STRANDLIA 57A OG B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

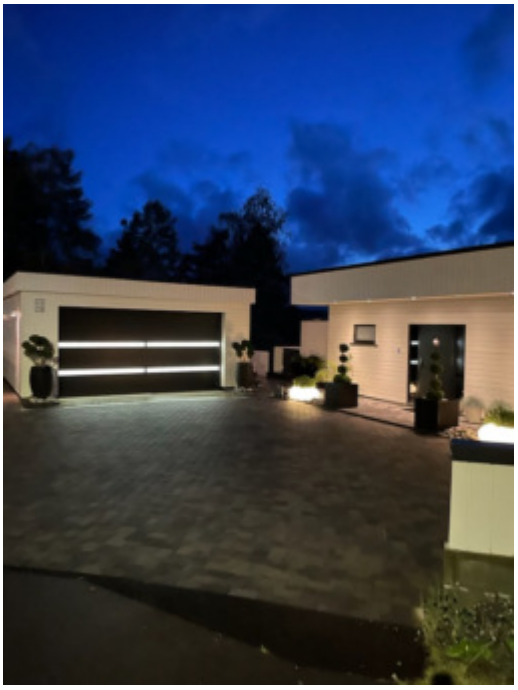
Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Eiendomskart med grenser
PlanRapport
Reguleringsplankart
Reguleringsplanforslag
Kommuneplankart
Ferdigattest
Dispensasjon - Tilbygg veranda
Godkjente byggetegninger
002 D1 Utomhusplan (DokID 487663).pdf
Meglers verdivurdering
Julehilsen Strandlia
Strandlia Vel Protokoll årsmøte 2024
Nabolagsprofil_portrett.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Strandlia 57 A, 1454 FAGERSTRAND
NESODDEN kommune
gnr. 25, bnr. 567

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 21.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1364 **Referansenummer:** CW4681

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Innholdsrik stor enebolig over tre plan med hybel leilighet.
Boligen er oppført av eier i 2017/18 i regi av eier.
Boligen har store uthomhus opparbeidede arealer, med terrasser, trapper og bearbeidet terreng, og er orientert i vestlig retning med gode sol og utsiktsforhold mot fjorden.
Innvendig: Første etasje med hybel og oppholdsrom for hoveddel, andre etasje med bad, vaskerom og stue med adkomst til to vestvendte balkonger.
Tredje etasje har inngangsparti og stue/kjøkken i åpen løsning.
Boligen har et betydelig teknisk anlegg, det anbefales at kjøper gjør grundige undersøkelser og gjør seg kjent med boligens funksjoner og vedlikeholdsbehov.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Flat takkonstruksjon med innvendig nedløp og oppkant/parapet med toppbeslag.
Taket er tekket med sveiset banebelegg og har undertak av heltré bord.
Beslag av av stål, sort lakkert.
Veggkonstruksjon av bindingsverk av tré med stående og liggende bordkledning.
Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.
Taket har innvendige nedløp.
Malte vinduer av tré med innsatt 2 lags isolérglass.
Informasjon fra eier: Vinduene er sotet/tonet, og er selvrensende.
Malte hovedytterdører av tré.
Balkongdører av tré med innsatt isolérglass

Terrasser av betong.
Opparbeidet terreng med heller av betong.
Rekkverk av tré.
Rekkverk av tre med håndløpere av stål.

Utvendige trapper av betong.
Trappene har håndløpere noen steder.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, flis i gang.
Vegger har overflater av malte plater.
Himlinger har overflater av malte plater.
Alle overflater er nylig renovert og fremstår som nye.
Eier opplyser om sprekk i flis.
Overflatene har normal bruksslitasje.
Etasjeskille/gulv av betongdekke på grunn.
Tregulv som skille ned mot underliggende etasje. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Boligen er bygget i henhold til teknisk forskrift fra 2017, det forutsettes derfor at det er gjort radontiltak i henhold til forskriften.
Bygningen ligger i område som er klasifisert som rød i radonkartet med høy fare for høye radonforekomster.
Pipe av isolert stål med tilkoblet vedovn av moderne type med god virkningsgrad.
Pipa har ingen feieluke, det feies direkte ned i ildsted eller annet kammer i ildstedet. .
Vegger mot tilbakefylt grunn av istøpte Jackon elementer, innvendig isolert med pusset styrofoam. Veggene er ikke egnet til å ta hull i.
Det er gjennomført fuktsøk uten negative anførsler.
Eier har god dokumentasjon av utførelsen (bilder).
Innvendige trapper av malte vanger av malt tre, trinn av lakket laminert tré.
Rekkverk av tré med stålspiler, håndløpere av tré.
Innvendige malte glatte dører av tré.
Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassdører.
Fliser på vegg
Malte plater i himling/tak.
Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Gulvet har gode fallforhold til sluk.
Veggmontert klosett, servant med innredning og speil, nedsenket dusjhjørne med glassvegger.
Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.
Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.
Det er foretatt fuktsøk.

Vaskerom
Stort vaskerom/garderobe med fliser på gulv, våtromsmaling på vegg.
Rommet er innredet med nedsenket vask arbeidsbenk, garderobeskap og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Malte plater på vegg.
Malte plater i himling/tak.
Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Gulvet har godet fallforhold til sluk.
Sluk av plast.
Membran med dokumentert utførelse.
Nedsenket vask, benk, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.
Det er inspisert vegg og gjort fuktsøk via rørskap/overgang.
Det er foretatt futksøk.
Det er ikke gjort negative anførsler.

Bad
Moderne og funksjonelt bad bad og med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, og nedsenket dusjnisje med glassdører.
Fliser på vegg
Malte plater i himling/tak.
Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet har gode fallforhold til sluk.
Slukrenne av plast.
Membran med dokumentert utførelse.
Veggmontert klosett, servant med innredning og speil, nedsenket dusjhjørne med glassdører.
Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.
Det er inspisert vegg og gjort fuktsøk via rørskap/overgang.
Det er foretatt futksøk.
Det er ikke gjort negative anførsler.

Bad/vaskerom
Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassdører og opplegg til vaskemaskin.
Fliser på vegg
Malte plater i himling/tak.
Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Gulvet har gode fallforhold til sluk.
Sluk av plast.
Membran med dokumentert utførelse.
Veggmontert klosett, servant med innredning og speil, nedsenket dusjhjørne med glassdører og opplegg til vaskemaskin.
Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og spalte i dør/terskel.
Vegg er inspisert via inspeksjonsluke.
Det er gjort fuktsøk uten negative observasjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hybel:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Avtrekk med kullfilter over kjøkkenbenk til innvendig rom.
Kjøkken i hoveddel:
Kjøkkeninnredning av slette finérte fronter med benkeplate av heltré og nedsenket vask med skyllekum. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap/frys. Stekeovn og micro i høyskap.
Kjøkkenet har moderat bruksslitasje.
Mekanisk avtrekk over kokeplass med utkast til vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast, rør i rør system i vaskerom i hoveddel og i bad i leilighet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk rom i kjeller og i bod i hybel.
Anlegget består i tillegg til aggregat av forsyning av friskluft og avtrekk via ventiler i himling, det er spalter for luftsirkulasjon i terskler i dørene.
Eier opplyser at service og filterskifte utføres jevnlig.
Boligen er installert med smart hus system/oppvarming.
Oppvarming med varmepumpe, direkte el, varmekabel.
Vedovn i stue/kjøkken.
Varmtvannsbereder, 200 liter.
Berederen er plassert i vaskerom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
I følge eier har anlegget hatt kontroll som er yngre enn 5 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.
Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser og synlig fuktsikring på utsiden av vegg mot grunn.
Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn.
Murer av istøpte elementer av styrofoam.
Forstøtningsmurer i betong og betongstein. Fundamenter er ikke synlige og kan derfor ikke inspiseres.
Bygning er anlagt i skrått terreng med gode fallforhold fra bygningen.
Det er ikke tegn på oppsamling av større vannmengder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

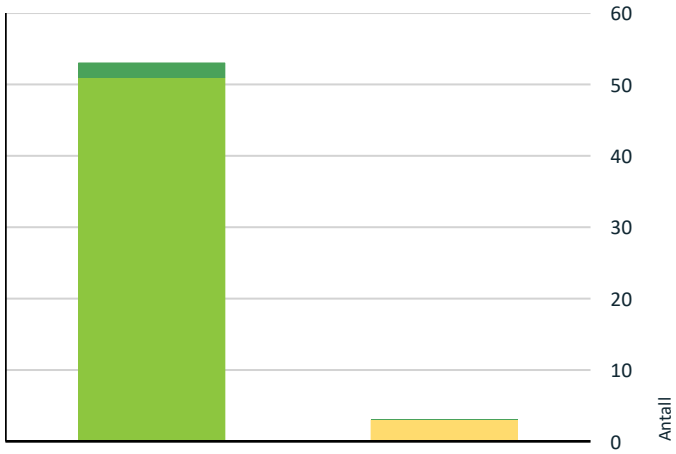
Garasje

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

Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

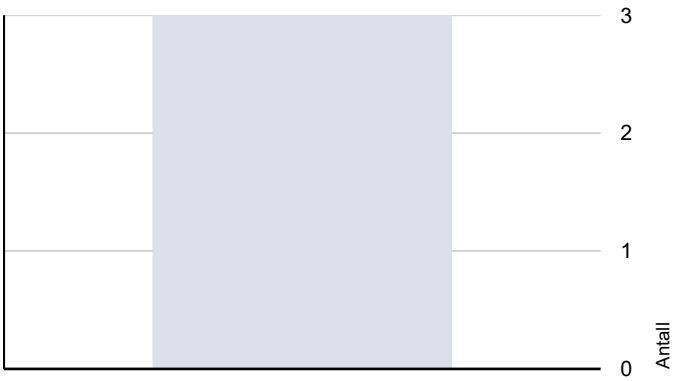
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
Informasjon fra eiendomsregisteret.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flat takkonstruksjon med innvendig nedløp og oppkant/parapet med toppbeslag.
Taket er tekket med sveiset banebelegg og har undertak av heltré bord.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag av av stål, sort lakkert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tré med stående og liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.
Taket har innvendige nedløp.

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tré med innsatt 2 lags isolérglass.
Informasjon fra eier: Vinduene er sotet/tonet, og er selvrensende.

TG 2 Vinduer - 2

Malte vinduer av tré med innsatt 2 lags isolérglass.
2 vinduer har skader, brekkasje i ramtré og oppsprekking i treverk.
Eier opplyser også om riper i et glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oppsprekking av ramtré.
Sprekk i glasslist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i vinduslist.



Sprekk i ramtré til vindu.

TG 1 Dører

Malte hovedytterdører av tré.
Balkongdører av tré med innsatt isolérglass

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasser av betong.
Opparbeidet terreng med heller av betong.
Rekkverk av tré.
Rekkverk av tre med håndløpere av stål.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong.
Trappene har håndløpere noen steder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett, flis i gang.
Vegger har overflater av malte plater.
Himlinger har overflater av malte plater.
Alle overflater er nylig renovert og fremstår som nye.
Eier opplyser om sprekk i flis.
Overflatene har normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av betongdekke på grunn.
Tregulv som skille ned mot underliggende etasje. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

TG 1 Radon

Boligen er bygget i henhold til teknisk forskrift fra 2017, det forutsettes derfor at det er gjort radontiltak i henhold til forskriften.
Bygningen ligger i område som er klasifisert som rød i radonkartet med høy fare for høye radonforekomster.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av isolert stål med tilkoblet vedovn av moderne type med god virkningsgrad.
Pipa har ingen feieluke, det feies direkte ned i ildsted eller annet kammer i ildstedet. .



Ildsted/pipe

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger mot tilbakefylt grunn av istøpte Jackon elementer, innvendig isolert med pusset styrofoam. Veggene er ikke egnet til å ta hull i.
Det er gjennomført fuktsøk uten negative anførsler.
Eier har god dokumentasjon av utførelsen (bilder).

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper av malte vanger av malt tre, trinn av lakket laminert tré.
Rekkverk av tré med stålspiler, håndløpere av tré.



Innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte glatte dører av tré.
Dørene har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassdører.



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg
Malte plater i himling/tak.

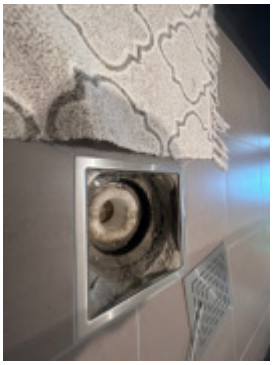
ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Gulvet har gode fallforhold til sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Bilde av sluk.
Synlig klemring.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett, servant med innredning og speil, nedsenket dusjhjørne med glassvegger.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.
Det er foretatt fuktsøk.



