modellen. Vannhøyde under 20 cm er tatt ut.

Tegnforklaring



Overvannsanalyse 50-årsflom

Kilde	Nesodden kommune	Versjon	15.01.2024



Om datasettet

Flommodellering utført av Multiconsult på oppdrag fra Nesodden kommune. Simuleringer er gjort for nedbørshendelser med gjentaksintervall på 50 år, tillagt en klimafaktor på 1,5. Modelleringen er gjort ved bruk av Mike-programvare. Kartleggingen er gjort på et overordnet nivå (cellestørrelse på 3 x 3 meter i modellene) og viser lokaliteter der store vannmengder samler seg. Resultatene må ikke benyttes ukritisk som detaljinformasjon for videre bruk. Det er forhold, blant annet sluk og mindre ledninger, som påvirker avrenningen, og som ikke er lagt inn i modellen. Vannhøyde under 20 cm er tatt ut.

Tegnforklaring



Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Høy

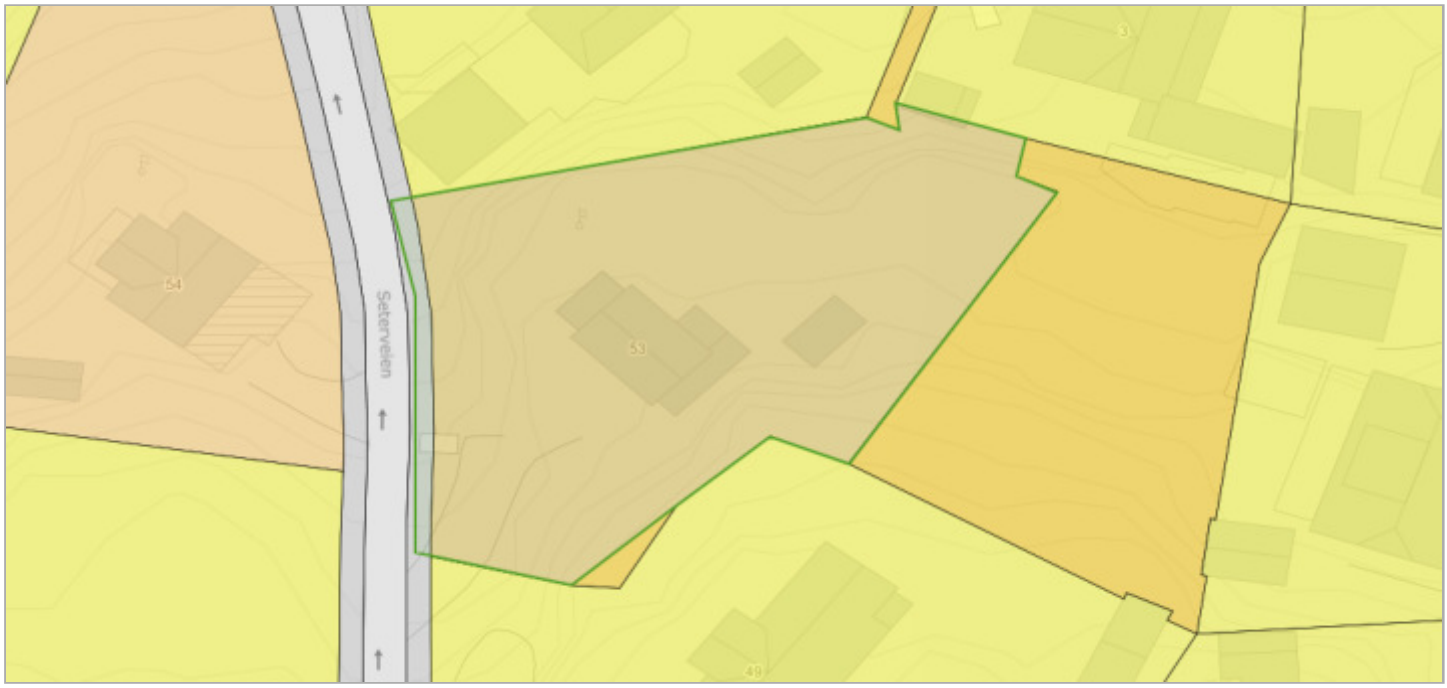
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

SSB - Arealbruk

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	04.08.2022



Om datasettet

SSB-arealbruk er sammensatt av registerinformasjon og en lang rekke kartgrunnlag, og viser arealbruksstatus for aktuelt år så fullstendig og detaljert som mulig. SSB-arealbruk er egnet til overvåking av utviklingen sett opp mot rådende nasjonale mål og retningslinjer. I tillegg kan den fungere som et informasjonsgrunnlag for utforming av nye nasjonale strategier. Det kan også være et kunnskapsgrunnlag i mer regionalt og lokalt planarbeid, og danne grunnlag for analyser.