Fuktsøk i vegg.

KJELLER > BAD

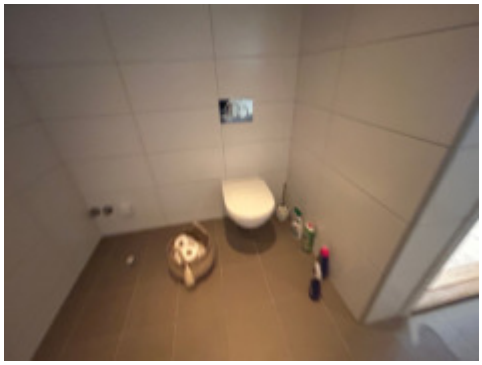
Generell

Moderne og funksjonelt bad bad og med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, og nedsenket dusjnisje med glassdører.

Tilstandsrapport



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg
Malte plater i himling/tak.

KJELLER > BAD

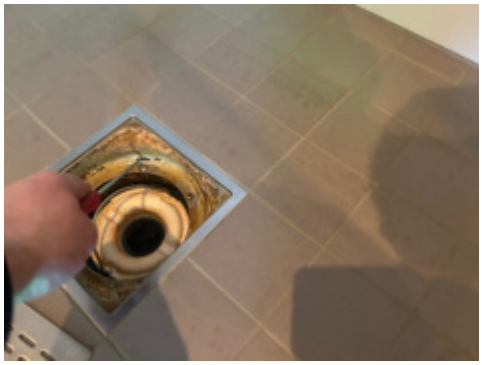
TG 1 Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Gulvet har gode fallforhold til sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne av plast.
Membran med dokumentert utførelse.



Sluk med synlig membran.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett, servant med innredning og speil, nedsenket dusjhjørne med glassdører.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er inspisert vegg og gjort fuktsøk via rørskap/overgang.
Det er foretatt futksøk.
Det er ikke gjort negative anførsler.



Fuktsøk i vegg.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Stort vaskerom/garderobe med fliser på gulv, våtromsmaling på vegg. Rommet er innredet med nedsenket vask arbeidsbenk, garderobeskap og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegg.
Malte plater i himling/tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Gulvet har godet fallforhold til sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Membran med dokumentert utførelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Nedsenket vask, benk, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er inspisert vegg og gjort fuktsøk via rørskap/overgang.
Det er foretatt futksøk.
Det er ikke gjort negative anførsler.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassdører og opplegg til vaskemaskin.



Våtrom/innredninger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg
Malte plater i himling/tak.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

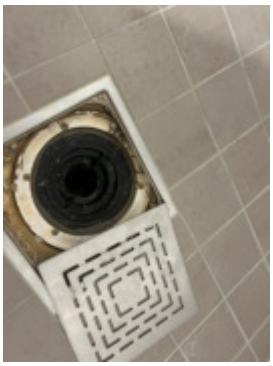
Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Gulvet har gode fallforhold til sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Membran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk med synlig slukring.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmontert klosett, servant med innredning og speil, nedsenket dusjhjørne med glassdører og opplegg til vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og spalte i dør/terskel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vegg er inspisert via inspeksjonsluke.
Det er gjort fuktsøk uten negative observasjoner.



Fuktsøk

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken i hoveddel:
Kjøkkeninnredning av slette finérte fronter med benkeplate av heltré og nedsenket vask med skyllekum. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap/frys. Stekeovn og micro i høyskap. Kjøkkenet har moderat bruksslitasje.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk over kokeplass med utkast til vegg.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken i hybel:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk med kullfilter over kjøkkenbenk til innvendig rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, rør i rør system i vaskerom i hoveddel og i bad i leilighet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk rom i kjeller og i bod i hybel.
Anlegget består i tillegg til aggregat av forsyning av friskluft og avtrekk via ventiler i himling, det er spalter for luftsirkulasjon i terskler i dørene.
Eier opplyser at service og filterskifte utføres jevnlig.

TG 1 Varmesentral

Boligen er installert med smart hus system/oppvarming.
Oppvarming med varmepumpe, direkte el, varmekabel.
Vedovn i stue/kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, 200 liter.
Berederen er plassert i vaskerom.

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder 120 liter.
Berederen er plassert i kjøkkenbenk.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
I følge eier har anlegget hatt kontroll som er yngre enn 5 år.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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.

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

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser og synlig fuktsikring på utsiden av vegg mot grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn.
Murer av istøpte elementer av styrofoam.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong og betongstein. Fundamenter er ikke synlige og kan derfor ikke inspiseres.

TG 0 Terrengforhold

Bygning er anlagt i skrått terreng med gode fallforhold fra bygningen. Det er ikke tegn på oppsamling av større vannmengder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling/lagring/bod

Byggeår
2019

Kommentar
Informasjon fra eiendomsregisteret.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

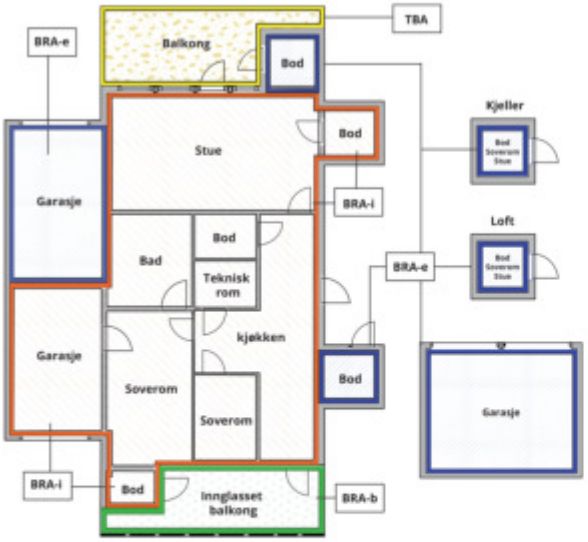
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	87			87	27
Kjeller	77			77	16
Kjeller	93		14	107	130
SUM	**257**		**14**		**173**
SUM BRA	**271**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Soverom, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller	Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue		
Kjeller	Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Hall, Bad/vaskerom		

Kommentar

Boligen har store arealer med terrasser og opparbeidet terreng, arealberegningen er omtrentlig, det kan forekomme avvik.
Innglasset balkong på kjellerplan er definert som BRAe.
Arealmålingen er kvalitetssikret ved hjelp tegneprogram, det foreligger dokumentasjon (gjelder bygning).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

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:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

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:

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)**
Enebolig	242	29
Garasje	0	46

Kommentar

Enebolig — Innglasset balkong inngår i P-rom.

Garasje

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Tommy Christensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	25	567		0	866.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandlia 57 A

Hjemmelshaver

Haugland Line, Christensen Tommy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gangavstand til flott badestrand og småbåthavn, med mulighet for båtplass. Gode turmuligheter i område både sommer- og vinterstid Ca. 15 minutters kjøretid til Tangen Center.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Nordstrand fra Rv162. Fortsett på E18 til Frogn. Ta avkjøringen 20 fra E6. Fortsett på E134. Ta Holtbråtveien og Fagerstrandveien til Strandlia i Fagerstrand.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger	21.03.2025	Byggetegningene er brukt til arealberegning.	Gjennomgått	4	Nei
Arealmåling	21.03.2025	Arealmåling med autocad.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	
2	21.03.2025	
3	21.03.2025	
4	21.03.2025	
5	21.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CW4681

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250130

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tommy Christensen	Line Haugland

Gateadresse
Strandlia 57A og B

Poststed	Postnr
Fagerstrand	1454

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 8063260

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

Document reference: 6250130

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i garasjegulv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har noen ganger kommet inn maur på våren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektriker arbeider i garasjen er utført av faglært på dugnad

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El Kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet terrasse

Arbeid utført av: Egeninnsats

Document reference: 6250130

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ca: 50 m2 , stue kjøkken, soverom, bad og bod.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent som Strandlia 57B

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: medlemskap i Strandlia vel

Document reference: 6250130

Tilleggskommentar

Drypper fett fra kjøkkenventilator - forsøkt bytte av filter men drypper noe fett fremdeles. Sprekk i en flis i gang. Vinduer på sør og vestside er tonet og alle vinduer er selvrensende

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250130

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Christensen	24daa4f444ec7f5f422917b1ef6b5a00981bac85	20.03.2025 18:12:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Haugland	f75cc22aeedc9924ec5fac41aa2f32d811c9b7e3	20.03.2025 18:11:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250130

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

EIENDOMSKART MED GRENSER

ambita

Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/25/567/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

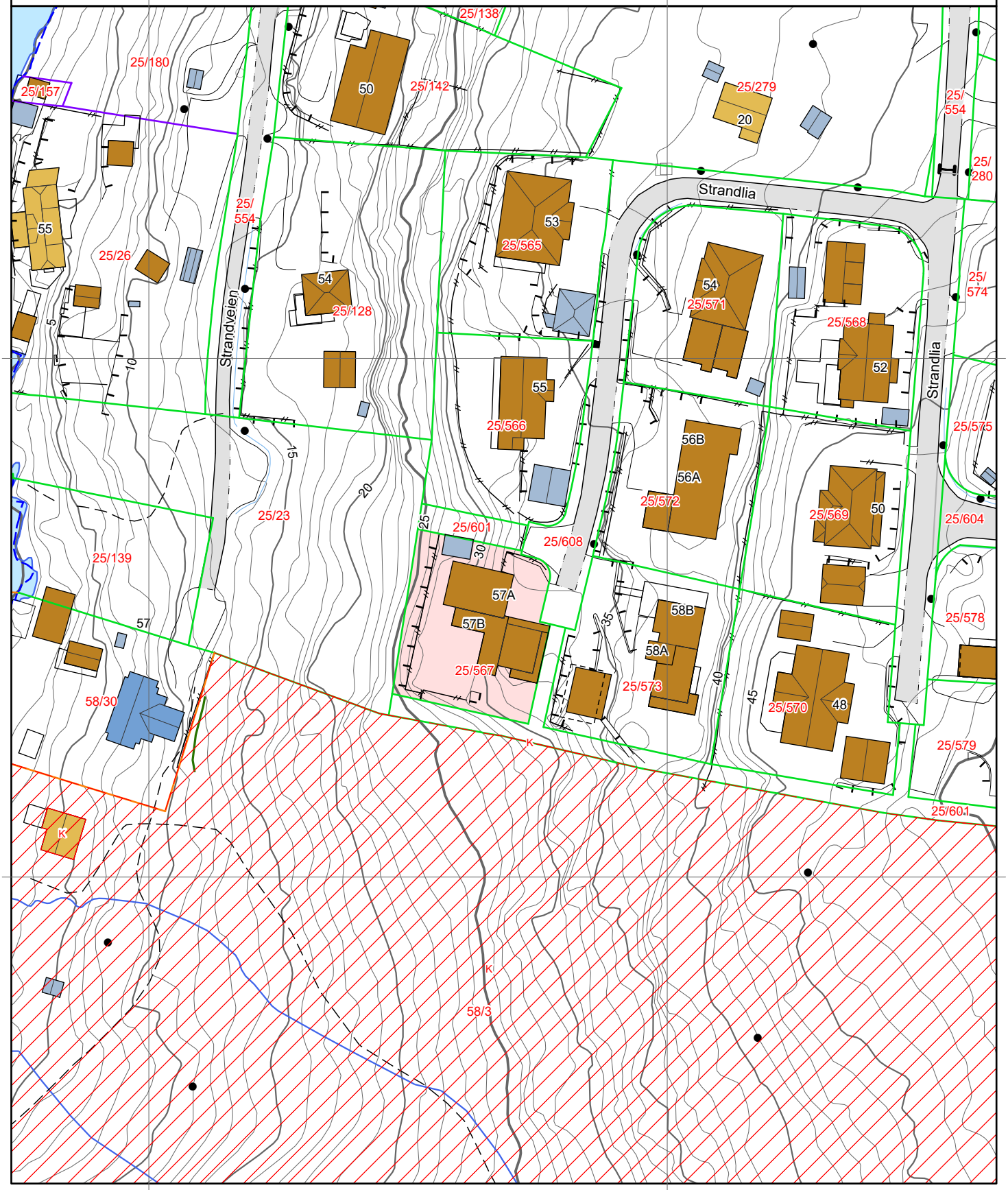
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/25/567/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

PLANRAPPORT

Nesodden kommune
Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN
Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 05.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	567	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strandlia 57A, 1454 FAGERSTRAND								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 867 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20140184
Navn	Strandlia

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1649/20140184_planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 867 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF 2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20160204
Navn	Fagerstrand sjøside
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

REGULERINGSPLANK ART

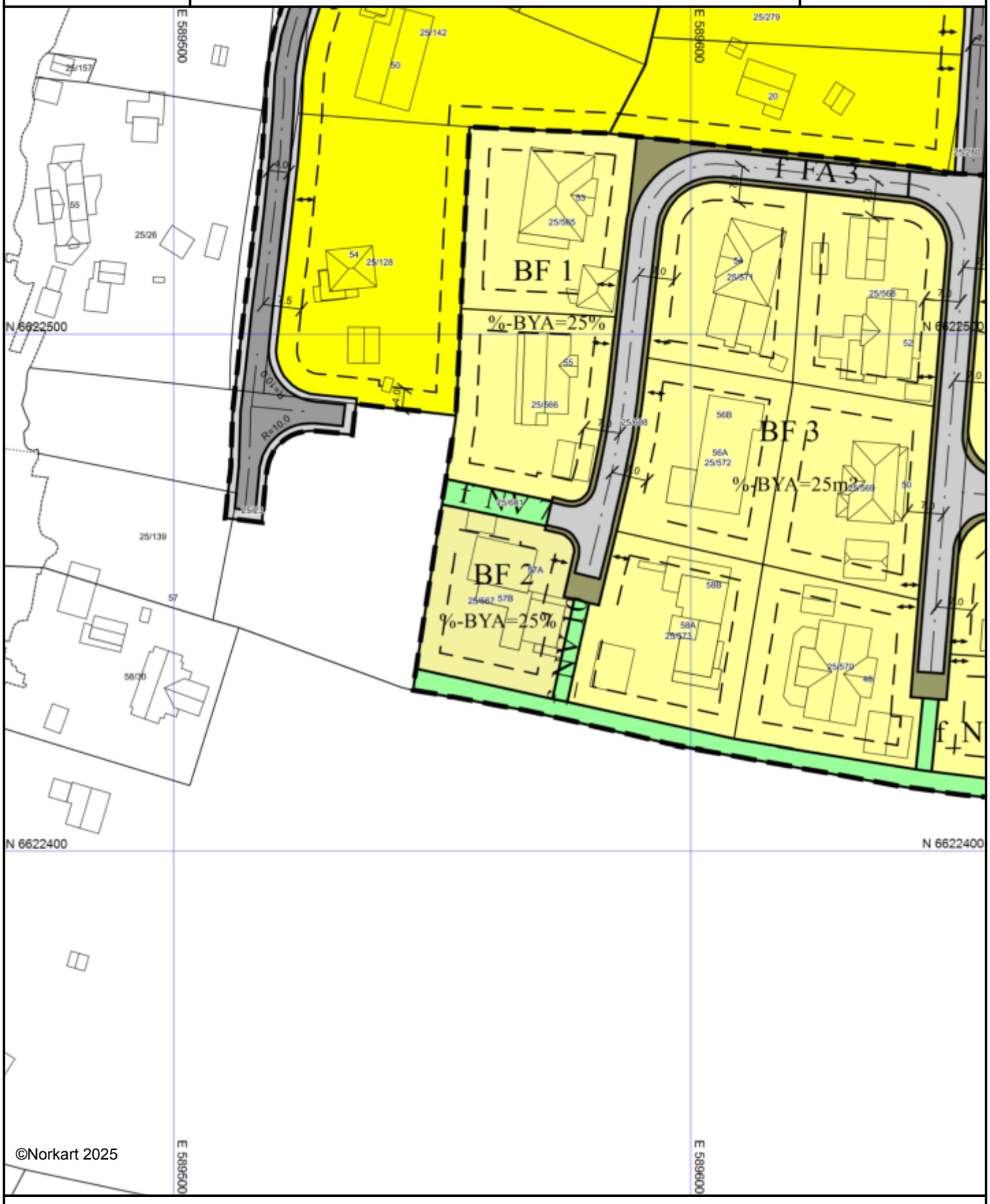
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/567
Adresse: Strandlia 57A
Dato: 05.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

REGULERINGSPLANF
ORSLAG

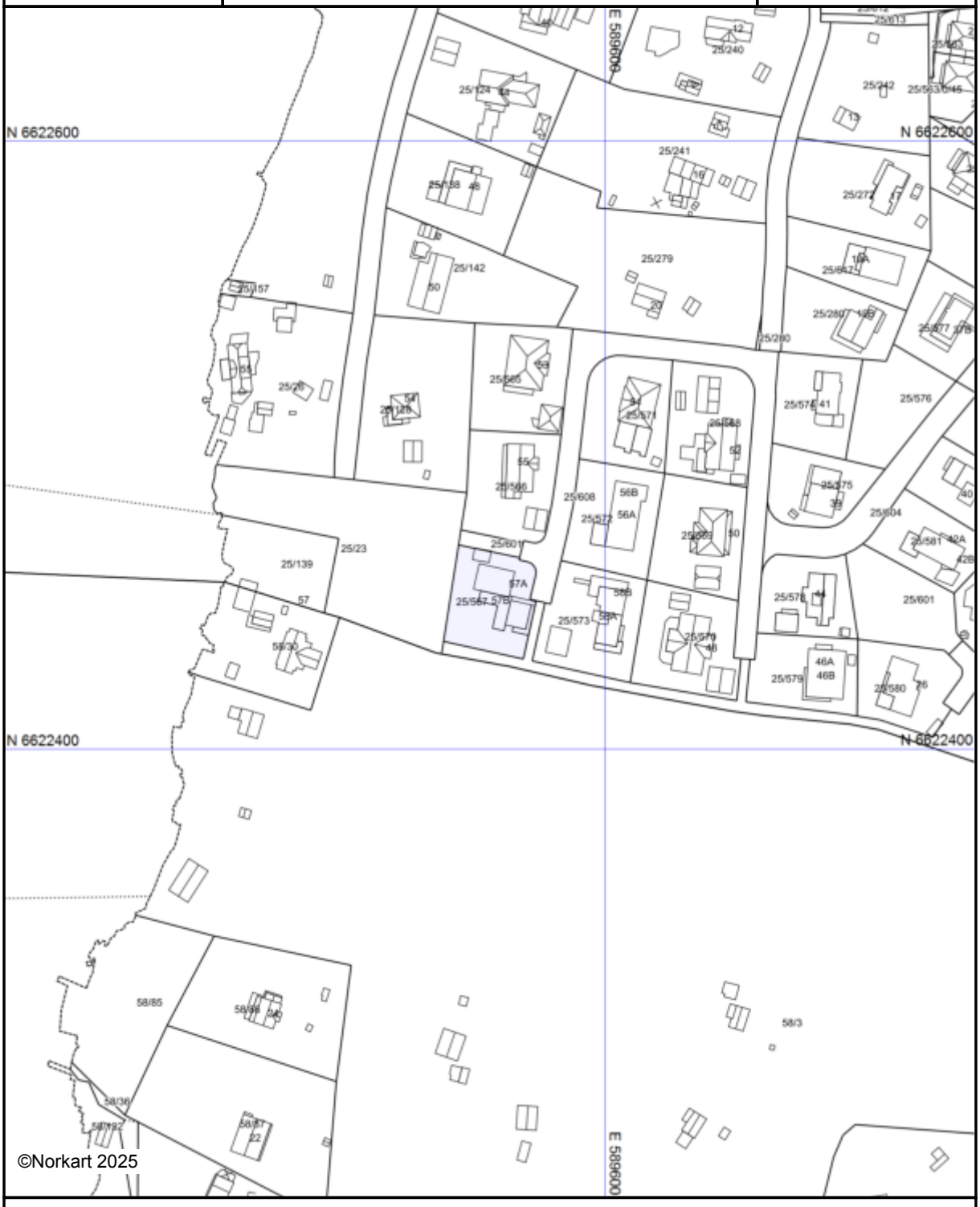
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/567
Adresse: Strandlia 57A
Utskriftsdato: 05.03.2025
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

KOMMUNEPLANKARTA

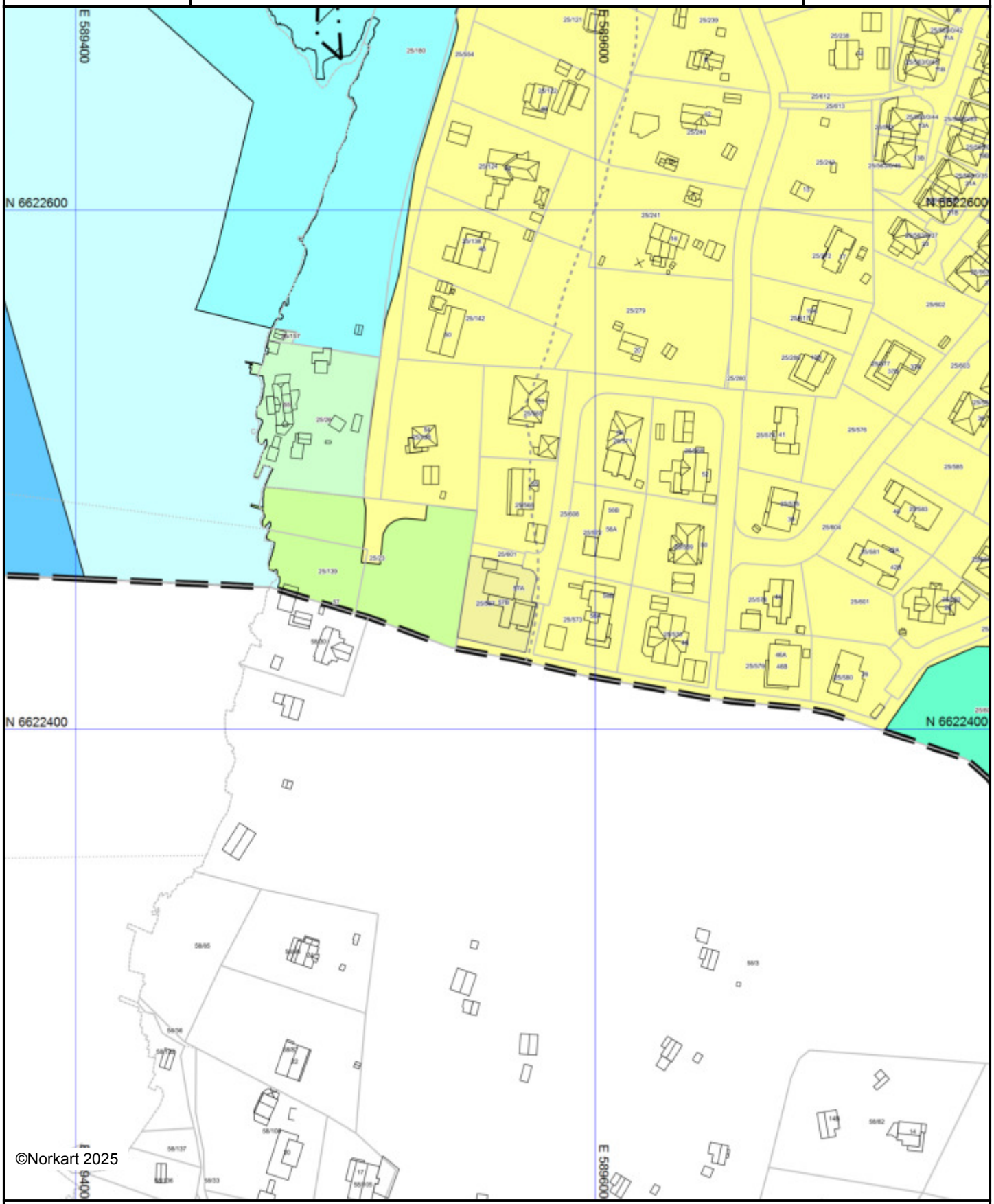
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/567
Adresse: Strandlia 57A
Dato: 05.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

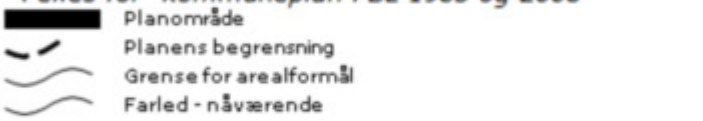
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



FERDIGATTEST

Nesodden kommune

Plan, bygg og geodata

Tommy Christensen
Vårveien 9
1454 FAGERSTRAND

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	16/3379-20 - 19/18315	GBNR - 25/0567, FA - L42	15.04.2019

Gbnr 25/567 - Strandlia - Nybygg bolig og garasje -Ferdigattest

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for tiltak godkjent i vedtak 062/17 datert 14.02.2017.

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 26.03.2019.