Tegnforklaring

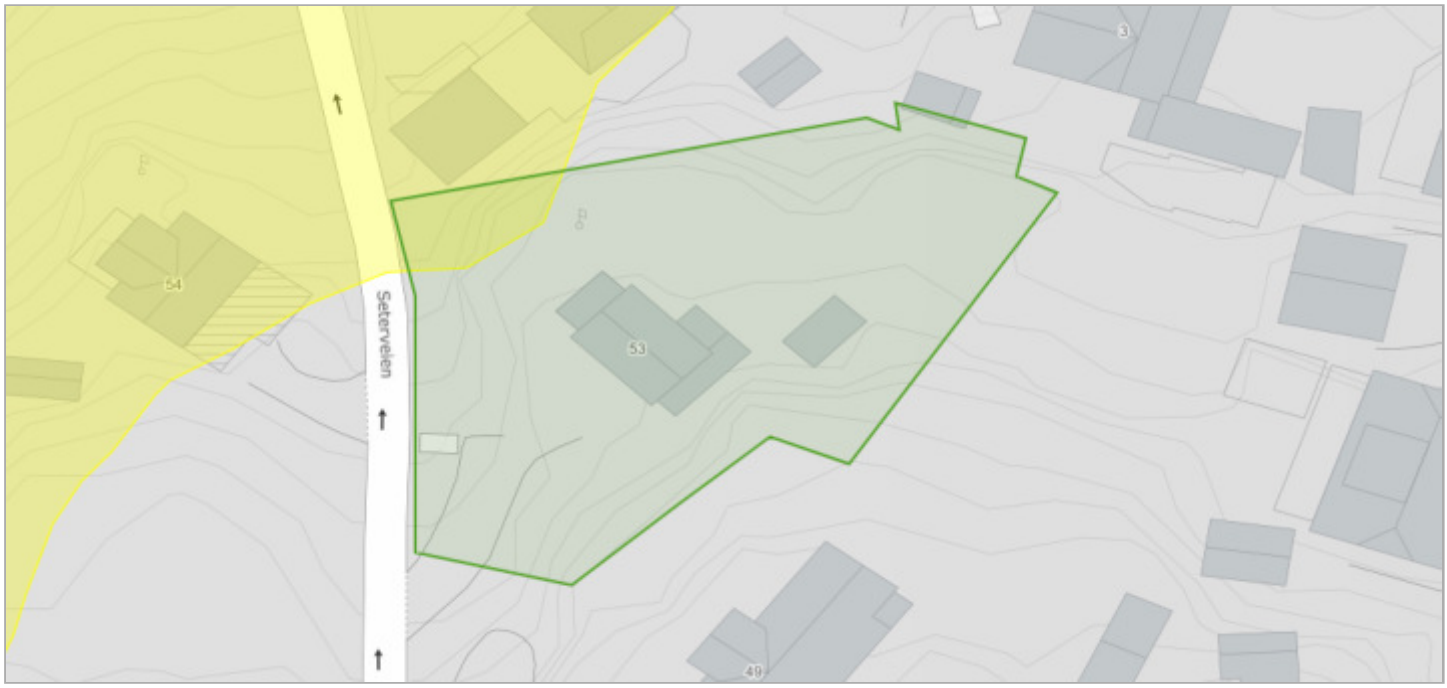


Objekter

Underklasse	Hovedklasse	Kilde	Antall
UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Ar5	3
FrittliggSmaahus	Boligbebyggelse	BebygdFigurSsb	3
AnnenBilveg	TransportTelek	VegkantSsb	1
FritidsBeb	Fritidsbebyggelse	BebygdFigurSsb	1