- Det er gitt tillatelse til oppføring av bolig og garasje på gnr. 25 bnr. 567 i vedtak 062/17 datert 14.02.2017.
- Det er gitt tillatelse for tilknytning til offentlig vann og avløp på gnr. 25 bnr. 567 i vedtak 068/17 datert 14.02.2017.
- Det er gitt midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket på gnr. 25 bnr. 567 datert 21.12.2017.

Søker har bekreftet at tiltaket oppfyller kravene til ferdigattest. Det kan dermed gis ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattest matrikkelføres, jf. matrikkelforskriften § 60.

Vennlig hilsen

Zubair Ali Syed
avdelingsleder

Snezana Durovic
overingeniør

Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:
Tømrermester Aleksander Opdal AS Kirkeliveien 31 1454 FAGERSTRAND

Adresse:
Postboks 123
1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00
Telefaks: 66 96 47 90
E-post: postmottak@nesodden.kommune.no

Bankkonto: 1603.07.37958
Org.nr.: 944 383 565

DISPENSASJON - TILBYGG VERANDA

Nesodden kommune

Bygge- og delesak

Konsepthus AS
Gamle Hellvikvei 11
1459 NESODDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	23/1175-17 - 25/16899	GBNR-25/567, FA-L42	19.03.2025

Dispensasjon - Gbnr 25/567 - Strandlia 57A - Tilbygg veranda

Tiltak:	Dispensasjon for byggeforbud i strandsonen
Byggested:	Gbnr: 25/567
Tiltakshaver:	Tommy Christensen
Søker:	Konserthus AS

Vedtak: 016/25

Det gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 om byggeforbud i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Hensynene bak bestemmelsene anses ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon for utvidelse av eksisterende veranda med 12,5 m² BYA.

Tiltaket er ikke søknadspliktig, jf. pbl. § 20-5. Arbeidene kan igangsettes i henhold til vedtaket

Dispensasjon faller bort dersom arbeidet ikke igangsettes innen 3 år etter at dispensasjon er gitt. Dette gjelder også dersom arbeidet innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Beskrivelse av dispensasjon
Tiltaket gjelder tilbygg veranda til eksisterende bolig på gnr. 25 bnr. 567. Tiltaket har et bebygd areal (BYA) på 12,5 m². Utnyttelsesgraden / totalt BYA for eiendommen er etter tiltak 23,8 % / 206,5 m². Tiltak gjennomføres på eksisterende enebolig med bygningsnummer 300608312.

Det er søkt om dispensasjon fra 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Kommunen har mottatt begrunnelse for dispensasjon i brev datert 04.01.2025.

Følgende tegninger legges til grunn for vedtaket:

Tegningsnavn	Tegningsnummer	Datert
E9 - E11 Nye plantegninger	E9 - E11	04.07.2023
E12 - Nytt snitt	E12	04.07.2023

E13 - E14 Nye fasader	E13 - E14	04.07.2023
E15 - E18 Perspektiv fasader	E15 - E18	04.07.2023
E19 – Perspektiv plan garasje og ny veranda	E19	04.07.2023

Planstatus
Eiendommen er avsatt til formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.12.2022. Eiendommen er regulert til formål boligbebyggelse i Reguleringsplan Strandlia (plan nr. 20140184), vedtatt 26.05.2015.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen
Følgende bebyggelse er registrert i matrikkelen på eiendommen:
112 – Enebolig med hybel-/sokkelleilighet bygningsnummer 300608312
181 – Garasje, uthus, anneks til bolig bygningsnummer 300608314

Naturmangfold
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter på eiendommen. Prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 ansees ivaretatt. Til orientering skal enhver opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet, jf. nml. § 6.

Kulturminnevern
Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen.

Støter man på et automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven (kulml.) § 4 skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Viken fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulml. § 8 andre ledd.

Nabovarsel
Alle naboer/gjenboere er varslet om tiltaket og dispensasjonssøknaden. Det foreligger ingen merknader.

Uttalelser
Det har kommet inn uttalelser fra Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

Uttalelse fra Viken fylkeskommune datert 17.02.2025.
Fylkeskommune ber kommunen vurdere alle relevante forhold i saken. Dersom kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er innfridd, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2, har fylkeskommunen ingen ytterligere merknader.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 16.02.2025:
Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen hvor det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Nesodden kommune ligger i sone 1 i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, som er den strengeste sonen.

Etablert veranda vil ikke øke fasadelengden mot sjøen. Vi kan ikke se at tiltaket vil komme i vesentlig konflikt med de nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta. Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken, og at de ulike interessene blir tilstrekkelig ivaretatt.

KOPI

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
<u>Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, 100-metersbeltet langs sjøen</u>
Ved behandling av dispensasjonsforholdet er spørsmålet i hovedsak om tilbygg veranda medfører at hensynet bak 100-metersbeltet blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon – fra plan- og bygningsloven § 1-8, 100-metersbeltet langs sjøen
Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag er å unngå privatisering og legge til rette for allmenn bruk og ferdsel. Byggeforbudet verner om natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Søker har redegjort for at hensynet bak bestemmelsen er å unngå privatisering av strandsonen, og å legge til rette for allmenn bruk og ferdsel. Byggeforbudet verner om natur- og kulturmiljø, friluftsliv og allmenne interesser. I Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (LOV-2008-06-27-71-§6-2) heter det blant annet at: «Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelser av natur- og kulturmiljø må opprettholdes og forbedres.»

Det er i dispensasjonssøknad redegjort for at eiendommen gnr. 25 bnr. 567 er regulert til boligformål i Reguleringsplan Strandlia vedtatt 26.05.2015. Eiendommen er i sin helhet regulert til boligformål med byggegrense 4 meter fra eiendomsgrenser.

Det er i reguleringsplanen lagt inn felles naturområde og grønnstruktur mot nord, sør og vest for eiendom gnr. 25 bnr. 567. Mot Oslofjorden grenser eiendommen til eiendommene gnr. 25 bnr. 23 som er avsatt til Landbruk, natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel KP2021.

Kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan Strandlia har arealformål som ivaretar natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser i dette området. Det er foretatt inndeling av reguleringsområdet som omtalt ovenfor. Det er regulert «naturområde og grønnstruktur» i nærhet til eiendommen som gir mulighet for allmenn bruk og ferdsel til og fra strandsonen.

Tilbygg veranda plasseres til eksisterende enebolig, mot eksisterende garasje og påvirker i liten grad allmenn bruk og ferdsel. Tiltaket etableres mot eksisterende bebyggelse hvor det ikke er naturlig for allmennheten å ferdes.

Fasade mot sjø endres i liten grad av ny veranda innenfor 100-metersbeltet. Hva gjelder fjernvirkninger fra sjøen vil disse være begrenset ettersom ombygging av eksisterende fasade naturlig vil inngå i eksisterende bygninger på eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Ny veranda vil ha likhetstrekk med eksisterende bygg i form, materiale og fargebruk. Det er redegjort for at fjernvirkning av tiltaket er begrenset.

Kommunen er i det vesentligste enig med søkers redegjørelse. Tiltaket ny veranda til enebolig mot garasje er tilbaketrukket fra og hevet over selve strandsonen. Ny veranda inngår et bebygd område ca. 85 - 90 meter fra kystlinjen. Utvidelsen av eksisterende veranda fører i liten grad til privatisering og nedbygging av strandarealer.

Etter en konkret vurdering anses ikke 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 ved dispensasjon
Det er i søknad redegjort for at fordelene ved å innvilge dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen er at ny veranda inngår i eksisterende bebyggelse. Fjernvirkninger av ny veranda vil være begrenset av eksisterende enebolig, garasje og bebyggelse i boligfeltet. Ny veranda er plassert ca. 85 – 90 meter fra kystlinjen.

Det er en fordel at tiltaket i liten grad vil påvirke ferdsel for allmennheten, natur- og frilufftsområder. I nærhet til eiendommen er det regulert «naturområde og grønnstruktur». Mot Oslofjorden er tilgrensende eiendom gnr. 25 bnr. 23 (og gnr. 25 bnr. 139) avsatt til Landbruk, natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel KP2021.

Det er redegjort for at ny veranda vil føre til noe fortetting innenfor strandsonen og kan anses som en ulempe. Det er derfor lagt vekt på tilpassing av tiltaket til eksisterende enebolig og garasje. Tegninger og situasjonskart viser at veranda i liten grad vil bli synlig fra sjøen, da denne er plassert mot eksisterende bebyggelse.

Kommunen er i det vesentligste enig med søkers redegjørelse. Det er en fordel at tiltaket i liten grad er synlig for allmennheten fra strandsonen, i naturområdet og i område avsatt til landbruk, natur- og friluftsområde. Tiltaket vil ikke føre til nye stengseler og i liten grad til privatisering i 100-metersbeltet. Det planlagte tiltaket vil ikke påvirke allmenhetens tilgang til strandsonen. Utvidelsen av eksisterende veranda med 12,5 m² vil ikke føre til nedbygging av strandarealer og vil ikke legge beslag på natur- og friluftsområder.

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

Vurdering av "kan"-bestemmelsen i pbl. § 19-2.
Selv om vilkårene for å gi dispensasjon anses oppfylt, åpnes det for at kommunen kan avslå dispensasjoner på bakgrunn av skjønnsutøvelse, jf. pbl. § 19-2. I vurderingen skal kommunen særlig legge vekt på om dispensasjon bør avslås med grunnlag i at kommunen ønsker å stadfeste reguleringsplan forut for videre utbygging av området, eller at andre hensyn gjør seg gjeldende som gjør det aktuelt å avslå dispensasjonssøknaden til tross for at vilkårene ellers er oppfylt. I denne saken kan ikke kommunen se at det foreligger grunner for kommunen å avslå dispensasjonen på bakgrunn av "kan"-bestemmelsen.

Konklusjon
Etter en konkret vurdering kan det ikke sees at hensynene bak pbl. § 1-8, 100-metersbeltet langs sjøen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre anses fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan gis dispensasjon.

Saksbehandlingstid
Kommunens frister for å behandle søknader fremgår 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.

Søknad mottatt	Første mangelbrev	Oversendelse til uttalelse	Fullstendig søknad	Saksbehandlingstid (antall uker)
11.04.2023	20.06.2023	20.01.2025	17.02.2025	6

Gebyr
Gebyr er beregnet i henhold til gebyrregulativ for plan-, bygge- og delesaker i Nesodden kommune, gjeldende fra 01.01.2025. Gebyr er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Gebyrberegning:

Punkt	Artikkel	Tiltak	Beløp
3.10	70111	Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn gjennom elektroniske søknadsportaler	3.580,-
3.03	70113	Registreringsgebyr	1.342,-
3.10.3	70172	Søknad om dispensasjon i 100-metersbeltet	32.220,-
Sum			**37.142,-**

Fakturagrunnlag	**37.142,-**

Fakturagrunnlag ettersendes:
Tommy Christensen
Strandlia 57A
1454 Fagerstrand

Vennlig hilsen

Madeleine Salveson
avdelingsleder

Thomas Hjeltnes Svensen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:

Akershus Fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	OSLO
Statsforvalteren I Østfold Buskerud Oslo Og Akershus	Postboks 325	1502	Moss
Tommy Christensen	Strandlia 57A	1454	FAGERSTRAND

Vedlegg:
Orientering om vedtak

KOPI

GODKJENTE BYGGETEGNINGER



BYA:
- Bolig = 144,4 m2
- Garasje = 49,9 m2
- Park. leil. = 18,0 m2
- SUM = 212,3 m2

BRA:
- Plan 1 = 105,3 m2
- Plan 2 = 87,8 m2
- Plan 2 = 83,2 m2
- Garasje = 45,7 m2
- SUM = 322,0 m2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Enebolig Nesodden

Tiltakshaver:
Tommy Christensen
Gnr/bnr 25/567
Nesodden kommune

Prosjekterende:
####
URBANHUS

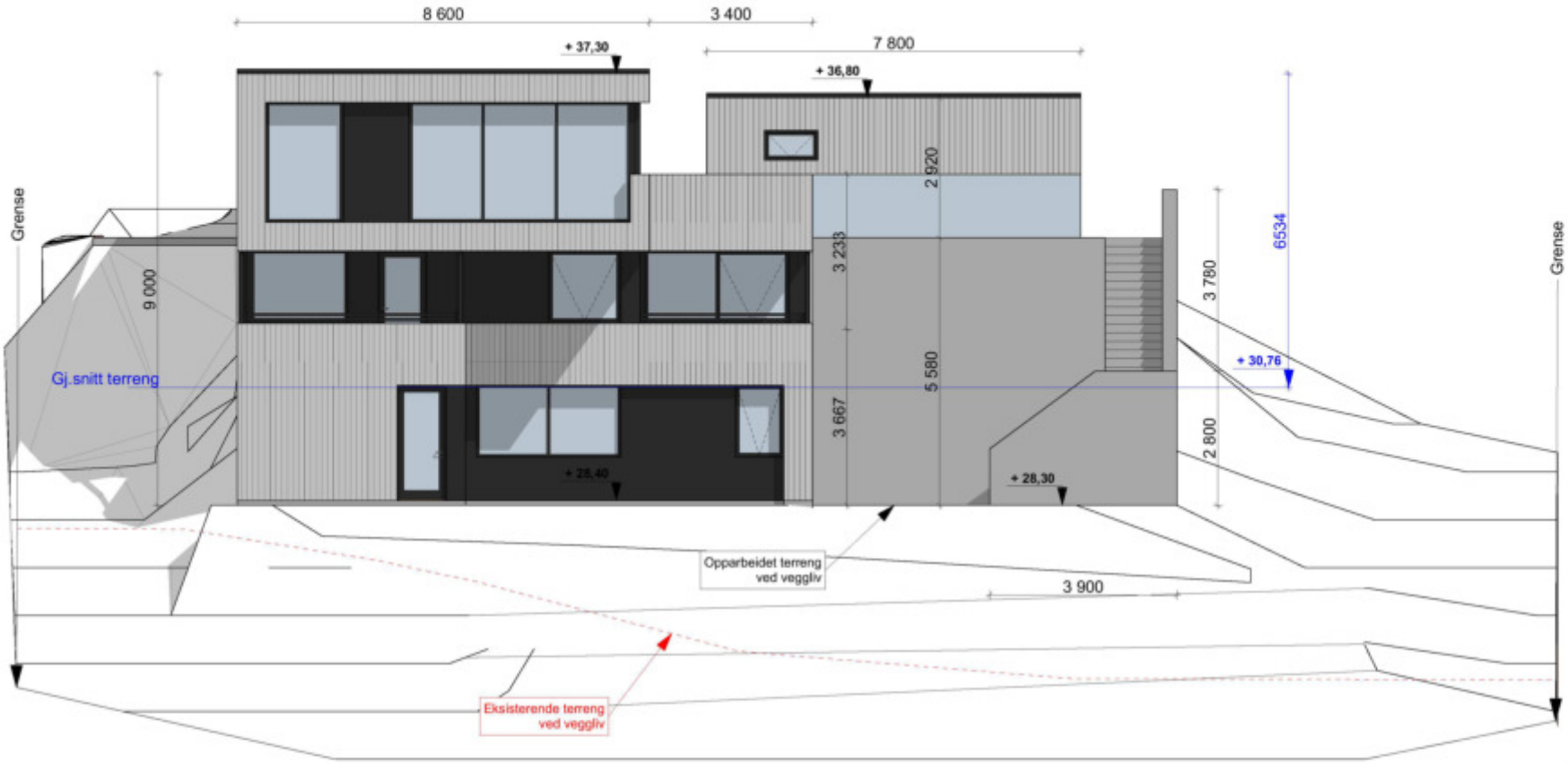
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 02.08.2016

Tegning:
Perspektiv 1

Målestokk: 1:1,25

Tegningsnr.: A40-5



BYA:
- Bolig = 144,4 m2
- Garasje = 49,9 m2
- Park. leil. = 18,0 m2
- SUM = 212,3 m2

BRA:
- Plan 1 = 105,3 m2
- Plan 2 = 87,8 m2
- Plan 2 = 83,2 m2
- Garasje = 45,7 m2
- SUM = 322,0 m2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Enebolig Nesodden

Tiltakshaver:
Tommy Christensen
Gnr/bnr 25/567
Nesodden kommune

Prosjekterende:
URBANHUS

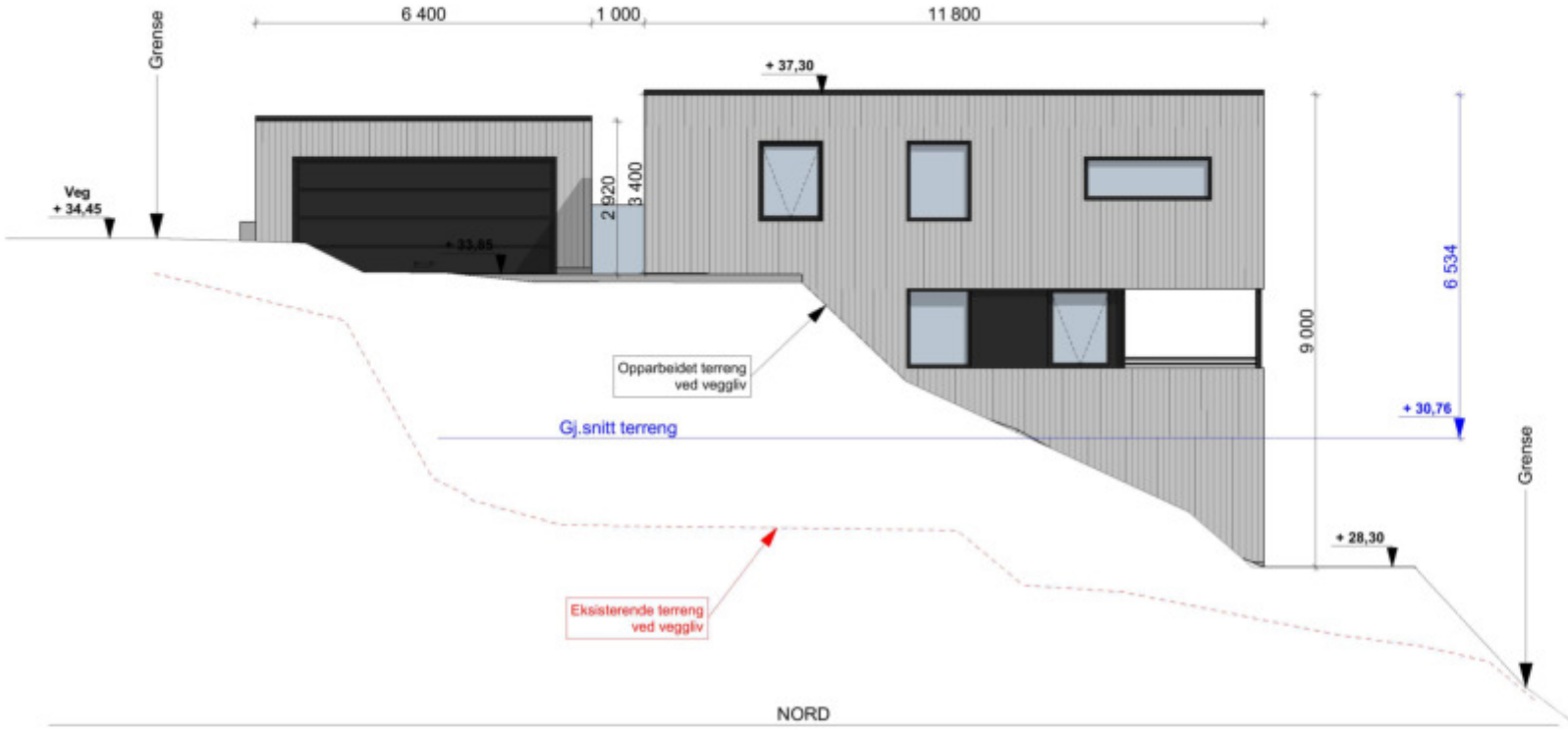
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 02.08.2016

Tegning:
Fasade Vest

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-4



BYA:
- Bolig = 144,4 m2
- Garasje = 49,9 m2
- Park. leil. = 18,0 m2
- SUM = 212,3 m2

BRA:
- Plan 1 = 105,3 m2
- Plan 2 = 87,8 m2
- Plan 2 = 83,2 m2
- Garasje = 45,7 m2
- SUM = 322,0 m2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Enebolig Nesodden

Tiltakshaver:
Tommy Christensen
Gnr/bnr 25/567
Nesodden kommune

Prosjekterende:
URBANHUS

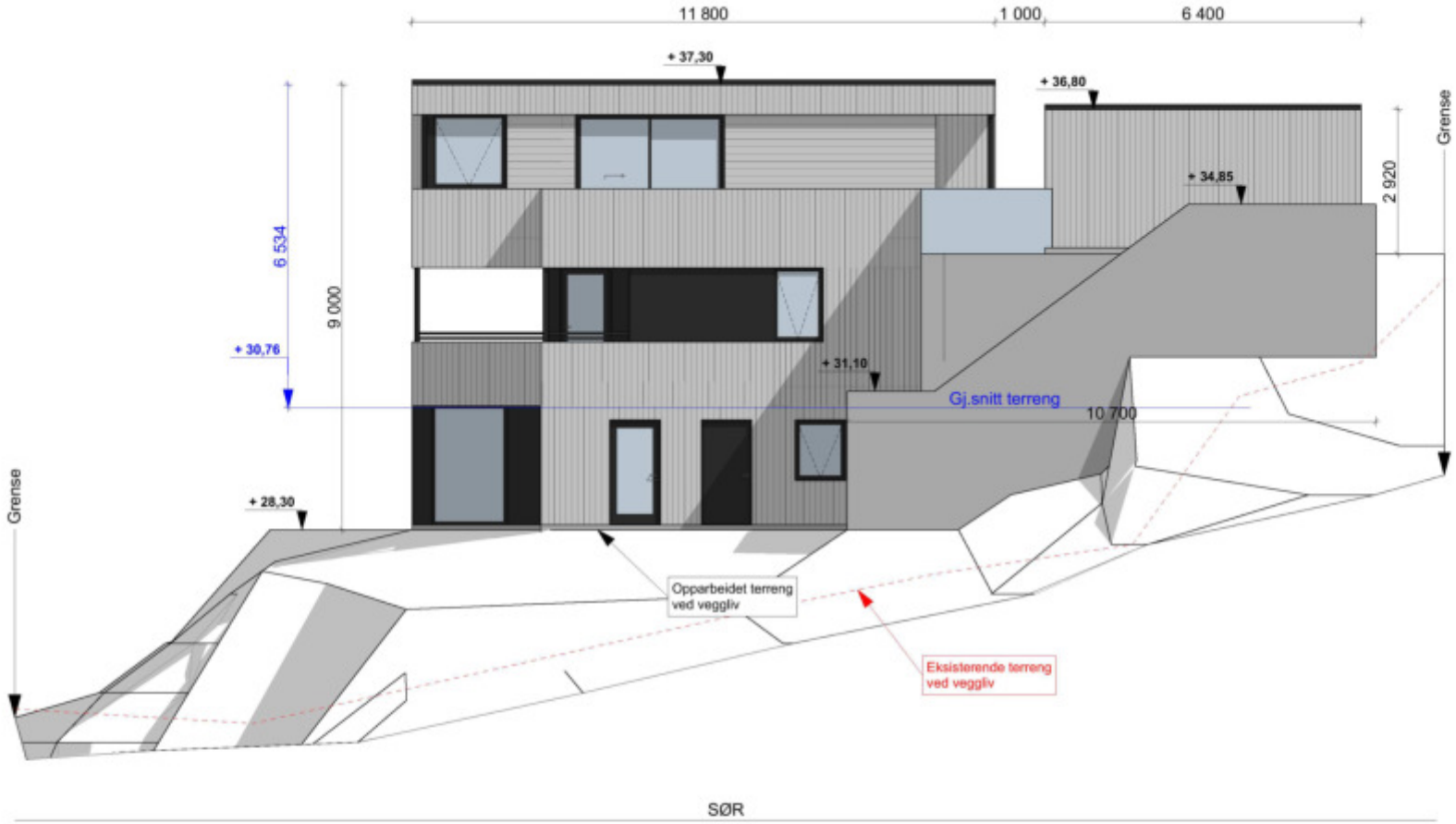
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 02.08.2016

Tegning: Fasade Nord

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-1



BYA:
- Bolig = 144,4 m2
- Garasje = 49,9 m2
- Park. leil. = 18,0 m2
- SUM = 212,3 m2

BRA:
- Plan 1 = 105,3 m2
- Plan 2 = 87,8 m2
- Plan 2 = 83,2 m2
- Garasje = 45,7 m2
- SUM = 322,0 m2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Enebolig Nesodden