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	14.01.2024



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

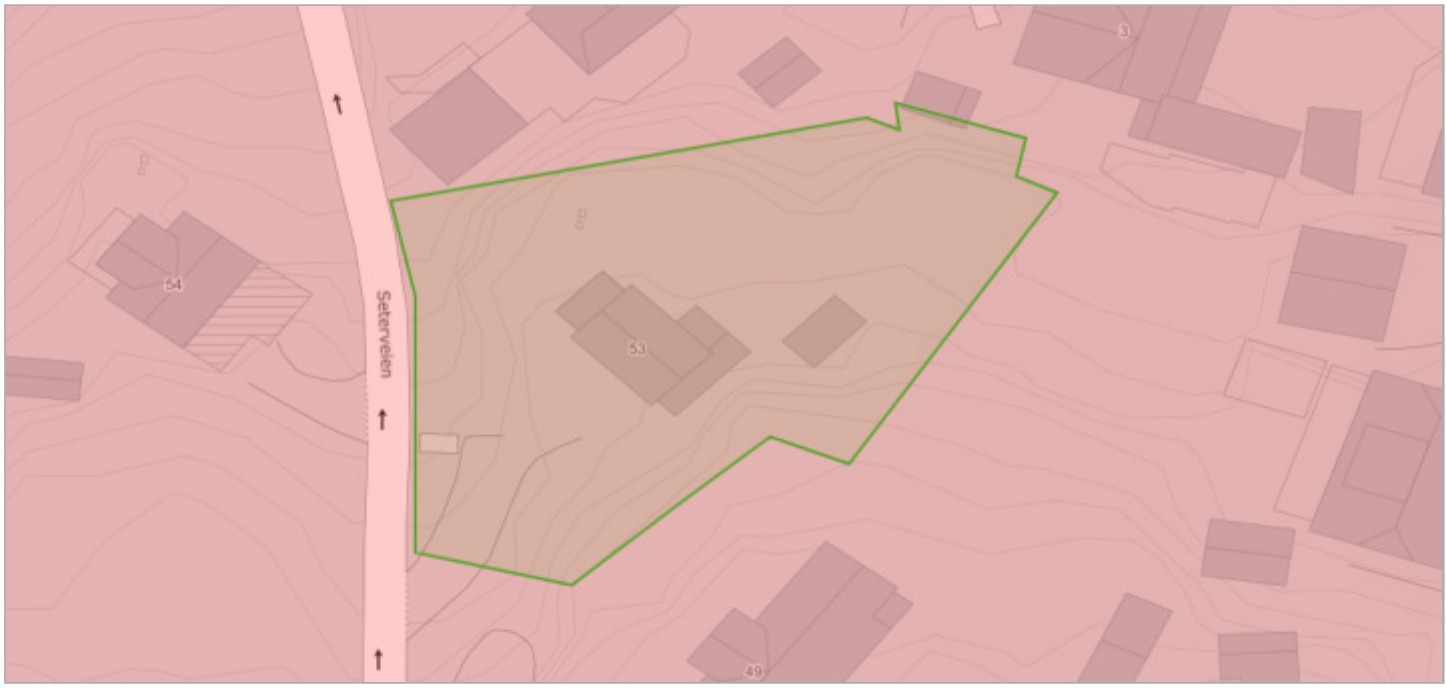
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Objekter

Kategori
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	14.01.2024



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0542	Fjellstrand	1283	0.98219475687

SERVITUTTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/1490/5
Uthentet 2024-01-16 14:08

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr 1490 19 66 25/3

29/342 m

Erklæring

Undertegnede eier av gnr. 29. bnr. 342-452-453
gir herved tillatelse til at eieren av gnr. 29 bnr. 384.
herr Syver Skjelden plasserer ombygging av uthus
inntil 1/2 m. fra vår felles grense slik som innsendte situasjons-
plan med byggeanmeldelse datert 13/10-1965 viser.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på
gnr. 29 bnr. 342-452-453

Greftsen den 16-3 1966.

Gudrun Johansen.

Til vitterlighet:

1. Agnes Glende

2. Kjell Glende

NORGE 1 kr. 5.00

For tinglysningen kr. 20,-
Ført inn i dagboken ved
Ytre Follo Sorenskriverembete
som nr. 1490 den 25/3 19 66
Ført inn i grb. Nesoddtangen
~~personregistret.~~
Heftelser anmerkes mot kr. 5,-
Anmerkes
Gnr. 29. bnr. 342 av skyld 1 øre: „Norli".
gnr. 29. bnr. 452 av skyld 1 øre: „Nordli".
gnr. 29. bnr. 453 av skyld 1 øre: „Nordli".

Doknr: 2585627 Tinglyst: 12.06.2020
STATENS KARTVERK

Nesodden Kommune
Kongleveien 2
1450 Nesoddtangen
Org.nr.: 944 383 565

AVTALE OM LEDNINGER I GRUNNEN

1. Formål
Avtalen gir kommunen rett til å legge, ha, drifte og vedlikeholde vann- og avløpsledninger og -kummer samt trekkerør for fiberkabel og kum i grunnen over gnr. 29 bnr. 342 og gnr. 29 bnr. 385 i Nesodden kommune, som angitt på vedlagte kart.