Tiltakshaver:
Tommy Christensen
Gnr/bnr 25/567
Nesodden kommune

Prosjekterende:
URBANHUS

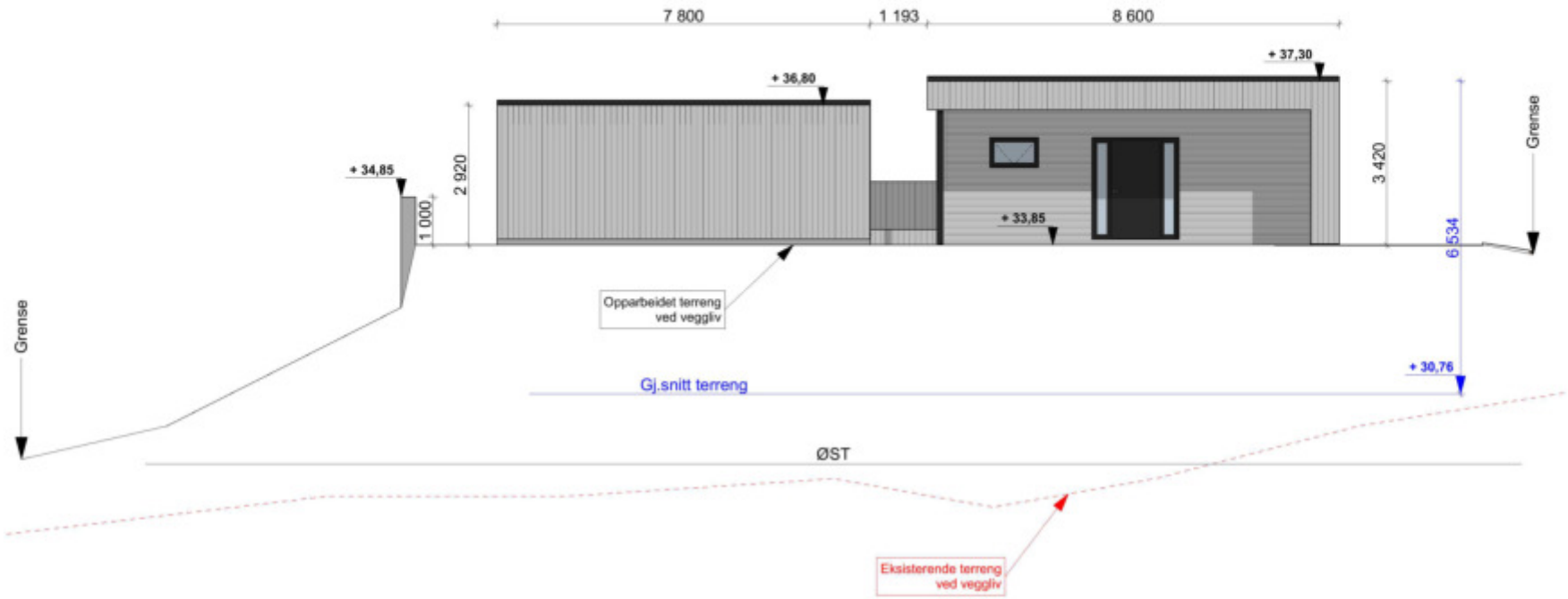
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 02.08.2016

Tegning: Fasade Sør

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-2



BYA:
- Bolig = 144,4 m2
- Garasje = 49,9 m2
- Park. leil. = 18,0 m2
- SUM = 212,3 m2

BRA:
- Plan 1 = 105,3 m2
- Plan 2 = 87,8 m2
- Plan 2 = 83,2 m2
- Garasje = 45,7 m2
- SUM = 322,0 m2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Enebolig Nesodden

Tiltakshaver:
Tommy Christensen
Gnr/bnr 25/567
Nesodden kommune

Prosjekterende:
URBANHUS

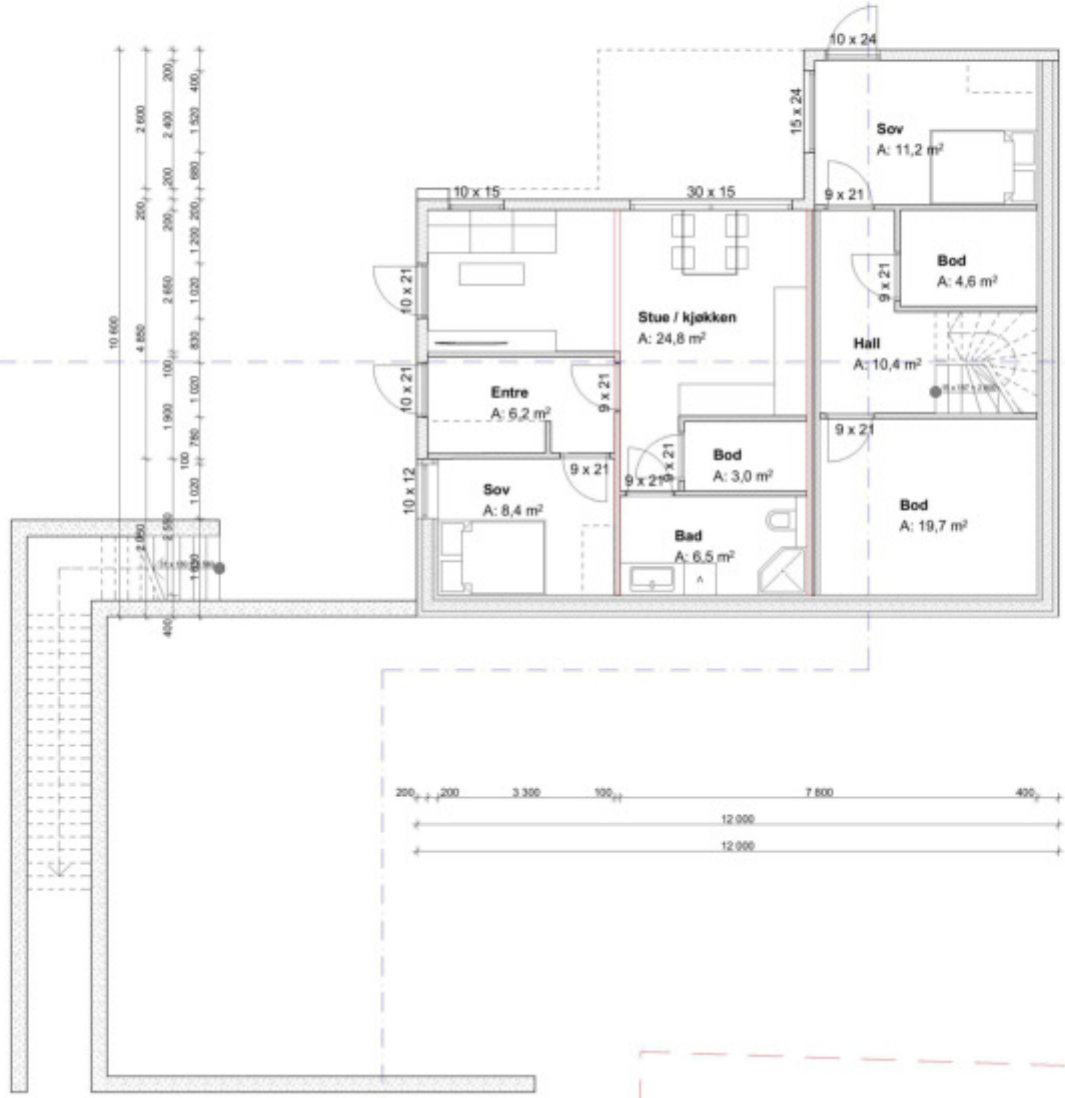
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 02.08.2016

Tegning:
Fasade Øst

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-3



BYA:
- Bolig = 144,4 m2
- Garasje = 49,9 m2
- Park. leil. = 18,0 m2
- SUM = 212,3 m2

BRA:
- Plan 1 = 105,3 m2
- Plan 2 = 87,8 m2
- Plan 2 = 83,2 m2
- Garasje = 45,7 m2
- SUM = 322,0 m2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Enebolig Nesodden

Tiltakshaver:
Tommy Christensen
Gnr/bnr 25/567
Nesodden kommune

Prosjekterende:
URBANHUS

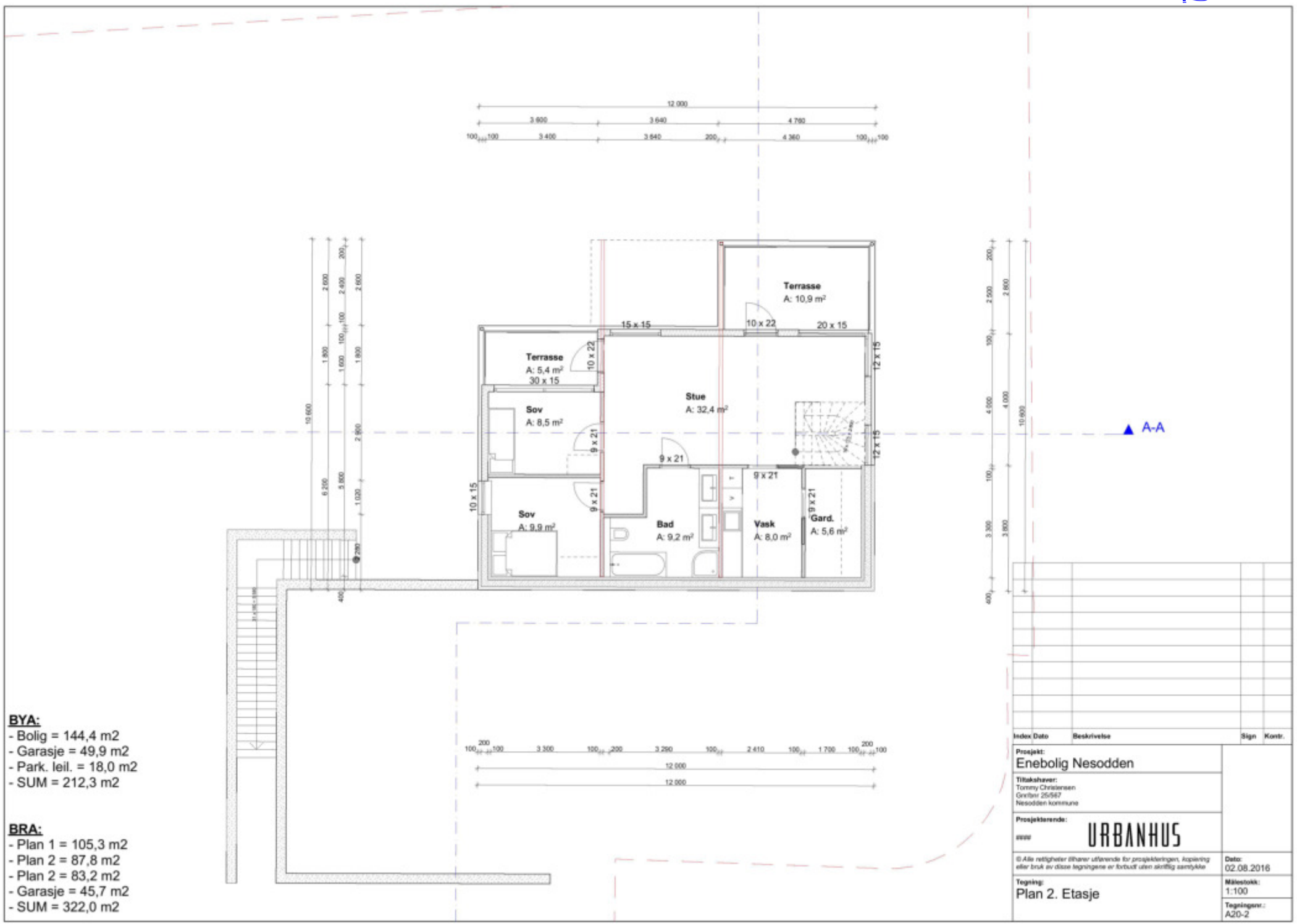
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 02.08.2016

Tegning:
Plan 1. Etasje

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-1



BYA:
- Bolig = 144,4 m2
- Garasje = 49,9 m2
- Park. leil. = 18,0 m2
- SUM = 212,3 m2

BRA:
- Plan 1 = 105,3 m2
- Plan 2 = 87,8 m2
- Plan 2 = 83,2 m2
- Garasje = 45,7 m2
- SUM = 322,0 m2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Enebolig Nesodden

Tiltakshaver:
Tommy Christensen
Gnr/bnr 25/567
Nesodden kommune

Prosjekterende:
URBANHUS

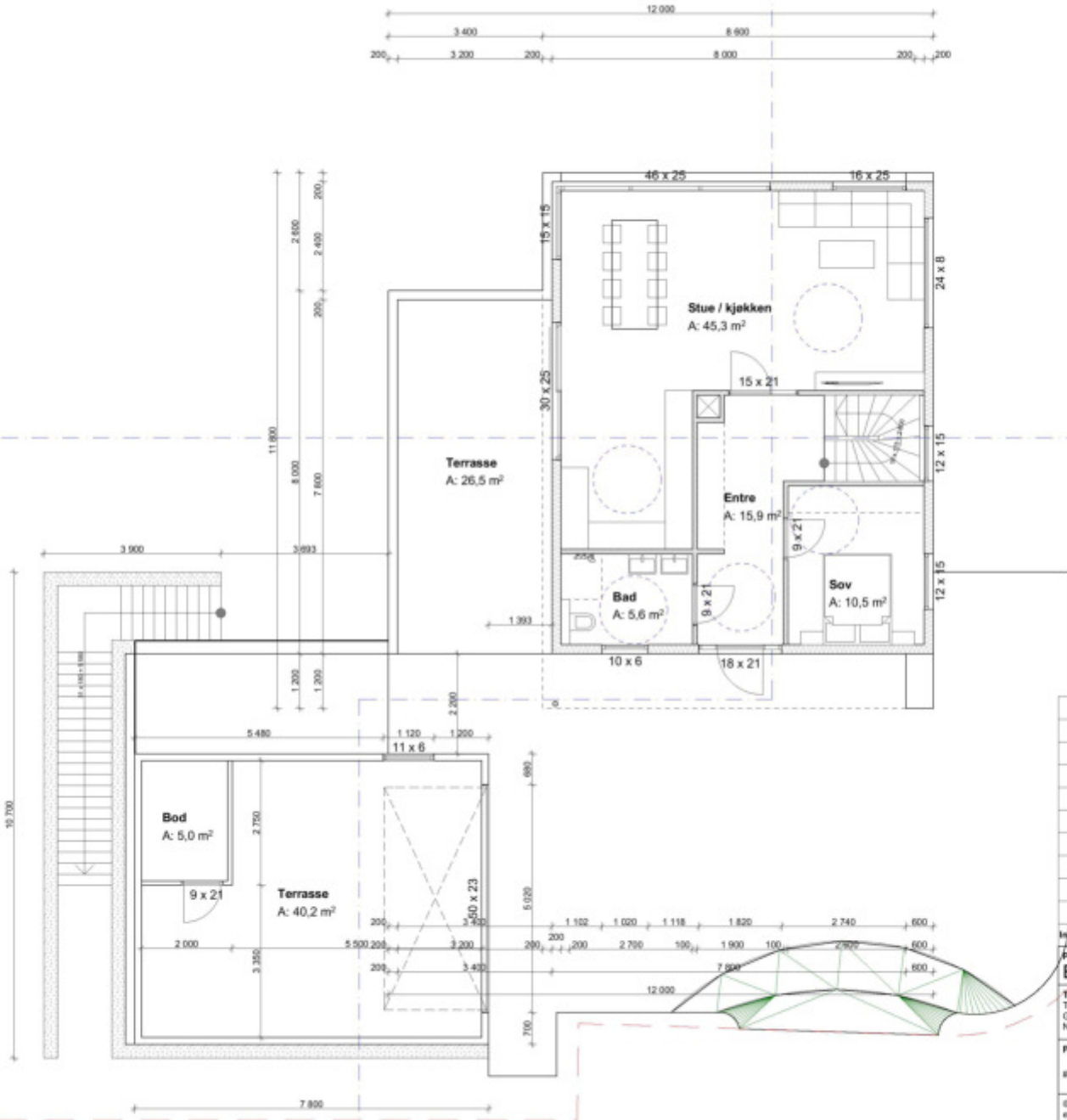
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 02.08.2016

Tegning: Plan 2. Etasje

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-2



BYA:
- Bolig = 144,4 m2
- Garasje = 49,9 m2
- Park. leil. = 18,0 m2
- SUM = 212,3 m2

BRA:
- Plan 1 = 105,3 m2
- Plan 2 = 87,8 m2
- Plan 2 = 83,2 m2
- Garasje = 45,7 m2
- SUM = 322,0 m2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Enebolig Nesodden

Tiltakshaver:
Tommy Christensen
Gnr/bnr 25/567
Nesodden kommune

Prosjekterende:
####
URBANHUS

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 02.08.2016

Tegning:
Plan 3. Etasje

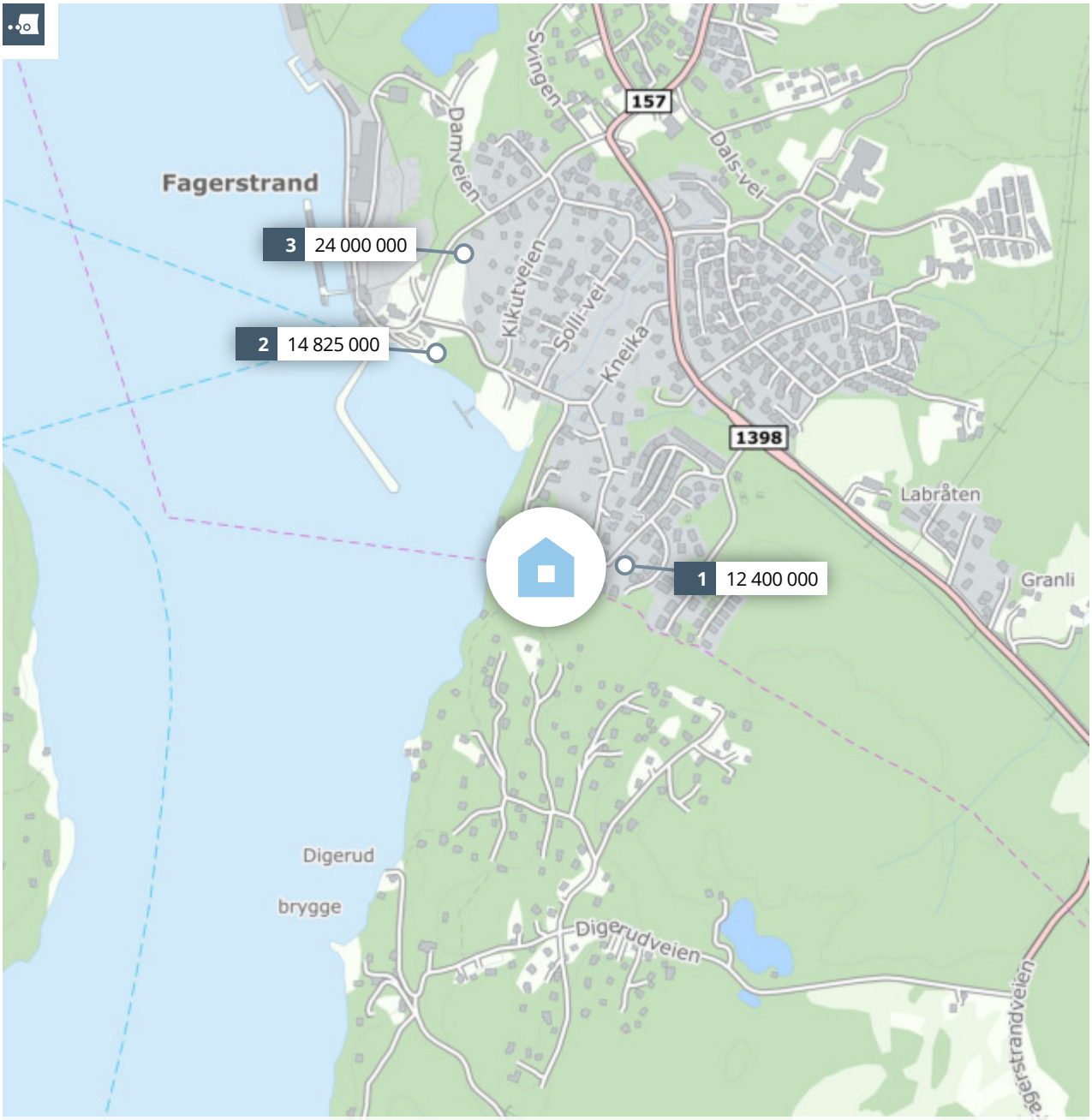
Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-3

002 D1
UTOMHUSPLAN
(DOKID 487663).PDF


f NV 7
25/601
25/572
SKRÅNING
1 800
4 695
6 000
4 093
3 000
10 633
VEG + 34,45
8 600
7 220
3 400
Bolig
Platting
+ 33,85
Terrasse
MUA 2 = 27,0 m2
1 000
6 400
1 679
2 600
8 000
1 200
Hage + 28,30
MUA 1 = 215 m2
%-BYA=25%
MUA 3 = 19,0 m2
Garasje
+ 33,85
7 800
15 507
9 634
SKRÅNING
SKRÅNING
SKRÅNING
f NV 10
20
35
25/5
Index Dato
Beskrivelse
Sign
Kontr.
Prosjekt:
Enebolig Nesodden
Tiltakshaver:
Tommy Christensen
Gnr/bnr 25/567
Nesodden kommune
Prosjekterende:
URBANHUS
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato:
02.08.2016
Tegning:
Utomhusplan
Målestokk:
1:200
Tegningsnr.:
A10-2

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STRANDLIA 57 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 22.03.2025

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: Anne Naper.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strandlia 57 A, 1454 FAGERSTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 25 BNR 567 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS FAGERSTRAND

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	62 257
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	257 m²	- m²	- m²	173 m²	- m²	- m²
Tomt						867 m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	3

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Strandlia 42 A 234 m² 2018 761 m² 4 sov	30.11.2024	12 500 000	**12 400 000**	0	12 400 000	**52 991**
2 Fagerstrandbakken 60 300 m² 1885 2 719 m² 5 sov	10.10.2024	16 000 000	**14 825 000**	0	14 825 000	**49 417**
3 Fagerstrandbakken 44 474 m² 1947 5 109 m² 6 sov	22.06.2024	25 000 000	**24 000 000**	0	24 000 000	**50 633**

Eksepsjonell og stilren funkisvilla | Fantastisk fjordutsikt! | Utleieleilighet | Litt ferie hver dag - ved badestrand!

Rålekker funkis enebolig med eksepsjonell flott beliggenhet og følelsen av å sveve over fjorden! Bo vestvendt og solrikt på Strandlias indrefilet og det vi tror er Fagerstrands aller flotteste funkis!

Godt familiehus med høy standard og svært god planløsning. Smarthus - styr varme/lys via app el. PC. Vinduer er selvrensende. Gulvvarme i alle rom. Delikate flislagte bad. Drømmekjøkken med int. hvitevarer. Varmepumpe.

*Nyt solen hele dagen og fantastiske solnedganger!

*Over 170 kvm terrasser!

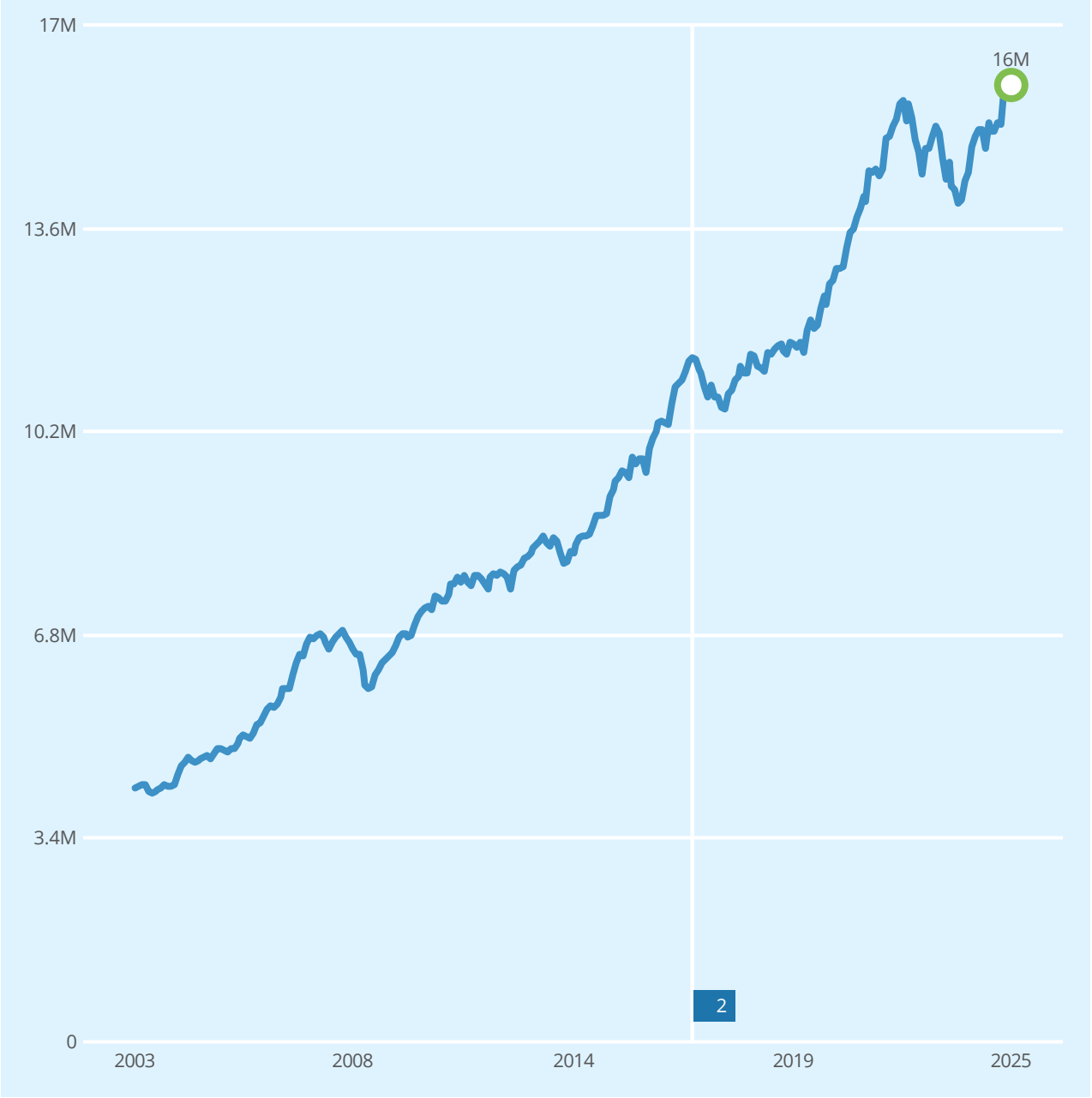
*2-roms utleiedel

*Flott arkitektur. Boligen er kåret i ekseriørprisen

Nær Fagerstrand sentrum m/barnehager, skoler og forretninger. Sjønært og flott beliggende m/kort gangavstand til Nesoddens flotteste Badestrand. Perfekt beliggenhet for båt- og strandliv samt turer både i marka og på Kyststien langs sjøen.