2. Hjemmelshaver
Silje Myrseth, fødselsnr. (11 siffer): .....

Øyvind Myrseth, fødselsnr. (11 siffer): .....

3. Rettighetshaver
Rettighetshaver til denne avtalen er Nesodden kommune, org.nr. 944 383 565.

4. Varighet/Oppsigelse
Avtalen gir en varig rett til å ha, drifte og vedlikeholde ledningsanlegg i grunnen over gnr. 29 bnr. 342 og gnr. 29 bnr. 385. Grunneier kan bare si opp avtalen ved vesentlig mislighold. Rettighetshaver kan si opp avtalen med ett års varsel.

5. Offentlige tillatelser
Rettighetshaver er ansvarlig for å skaffe de nødvendige offentlige tillatelser.

6. Rydding
Rettighetshaver skal etter anleggsarbeid og vedlikehold fjerne materialer og annet uten ugrunnet opphold. Rettighetshaver forplikter seg til å sette terreng og vei i ledningstraseen tilbake til samme stand som før arbeidet ble igangsatt, så langt dette er mulig. Arbeidet skal utføres i samråd med grunneier. Likeledes forplikter rettighetshaver seg til å erstatte mulige fremtidige skader som anlegget, eller driften av anlegget, måtte påføre eiendommen.

7. Skader og ulemper
Skader og ulemper som rettighetshaver eventuelt måtte forårsake, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

8. Dokumentasjon
Rettighetshaver skal framlegge dokumentasjon som angir plassering av ledningstraseen over gnr. 29 bnr. 342 og gnr. 29 bnr. 385.

9. Tvister

Tvister etter, eller uenighet, av skjønnsmessig art, avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4, og kan påstevnes av begge parter.

10. Flytting av anlegg

Ønsker grunneier å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å flytte vann- og avløpsledninger samt trekkerør for fiberkabel, plikter grunneier i samråd med ledningseier å finne en ny trase. En eventuell flytting skjer på tiltakshavers regning.

11. Fremtidig utbygging

Ved eventuell fremtidig utbygging på gnr. 29 bnr. 385 vil det ikke bli stilt krav til minsteavstand til hovedledningsnettet i horisontalplanet. Bygning kan tillates plassert nært, eller over, hovedledninger. Ved grunnarbeider og sprenging skal det tas hensyn til hovedledningene som ligger i grunnen, eventuelle grunnarbeider skal først avklares med kommunen. Dersom ledninger blir skadet på grunn av uaktsomhet, skal reparasjoner bekostes av tiltakshaver.

12. Tinglysning

Avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommen. Rettighetshaver er ansvarlig og bærer alle kostnader i forbindelse med inngåelse av denne avtalen.

13. Kompensasjon

Som kompensasjon for ulemper det følger av å ha mottaksgrop for borestreng på eiendommen i anleggsperioden, skal kommunen legge stikkledninger for vann og avløp til 5 meter fra ytterveggen til hovedbygningen på gnr. 29 bnr. 385. Stikkledninger inkluderer ikke eventuell pumpe eller stikkledninger fra pumpe/5 meter fra yttervegg og videre inn i bolig/fritidsbolig. Punkt 12 faller bort dersom kommunen velger en trase som ikke medfører nevnte ulemper på eiendommen i anleggsperioden.

Underskrifter:

Hjemmelshaver

Signatur: Silje Myrseth (Hjemmelshaver)

Sted: Fjellstrand Dato 29 / 11 / 2019

Navn (BLOKKBOKSTAVER): SILJE MYRSETH

Fødselsnr. (11 siffer): 12108136217

Eier av gnr. 29 bnr. 342 eller gnr. 29 bnr. 385 i Nesodden kommune

Signatur: ..... (Hjemmelshaver)

Sted: FJELLTORP Dato 29 / 11 / 2019

Navn (BLOKKBOKSTAVER): BJØRNAR MYRSETH

Fødselsnr. (11 siffer): 10018043519

Eier av gnr. 29 bnr. 342 eller gnr. 29 bnr. 385 i Nesodden kommune

Kommunen

Signatur: ..... (Rettighetshaver)

Sted: NESODDEN Dato 4 / 12 / 2019

Navn: Nesodden kommune ved kommuneadvokat Aslak Hovland Jakobsen

Org.nr.: 944 383 565

Nesodden kommune
Kommuneadvokaten

Tinglysningsstempel:

RETT KOPI
DATO: 4/12-2019
SIGN :

Nesodden kommune
Kommuneadvokaten

Kartvedlegg til avtale

Dato: 23.10.2019 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Beliggenhet vann- og avløpstrasé

Doknr: 123151 Tinglyst: 19.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Akershus og Oslo jordskifterett

Bedriftsnr. 874 721 972

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0200-2007-0029 Seterveien

Gnr. 29 i Nesodden kommune

Påbegynt: 03.04.2008
Avsluttet: 13.11.2008

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

I rettsmøte 25.08.2008 fattet jordskifteretten rettsfastsettende vedtak med slik

Slutning:

Følgende eiendommer under gårdsnummer 29 på Nesodden har vegrett til Seterveien, Skanseveien og Torsbakken: Bnr. 9, 271, 294, 323, 325, 358, 485, 326, 353, 381, 388, 389, 396, 398, 889, 400, 405, 406, 407, 423, 425, 432, 434, 456, 457, 517, 519, 530, 531, 534, 535, 536, 614, 711, 619, 623, 850, 370, 577, 385, 486, 395, 477, 408, 440, 497, 422, 564, 424, 516, 455, 476, 458, 581, 465, 466 og 618.

I rettsmøte 13.11.2008 fattet jordskifteretten rettsendrende vedtak med slik

Slutning:

1. Det fastsette slike vedtekter for Seterveien, Skanseveien og Torsbakken som inntatt nedenfor. Kartvedlegg til vedtektene følger som vedlegg til denne rettsboken.
2. Styret i det gamle veglaget kaller inn til et ekstraordinært (konstituerende) årsmøte for å få driften inn under de nye vedtektene. Møtet skal avholdes innen 2 måneder etter at jordskiftesaken er rettskraftig.
3. Jordskiftekostnadene fordeles mellom partene slik oppstillingen i de avsluttende bestemmelsene nedenfor viser.

I. VEDTEKTER FOR SETERVEIEN, SKANSEVEIEN OG TORSBAKKEN

§ 1. VEGEN
Vegen omfatter Seterveien, Skanseveien og Torsbakken, samt stier, som vist på kart vedlagt rettsboken i sak 0200-2007-0029 for Akershus og Oslo jordskifterett.

§ 2. FORMÅL OG ANSVAR
Veglagets formål er å vedlikeholde og sørge for tilstrekkelig vegstandard, om nødvendig ved opprusting/omlegging. Vegen skal på tidsmessig måte tjene bolig- og fritidsboliginteressene innenfor vegens dekningsområde.

Laget er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 3 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 34 b.

§ 3. VEGRETT

Følgende eiendommer, alle under gnr. 29 i Nesodden kommune, har vegrett i vegen med slike andeler:

Bnr.	Bruk av grunn	Andel
9	Ubebygd(veggrunn)	0
271	Helårsbolig	1
294	Fritidsbolig	0,6
323	Helårsbolig	1
325, 358, 485	Helårsbolig	1
326	Helårsbolig	1
353	Fritidsbolig	0,6
381	Helårsbolig	1
388	Fritidsbolig	0,6
389	Helårsbolig	1
396	Helårsbolig	1
398, 889	Helårsbolig	1
400	Helårsbolig	1
405	Fritidsbolig	0,6
406	Fritidsbolig	0,6
407	Helårsbolig	1
423	Fritidsbolig	0,6
425	Helårsbolig	1
432	Fritidsbolig	0,6
434	Helårsbolig	1
456	Helårsbolig	1
457	Helårsbolig	1
517	Fritidsbolig	0,6
519	Helårsbolig	1
530	Helårsbolig	1
531	Fritidsbolig	0,6
534	Fritidsbolig	0,6
535	Helårsbolig	1
536	Fritidsbolig	0,6
614	Ubebygd	0
711	Ubebygd	0
619	Helårsbolig	1
623	Fritidsbolig	0,6
850	Fritidsbolig	0,6
370	Ubebygd	0
577	Ubebygd	0
385, 486	Fritidsbolig	0,6
395, 477	Helårsbolig	1
408, 440, 497	Helårsbolig	1
422, 564	Fritidsbolig	0,6
424, 516	Helårsbolig	1
455, 476	Fritidsbolig	0,6
458, 581	Fritidsbolig	0,6
465, 466, 618	Helårsbolig	1
	Sum andeler	**32,2**

Eier av eiendom som har vegrett er medlem i veglaget. Andelen og medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen sogner til vegen, har denne rett og plikt til å bli med i veglaget. Andelsfordelingen endres slik at ny parsell tillegges en andel tilsvarende den aktuelle og påregnelige bruk. De matrikkelnummer som ovenfor er nevnt sammen, er å betrakte som én eiendom.