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

1 Enebolig m/hybel

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.08.2016		05.08.2016	-	2 950 000	-	2 950 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i FAGERSTRAND grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

9.6M
9.3M
9 082 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Eneboliger solgt i FAGERSTRAND grunnkrets siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

9.5M
9.1M
8 587 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8 235 000 Salgspris i snitt
7.9M
7.5M

Solgt i snitt i løpet av
127
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 257 Strandlia 57 A Totalpris 16 000 000

53 155 NESODDEN kommune i snitt siste 12 mnd

45 010 FAGERSTRAND grunnkrets i snitt siste 12 mnd

JULEHILSEN
STRANDLIA

STRANDLIA VEL | Desember 2024

Hei beboere i Strandlia Vel!

Året 2024

Vi ønsker å takke alle for et fint år med hyggelig naboskap, godt samarbeid og veldig bra oppmøte på dugnader og annet sosialt opplegg. Vi skal heller ikke glemme å takke de som har bidratt med å holde lekeplassene fine og gresset klippet. Flott innsats fra dere alle!

Nå ser vi fram mot en hyggelig julefeiring, og vil ønske alle en fredelig jul
Er vi heldige kommer det litt snø etterhvert også, så vi får satt noen offisielle banerekorder i akebekken

Pågående saker

Styret jobber med følgende saker for tiden:

- Fortsatt pågående sak fra siste årsmøte, ang trefelling i skogen mot Åslia.
- Etablering av en redskapsbod på lekeplassen til våren
- Vi har også tatt opp igjen tråden med Fagerstrand Vel. Dette gjelder et samarbeid om en eventuell tuftepark eller annet som kommer oss alle til gode.

Årskontigent

Husk å betale inn årskontigenten for 2024 - Fint om denne er på plass før 31.12.24
Kontonr 9365.27.10660
NB! Merk betalingen med adressen din
Årsprisen er som tidligere Kr. 2500,- pr husstand
(Kr 1500 for de fem som ikke er med i veifondet)

Signert Protokoll

Vedlagt oppdatert og signert protokoll fra årsmøtet

Praktisk informasjon

Alle saker, spørsmål, og kommunikasjon generelt med styret i Strandlia Vel, skal gjøres på epost, strandliavel@gmail.com . Dette for å sikre at all kommunikasjon til og fra styret skjer på en ryddig måte. Viktig å huske på at alle saker av betydning skal behandles på årsmøtet.

Styret vil samtidig oppfordre alle til å bli medlem av Facebooksiden "Strandlia Vel" for enkel informasjonsflyt der beboerne ønsker å holde seg oppdatert om hva som skjer i Strandlia.

Vennlig hilsen styret
Frode, Tore, Cathrine, Pål Richard, Neelesh og Rolf

God Jul og Godt Nytt År

STRANDLIA VEL
PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll fra årsmøtemøte i Strandlia vel

Sted: FiF-Huset, Fagerstrand

Dato: 09.04.2024

Kl.: 19:00

Til stede var:

Kathrine Saastad (Styreleder)

Pål Richard Eidsvold (Nestleder)
Tore Wiik (Styremedlem)
Asgeir Viken Holsen (Styremedlem)
Neelesh Kasbekar (Styremedlem)
Rolf Langeland (Styremedlem)
Thomas Engelsen (Revisor)

Styret var således vedtaksdyktig.

Til behandling forelå:

1.Valg av møteleder, referent og 2 protokollunderskrivere

- Møteleder: Kathrine Saastad
- Referent: Rolf Langeland
- Protokollunderskriver 1: Lise Eikemo
- Protokollunderskriver 2: Christian Jeppesen

2. Opprop

Det var totalt 19 husstander representert, hvorav en med fullmakt.
Ingen hadde innvendinger til innkallingen eller agenda så møteleder erklærte møtet for lovlig satt.

3. Årsberetning fra styret

Kathrine gjennomgikk årsberetningen punkt for punkt og informerte litt om arbeid som er utført i året som er gått. Stikkord er lekeplasser, dugnad, litt skog, kort om økonomien og innkjøp av gressklipper

Som et av de faste punktene på agendaen ble det presisert hvilke oppgaver og hvilket mandat, styret har.

-Styret skal ivareta felles interesser og kan derfor ikke fronte enkeltpers/eiendommers framfor det.

Det ble presisert at alle henvendelser skal komme pr mail til strandliavel@gmail.com,
slik at dette er ryddig både for medlemmer, styret og kommende styrer.

Det ble informert om at årets tilsyn av lekeplasser gikk igjennom uten avvik, og at det er ønske om å innhente hjelp til gressklipping på lekeplassene. Jan-Ove Brauti meldte seg frivillig til å ha ansvar for dette. **DUGNAD er satt til 5mai Kl 12.00,** info kommer

4. Regnskap og Budsjett

Asgeir gjennomgikk tallene fra 2023 og budsjettet for 2024.
Han nevnte også at det nå er kun en utestående kontingent for inneværende år, og oppfordret til at alle passer på å betale inn den kommende kontingenten ved første varsling.

Budsjettet inneholdt en post for innkjøp av redskapsbod på lekeplass, ellers ingen store endringer fra tidligere.
Regnskap og budsjett ble godkjent

5. Kontingent for 2024

Styret innstilte til at kontingenten fastholdes på tidligere summer.
Dette ble vedtatt

6. Revisorberetning

Thomas leste opp og gjennomgikk revisorberetningen for 2023 uten at noen hadde kommentarer til det.

7. Innkommende saker/forslag

a) Søknad fra Strandlia 2 om felling av 16 trær i kulturminneskogen

Innkommende sak med vedlegg og kart ble presentert av Katrine.
Dette førte til en konstruktiv og rolig diskusjon rundt bordet, hvor det var åpent for alle til å komme med synspunkter og meninger.

Styret innstilte til at de to trærne som trefeller mente var en risiko, burde felles.
Dette ble enstemmig vedtatt.

b) Søknad om leie av fellesområde

Saken utgikk, da tidligere omtalte gjerde nå blir flyttet av eier

6. Valg

Kathrine oppfordret til engasjement og deltagelse i styret.

Følgende roller var på valg.
Leder, Kathrine Saastad
Styremedlem 3, Asgeir Holsen
Styremedlem 4, Rolf Langeland
Revisor, Thomas Engelsen

Det ble meldt inn fire kandidater til valg:

Frode Løken
Cathrine Lyster Almquist
Rolf Langeland
Thomas Engelsen

Det ble stemt anonymt om leder og styremedlem 4, resultatet ble:
Frode som leder og Cathrine som styremedlem 4

Rolf går inn som styremedlem 3 og overtar økonomien etter Asgeir

Ingen meldte seg frivillige til revisor, så Thomas gikk med på å ta et år til.

8. Møtet hevet

Avtroppende styremedlemmer ble takket for innsatsen og møtet ble hevet like før kl 20:00

Strandlia 30.04.20234

Lise Eikemo
Protokollunderskriver 1

Christian Jeppesen
Protokollunderskriver 2

Katrine Saastad
Styreleder

NABOLAGSPROFIL_PORTRETT.PDF

Strandlia 57A

Nabolaget Fagerstrand/Gaupemyr - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Myklerud skole (1-7 kl.) 317 elever, 15 klasser	5 min 2.8 km
Bakkeløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 159 elever, 10 klasser	16 min 1.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	12 min 9.1 km
Nesodden videregående skole 750 elever	22 min 17.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fagerstrandbakken Nesodden	13 min
Bakkeløkka Flerbrukshall Nesodden	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Labråteveien Linje 576	8 min 0.6 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	25 min 22.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

BARNEHAGER

Fagerstrand barnehage (1-5 år) 94 barn	16 min 1.2 km
Fager Skog Fus barnehage (0-5 år) 74 barn	23 min 1.7 km
Lilleengen naturbarnehage (1-5 år) 22 barn	6 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Spar Fagerstrand	16 min
Kiwi Fagerstrand	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Drøbak City	16 min
Vitusapotek Fagerstrand	5 min
Drøbak Vinmonopol	19 min

SPORT

Tarudjordet	13 min
Bakkeløkka Flerbrukshall	14 min
Orange Studio	17 min
EVO Drøbak	15 min

«Nærhet til sjøen, skole og butikker, lett å komme seg ut i både marka og sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

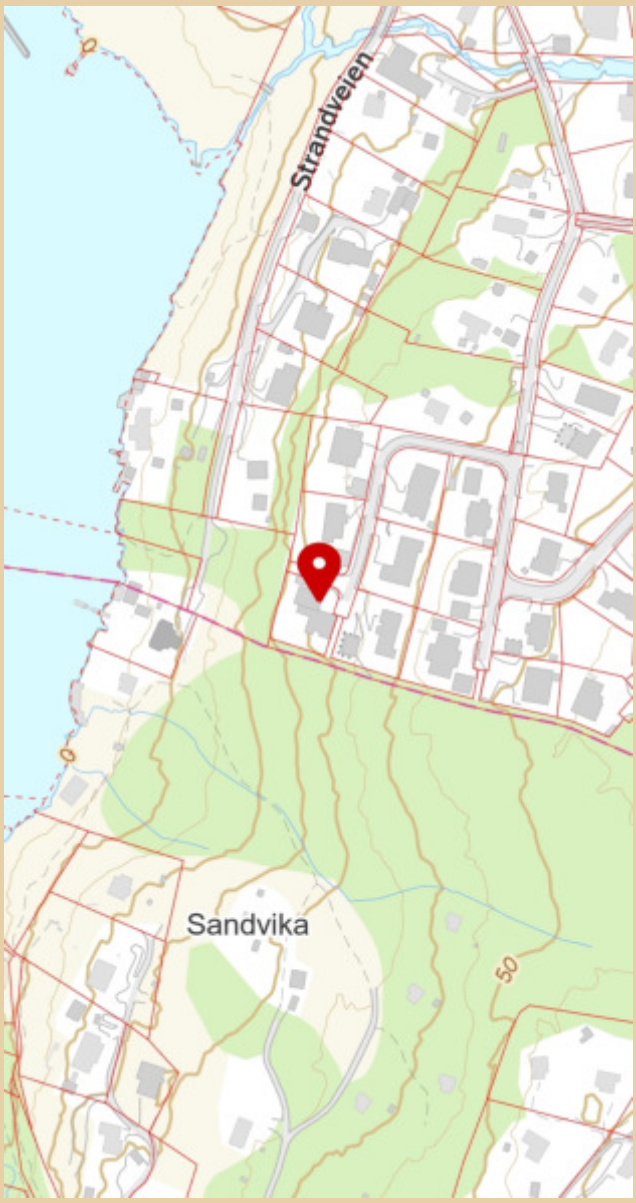
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Strandlia 57A og B
Gnr. 25 Bnr. 567 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0130

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Anne Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 27 60 07

E-post: anne.naper@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

Notater