Andel for helårsbolig er 1 – en – pr. boligenhet. Andel for fritidsbolig er 0,6 –nullkommaseks – pr. fritidsboligenhet. Ubebygd eiendom med vegrett har ikke andel før vegretten tas i bruk.

Dersom en fritidsboligenhet omgjøres til helårsboligenhet eller omvendt, økes eller reduseres andelen til svarende.

Ved nye andeler eller endrede andeler endres sum andeler tilsvarende.

Ved vurdering av endring av andeler, bør det legges vekt på hvilken bruk bygningsmyndighetene har tillatt for den aktuelle eiendommen.

§ 4. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE
Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med kassereren.

§ 5. ÅRSMØTE
1. Konstituering
Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes i midten av august hvert år.
Et medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.
Lederen innkaller til årsmøte.
Innkallingen skal skje skriftlig med minst fire ukers varsel. Sakslisten skal følge innkallingen.
Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet, må innsendes skriftlig og være mottatt av styret innen 1. juli.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte. Årsmøtet kan ikke fatte bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Det enkelte vedtak på årsmøtet blir gjort med vanlig flertall blant de eiendommer som er representert i møtet (simpelt relativt flertall). Ved avstemning og valg har hver eiendom stemme i samsvar med sin andel etter § 3. Dersom alle er enige om det, kan avstemning skje ved at hver eiendom har en stemme.

Dersom ett medlem krever det, skal avstemning skje skriftlig.
Ved skriftlig avstemning blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer.

Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har lederen dobbeltstemme.

Eier av ubebygd eiendom har ikke stemmerett etter denne paragraf. Eier av slik eiendom har møterett, forslags- og talerett på årsmøtet.

2. Flertallsvedtak
Flertallsvedtak må bygge på "likhetsgrunnsetningen". Flertallets vedtak må ikke føre med seg usaklig forskjell på rettighetene til flertall og mindretall. Flertallets vedtak må ikke påføre noen som har vegrett større kostnader og ulemper enn nytte. Flertallets vedtak må ha fellesskapets vel for øye og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet.

3. Årsmøtet skal:
- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.

- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velge leder.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg. Så langt råd bør det være minst én representant fra hver av de tre vegene i styret.
- Velge to revisorer med vararepresentanter for to år. Etter første året er den ene på valg etter loddtrekning.
- Velge valgkomité.
- Vedta innbetaling av nødvendige midler til drift og vedlikehold.
- Vedta retningslinjer for vedlikeholdet og vilkår for tildelinga av dette.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

4. Videre kan årsmøtet bl.a.:

- Delegere annen myndighet til styret og evt. oppsynsmann.
- Vedta godtgjørelse for tillitsvalgte.
- Vedta opptak av nye medlemmer og de økonomiske og formelle vilkår for dette.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 18.
- Vedta større omlegginger/utbedringer, evt. nyanlegg av vegen.
- Vedta tilsetting av oppsynsmann, instruks og lønnsvilkår.
- Vedta retningslinjer for egeninnsats eller dugnadsarbeid
- Vedta innkjøp av utstyr.
- Vedta innbetaling av forskudd.
- Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar.
- Vedta retningslinjer for samråd og samarbeid med myndigheter og andre om forhold som gjelder vegen. Vedta andre saker som angår vegen.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 6. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslista skal følge innkallingen. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallingen.
Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 7. STYRET

1. Sammensetting

Laget blir ledet av et styre på fem medlemmer. I styret skal hver av de tre vegene være representert, og det skal være representanter for både helårsboliger og fritidsboliger. Det velges vararepresentanter i samsvar med dette.
Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer deltar. Når kun tre styremedlemmer deltar, må vedtak være enstemmige. Ved økonomiske avgjørelser skal kassereren delta.
Styremøte skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det.
Styret velger selv kasserer og sekretær blant sine medlemmer.
Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at to medlemmer – etter loddtrekning – står på valg etter første året.
Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles hurtig (f.eks. tiltak i samband med teleløsning) kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding og revidert regnskap for foregående år og forslag til budsjett og arbeidsplan for kommende år.
- Lede driften av vegen, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid, m.v. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på vegen og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskudd.
- Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- Tilsette vegoppsyn i samsvar med årsmøtevedtak.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold, rydding av vegkanter, høvling og grusing, kontroll av stikkrenner, veggrøfter o.l.
- Dersom kommunen ikke forestår vinterbrøytinga, lyse ut brøytinga og godta tilbud.
- Hindre ufornuftig bruk av vegen ved å regulere kjøring i kortere eller lengre tid, f. eks. under teleløsning og i regnperioder.
- Følge opp inndriving ved manglende betaling.
- Følge opp krav overfor medlemmer som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Avtale særskilt bruk etter§ 10.
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.
- Vedta å melde laget inn i aktuelle registre.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

3. Protokoll

Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer. Medlemmer kan få tilsendt kopi av protokollen ved henvendelse til styret.

§ 8. LEDER

Lederen i laget har ansvaret for – og fullmakt til – å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige registre. Kopi av protokollen sendes medlemmer ved henvendelse til styret.

§ 9. GRUNN TIL VEGEN

1. Veggrunn

Ved framtidig opprustning og mindre omlegging av vegen, skal grunneiere som har eiendommer som har vegrett og som grenser til vegen stille grunn til disposisjon til vegformål som f. eks. grøfter og stikkrenner. Laget har rett til å fjerne vegetasjon som kan være trafikkfarlig langs vegen.

2 Erstatning

Avtale om erstatning for tiltak etter § 9.1 skal være inngått før tiltak settes i gang. For øvrig vises til vegloven kap. VII om privat ekspropriasjon. Tiltak på veg som medfører skade på avkjørsler, ved f. eks. heving eller senking av vegbanen, skal erstattes av laget, og kostnadene fordeles på den enkelte eiendom i samsvar med andelene under § 3.

3. Varsel

Styret har plikt til å varsle aktuelle grunneiere i rimelig tid før tiltak som nevnt under pkt. 1 iverksettes. Det skal settes en frist på minst 2 måneder for grunneierne til å fjerne vegetasjon på egen eiendom før fjerningstiltak iverksettes.

4. Nødhandlinger

Styret kan i særlige tilfeller, f. eks. ved større nedbørsmengder, flom under vårløsning, mv. iverksette nødvendige tiltak på vegen eller på tilgrensende eiendom som f. eks. bortledning av overflatevann for å forhindre skade på veg eller på eiendom. Slike tiltak kan utføres også i de tilfeller det ikke lar seg gjøre å varsle aktuelle grunneiere før tiltak iverksettes. Eventuelle spørsmål om erstatning avgjøres etter bestemmelser i Lov om skadeserstatning.

§ 10. DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER
Kostnader til drift og vedlikehold av vegen skal utliknes på hver enkelt eiendom i forhold til andelen i vegen etter § 3 og kreves inn forskuddsvis.

Nødvendig transport som må skje i perioder styret har avgrenset bruken av vegen jf. § 7.2, kan avtales på vilkår fastsatt av styret.

§ 11. BRUK AV VEGEN
Eiere av eiendommer som har vegrett, har rett til å benytte vegen til slik bruk som følger av vanlig påregnelig bruk av eiendommene. De som benytter vegen plikter å yte vederlag til vedlikeholdet slik det går fram av disse bruksordningsreglene og slik årsmøtet for veglaget bestemmer.

§ 12. DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Styret i veglaget sørger for at det løpende sommer- og vintervedlikehold blir gjennomført, slik dette er vedtatt eller lagt til grunn på årsmøtet. Vedlikeholdet må kun skje innenfor det som er vegareal, inklusiv vegbane, skjæringer og fyllinger.

Det må ikke etableres tiltak i vegarealet som hindrer bruken av vegen innenfor vegbanen.

§ 13 EKSTRAORDINÆR SKADE
Den som forårsaker skade på vegen, ut over vanlig slitasje, plikter å sette den i stand igjen, uten kostnad for de øvrige i veglaget.

Dersom utbedring ikke skjer, vil § 14 bli gjort gjeldende.

§ 14. ANSVAR FOR EKSTRAORDINÆR SKADE
Alle som bruker vegen og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selv ansvarlig for skader de påfører vegen. Dette gjelder skader som påføres vegen ved uaktsomhet eller forsett. Dersom slike skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medlemmets regning. Skader som påføres vegen av tredjemann reguleres av alminnelige erstatningsrettslige regler, jf. Lov om skadeserstatning.

§ 15. OVER - OG UNDERSKUDD
Underskudd må dekkes av medlemmene og utlignes i samsvar med andelsforholdet i laget, jf. § 3. Evt. overskudd skal gå til drift av laget.

§ 16. INVESTERINGER
Anleggskostnader og kostnader med andre vedtatte investeringer skal utlignes på medlemmene i forhold til andelen i vegen og kreves inn forskuddsvis. Vedtak om utligning må ikke påføre noe medlem større kostnader og ulemper enn nytte.

Laget kan bare i særlige tilfeller oppta lån. Lånet må knyttes til et konkret prosjekt og må være særskilt behandlet og godkjent på årsmøtet.

§ 17. UTMELDING
Det er ikke lov til å melde seg ut av laget. Medlemskapet er knyttet til den enkelte eiendom og kan ikke skilles fra denne. Ved salg av eiendom følger medlemskapet eiendommen, og selger har ikke krav på å få tilbake innbetalt andel eller del av veglagets formue. Dette overføres til ny eier.

§ 18. ENDRINGER
For å endre disse vedtektene kreves 2/3 flertall av de frammøtte, regnet etter andel, jf. § 3. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte, regnet etter andel. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at jordskiftesaken er

rettskraftig, med mindre det blir vedtatt enstemmig. Unntak er §§ 2, 17 og 18 som ikke kan endres.

Endringer av andeler etter § 3 kan gjøres som bestemt i paragrafen.

Annen endring av § 3 kan bare gjøres ved vesentlig omlegging eller forlengelse av vegen, bygging eller opptak av nye sideveger og andre forhold som i vesentlig grad endrer forutsetningene for kostnadsfordelingen. Endringen skal i tilfelle stå i forhold til nytteverdien etter omleggingen/forlengelsen av vegen. Dersom det ikke blir enighet om fordelingen, kan spørsmålet bl.a. løses ved utenrettslig mekling, frivillig voldgift, de alminnelige domstoler eller jordskifteretten etter jordskifteloven § 4.

I samme møte fastsatte jordskifteretten slike

avsluttende bestemmelser

Tinglysing
Når saken er rettskraftig, vil jordskifteretten tinglyse saken på følgende eiendommer i Nesodden kommune:
Gnr. 29 bnr. 9, 271, 294, 323, 325, 326, 353, 358, 370, 381, 385, 388, 389, 395, 396, 398, 400, 405, 406, 407, 408, 422, 423, 424, 425, 432, 434, 440, 455, 456, 457, 458, 465, 466, 476, 477, 485, 486, 497, 516, 517, 519, 530, 531, 534, 535, 536, 564, 577, 581, 614, 618, 619, 623, 711, 850 og 889.

Ove Flø/s

Rett kopi bekreftes:



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/123151/200
Uthentet 2024-01-16 13:08

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Jordskiftekart over

SETERVEIEN

i Nesodden kommune

SAK NR. 0200-2007-0029
Avslutta 13.11.2008
Kartarkivnr. 021521
Blad 1 av 1
Berørte gnr. -
Teknisk saksbehandler -
overingeniør Sigmund B. Skard

Tegnforklaring

Veger som omfattes av saken

Stier som omfattes av saken

Bakgrunnskart (illustrasjon): FKB-kartdata

Målestokk 1:1500
Koordinatsystem: Euref89 (NGO04) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB Kartdata
Kilde: Statens Kartverk (illustrasjon: GV-L-4960)

scanning

AKERSHUS OG OSLO
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0200-2007-0029	137/2009	17.02.2009

Tinglysing av rettsbok

Jordskiftesak 0200-2007-0029 Seterveien

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Nesodden kommune
Gnr. 29 **bnr.** 9, 271, 294, 323, 325, 326, 353, 358, 370, 381, 385, 388, 389, 395, 396, 398, 400, 405, 406, 407, 408, 422, 423, 424, 425, 432, 434, 440, 455, 456, 457, 458, 465, 466, 476, 477, 485, 486, 497, 516, 517, 519, 530, 531, 534, 535, 536, 564, 577, 581, 614, 618, 619, 623, 711, 850 og 889.

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 874 721 972

Akershus og Oslo jordskifterett
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

For jordskiftedommeren
Carl Chr. Seyffarth
Carl Chr. Seyffarth

2 vedlegg.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
SG

Postadresse	Besøksadresse	Telefon 21 55 31 20	Bank 7874 06 85065
Skedsmogata 5	Skedsmogata 5	Telefax 21 55 31 21	Bedriftsnr. 874 721 972
2000 Lillestrøm	2000 Lillestrøm	jlstpost@domstol.no	www.jordskifte.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Seterveien 53
Gnr. 29 Bnr. 385 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0016

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 99 49 15 05
E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater