VINKELVEIEN 24

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklærings-skjema
Meglers verdivurdering 20.05.2025 11:38:57
Tilstandsrapport
Tegning
Tegning
Ferdigattest
Eiendomskart med grenser
Kommune-plankart
Områdeanalyse, utvalg
Regulerings-plankart
Regulering-planforslag
Bestemmelser
Matrikkelkartog rapport
PlanRapport
VA
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250278

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Arnesen	Marianne Brodin

Gateadresse
Vinkelveien 24

Poststed	Postnr
Nesodden	1459

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If forsikring

Polise/avtalenr.: 4343918

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: 6250278

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av rør, toalett og varmtvannsbereder i forbindelse med overgang til vann- og avløpsanlegg (2019) på bad og toalettrom.
Arbeid utført av	Optimal Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Entreprenør va-anlegg; Arne Rød AS Vedlikehold: Viken Pumpeservice AS
Arbeid utført av	Arne Rød AS og senere Viken Pumpeservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Råteskader i tak. Er utbedret og dokumentert. Arbeidet er utført av Øye og Knutsen AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ombygging av anlegg Elektrikerarbeid på va-anlegg gjennom Arne Rød AS
Arbeid utført av	Elektropartner AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250278

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedring av råteskader i tak.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250278

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 6250278

E-Signing validated

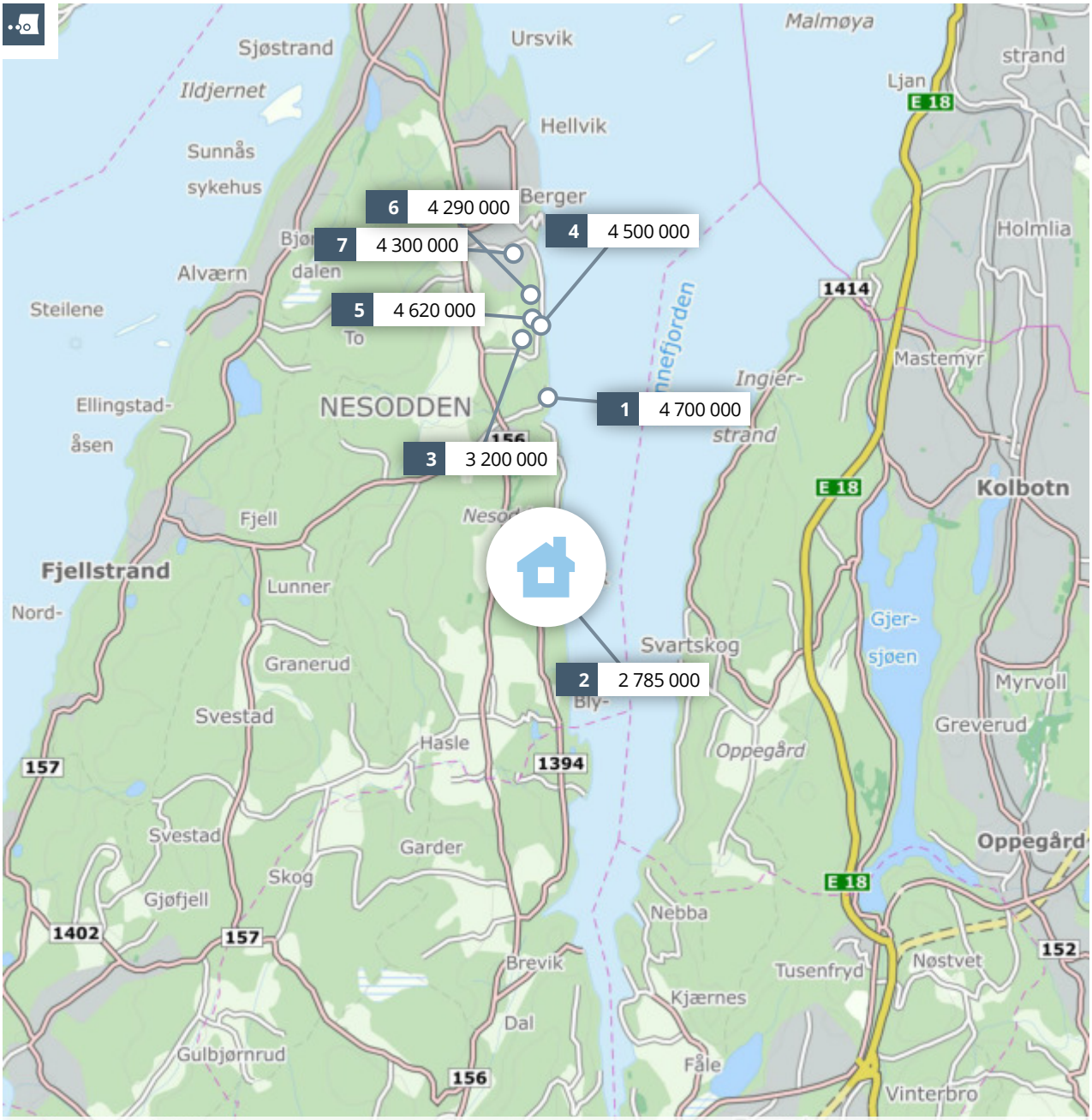
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Arnesen	3b2b64a722878f5cbdd624 4a87237d8f72913603	08.05.2025 16:50:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Brodin	5066a3e1309550d9ca1119b 43d4f5818a2f2df67	09.05.2025 06:45:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250278

- 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

MEGLERS VERDIVURDERING 20.05.2025 11:38:57



Meglers verdivurdering

VINKELVEIEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 20.05.2025

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: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vinkelveien 24, 1459 NESODDEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 13 BNR 117 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS BOMANNSVIK

Verdivurdert til

4 100 000

-	4 100 000	63 077
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	3 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt					2 469 m²	
Byggeår					2007	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Torvvikveien 71				26.06.2024	4 890 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**78 333**
	60 m²	1960	2 914 m²	1 sov						
2	Bomansvikveien 52				03.07.2019	2 990 000	**2 785 000**	0	2 785 000	**66 310**
	42 m²	1950	1 488 m²	1 sov						
3	St. Hansveien 51				26.08.2019	3 300 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**57 143**
	56 m²	1963	1 843 m²	1 sov						
4	Fjordveien 102				28.03.2022	3 900 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**128 571**
	35 m²	1946	3 595 m²	- sov						
5	Fjordveien 75				19.05.2021	4 200 000	**4 620 000**	0	4 620 000	**41 622**
	111 m²	1936	1 904 m²	3 sov						
6	Storebakken 13				03.10.2022	4 000 000	**4 290 000**	0	4 290 000	**60 423**
	71 m²	1958	2 149 m²	1 sov						
7	Lise Maries vei 14				30.10.2024	4 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**107 500**
	40 m²	1925	1 403 m²	1 sov						

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

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

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

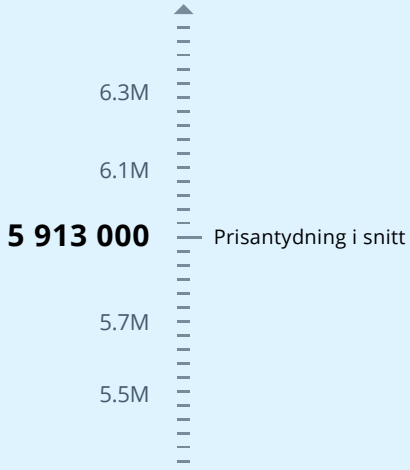
1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.04.2008	28.04.2008	27.05.2008	1 800 000	1 900 000	-	1 900 000	2

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

Fritidsboliger til salgs i NESODDEN kommune nå

4
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

9
dager

Fritidsboliger solgt i NESODDEN kommune siste 9 mnd

12
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

119
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vinkelveien 24, 1459 NESODDEN
NESODDEN kommune
gnr. 13, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 16.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1622 **Referansenummer:** EZ8822

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.
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.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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

Fritidsbolig beliggende på Nesodden med forholdsvis enkel utførelse, med innlagt sommervann og elektrisk anlegg. Hytta ble bygget i 2007 og har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med shingel, og har underliggende bordtak av heltré bord.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Taksperrer av tre med lastoverføring på bærebjelke og yttervegg.
Det er synlig luftesjkt ved gesimsutstikk og i gavlvegger.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene har bruksslitasje.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dør til toalettrom av tré.
Understøttet terrasse i konstruksjon av tré.
Terrassegulv og rekkverk av tré.
Deler av terrassen har høyde ca 0,5 meter til grunn, det er vurdert å ikke være behov for rekkverk.
Trapper i terreng av tré.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Tregulv som skille ned mot underliggende krypekjeller. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. 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.
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget da det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.
Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via luke i mur.
Innvendig har boligen ubehandlede fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Enkelt hyttebad belegg på gulv og panel på vegger.
Rommet har håndvask og dusjkabinett.
Rommet har enkel utførelse uten sluk og fall, samt trépanel på vegger.
Rommet fungerer med dagens tilstand, utbedring vil svare seg best i forbindelse med oppgradering av rommet i sin helhet.
Veggene har panel. Taket har panel.
Overflate på gulv av belegg.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og dusjkabinett.
Badet har naturlig avtrekk til ventil i vegg, friskluft via dør/vindu.
Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (badet har enkel utførelse).

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har ikke avtrekk, rommet har naturlig ventilering, kokeplass er ved vindu, det er mulig å lufte med vindu ved mye stekeos.

SPESIALROM Gå til side

Wc rom med gulvmontert klosett og bereder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige og utvendige vannledninger er av kobber.
Anlegget er utsatt for frost og er egnet for sommer bruk, anlegget må tappes og stenges for vinteren.
Stoppekran er plassert i skap i bod, hovedstoppekran er plassert i kum i grunn ved hytta (informasjon fra eier).

Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.
Det er mekanisk vifte i stue, friskluft via ventiler/vinduer.
Det er avløp til samlekum med flotør og pumpe.
Det foreligger kontroll av anlegget fra 2024.
Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med anlegget.

Varmtvannsbereder ca 120 liter er plassert i toalettrom.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er originalt fra byggeår.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på grunn av pukk/stein.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

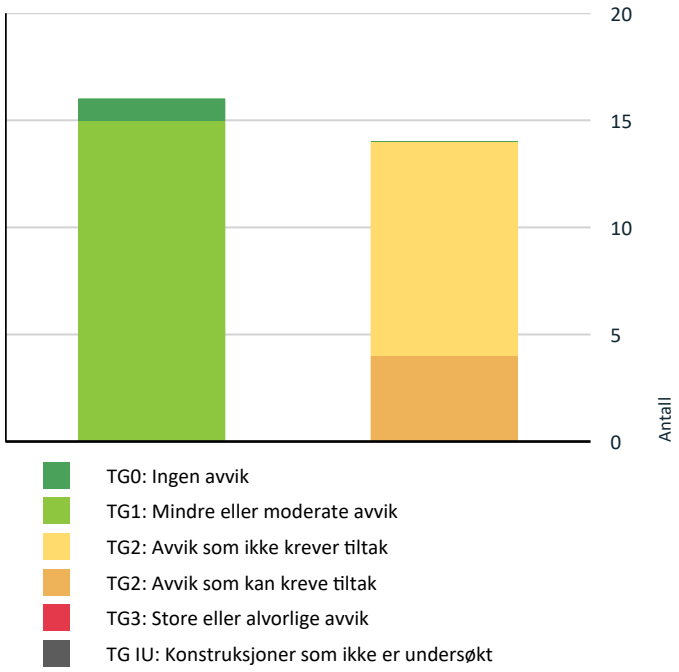
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

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.

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Informasjon fra eiendomsregisteret.

Standard
Enkel standard, fritid.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel, og har underliggende bordtak av heltré bord.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taksperrer av tre med lastoverføring på bærebjelke og yttervegg.
Det er synlig luftesjkt ved gesimsutstikk og i gavlvegger.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene har bruksslitasje.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dør til toalettrom av tré.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dør til toalett er utett og har svartsopp på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig, det anbefales maling for å stoppe opp utvikling og råteskade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svartsopp på dørblad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet terrasse i konstruksjon av tré.
Terrassegulv og rekkverk av tré.
Deler av terrassen har høyde ca 0,5 meter til grunn, det er vurdert å ikke være behov for rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

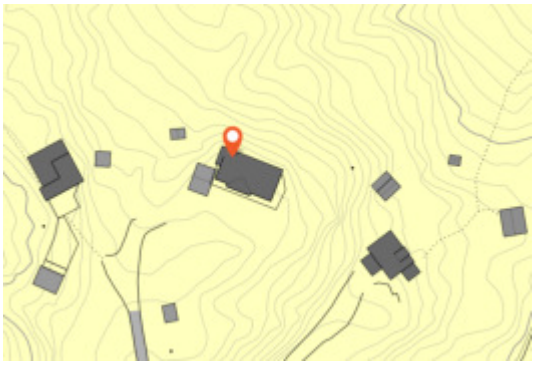
TG 1 Utvendige trapper

Trapper i terreng av tré.

Tilstandsrapport



Trapp i terreng.



Utsnitt fra radonkart

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille ned mot underliggende krypekjeller. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen.
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.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig eller regningssvarende.

TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget da det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Krypkjeller

Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via luke i mur.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales å sette inn ventiler i muren, samt bedre muligheter for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Krypekjeller.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen ubehandlede fyllingsdører.

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Enkelt hyttebad belegg på gulv og panel på vegger.
Rommet har håndvask og dusjkabinett.
Rommet har enkel utførelse uten sluk og fall, samt trépanel på vegger.
Rommet fungerer med dagens tilstand, utbedring vil svare seg best i forbindelse med oppgradering av rommet i sin helhet.



Bad, enkel utførelse.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig eller regningssvarende, rommet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate på gulv av belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med avvikene, det forutsettes videre bruk av tett dusjkabinett med avrenning direkte til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk til ventil i vegg, friskluft via dør/vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk vifte bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (badet har enkel utførelse).

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ikke avtrekk, rommet har naturlig ventilering, kokeplass er ved vindu, det er mulig å lufte med vindu ved mye stekeos.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc rom med gulvmontert klosett og bereder.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Lufting via vindu, løsningen fungerer med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige og utvendige vannledninger er av kobber.
Anlegget er utsatt for frost og er egnet for sommer bruk, anlegget må tappes og stenges for vinteren.
Stoppekran er plassert i skap i bod, hovedstoppekran er plassert i kum i grunn ved hytta (informasjon fra eier).

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget er eksponert for frost, kan kun brukes i den varme årstiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere tiltak er ikke nødvendig (fritidsbruk).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk vifte i stue, friskluft via ventiler/vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er avløp til samlekum med flotør og pumpe.
Det foreligger kontroll av anlegget fra 2024.
Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca 120 liter er plassert i toalettrom.

TG 2 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.

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er originalt fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

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

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Generell kommentar

Det anbefales kontroll i henhold til NEK 405.2.3, som er tilpasset kontroll ved avhending.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

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 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på grunn av pukk/stein.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Soverom

Byggeår
2015

Kommentar
Ifølge eier.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert mot grunn.
Takkonstruksjon av tre tekket med shingel.
Bygningen har normal slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse
Redskabsbod.

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel prefabrikkert bod av stål med gulv av trékonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

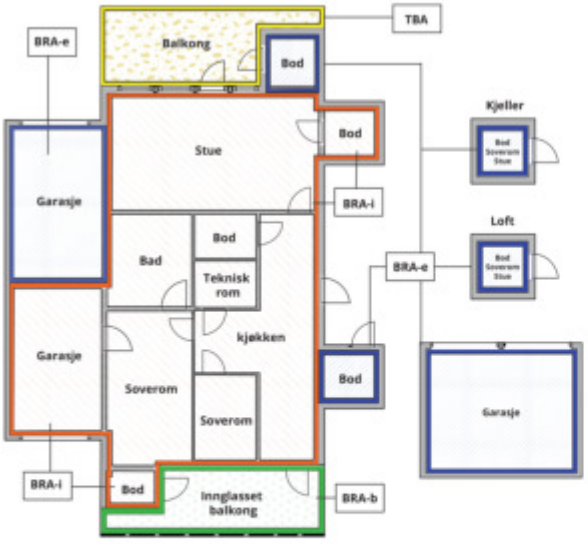
Hva er måleverdig areal?

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	52	3		55	30
SUM	**52**	**3**			**30**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2	Toalettrom	

Kommentar

TBA=Terrasse med utgang fra hovedplan.
Arealene er oppmålt ved hjelp av kartdata og er omtrentlige.
Kontrollmåling anbefales, avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

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:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

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)
Anneks	13	0
Fritidsbolig	55	0
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Lars Arnesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	13	117		0	2468.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vinkelveien 24

Hjemmelshaver
Arnesen Lars, Brodin Marianne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med meget flott utsikt mot Bunnefjorden ved Jaer/Bomannsvik på Nesodden. Fra eiendommen er det to minutters gange til strandpromenaden.

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg E18 og Fv156 til Loftuveien i Nesodden. Fortsett på Loftuveien. Kjør til Vinkelveien i Bomannsvik

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

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
1 900 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Dokumenter	16.05.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	18.05.2025	
3	18.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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

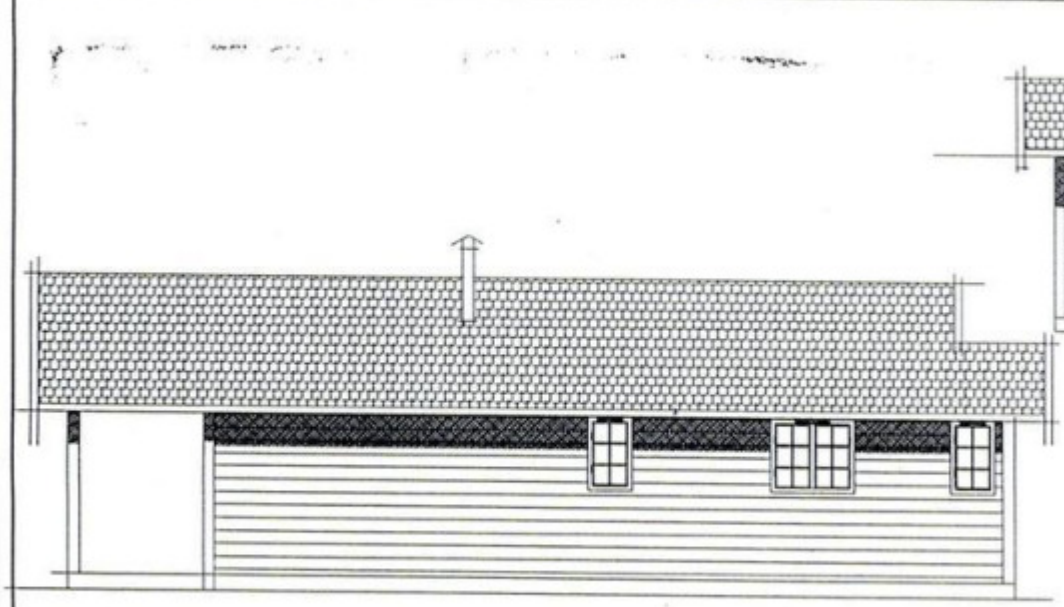
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EZ8822

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

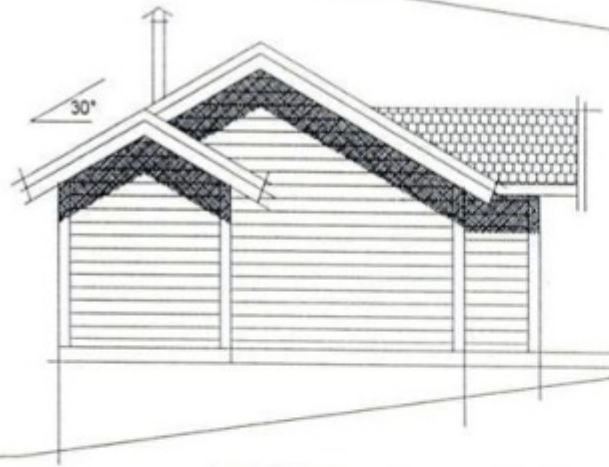
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

TEGNING

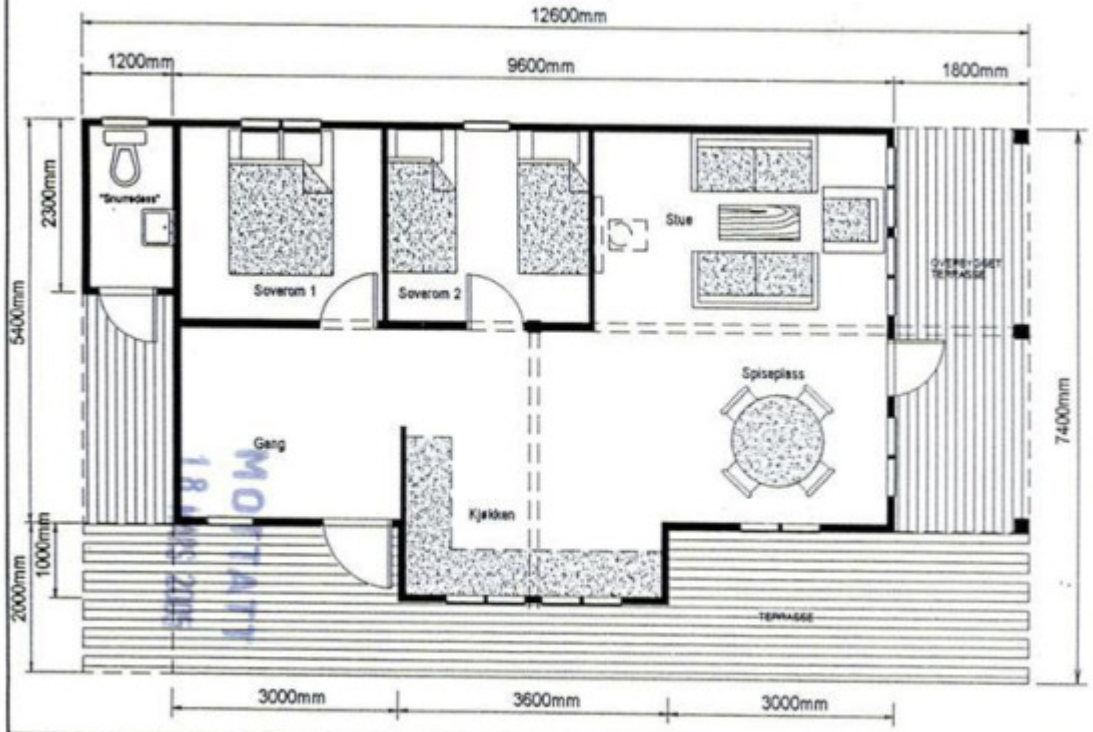








Planløsning hytte Nesodden.



MOTTATT
18 MAR 2004

3 0 Q 0 R / 5072571
13/117 09
Geomatikk

KUNDE: ØYSTEIN BERG
Tegn. av TREMAX AS/ØSTLANDSKE. 11.02.2004 modifisert: 17.02.04 / 03.03.04
Isolert bygg: 58,20 m2
Overbygget terrasse: 9,72 m2
Total terrasse inkl. overbygget 29,04 m2

TEGNING

3 0 Q 0 Q / 5072570
13/117 09
Geomatikk

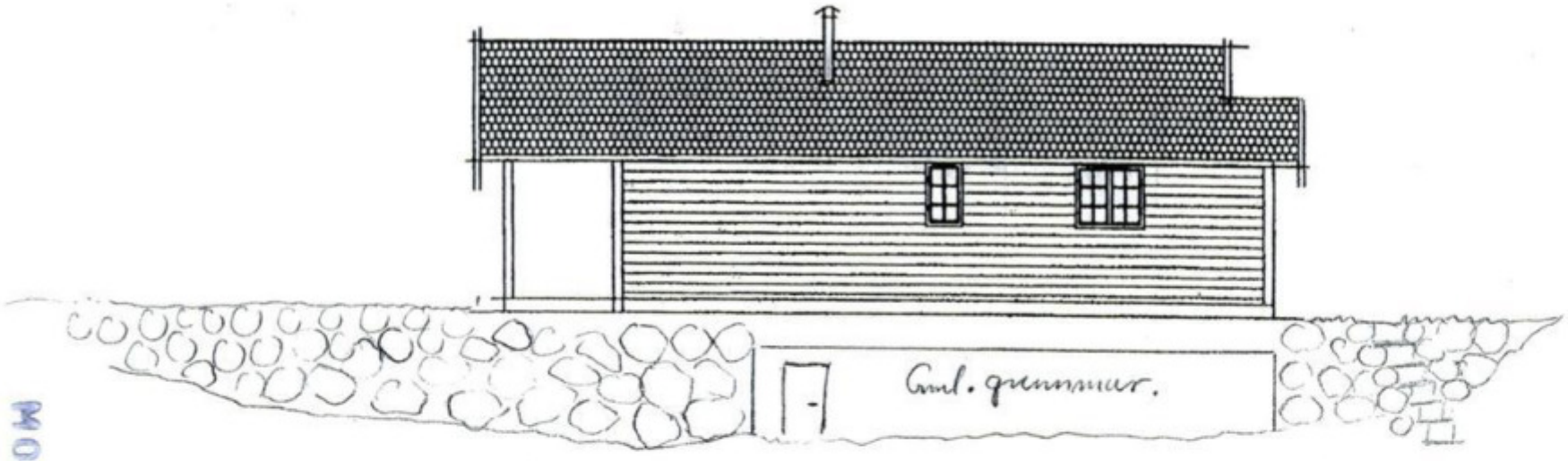
FASADE MOT ØST



MOTTATT
08 JUL 2015

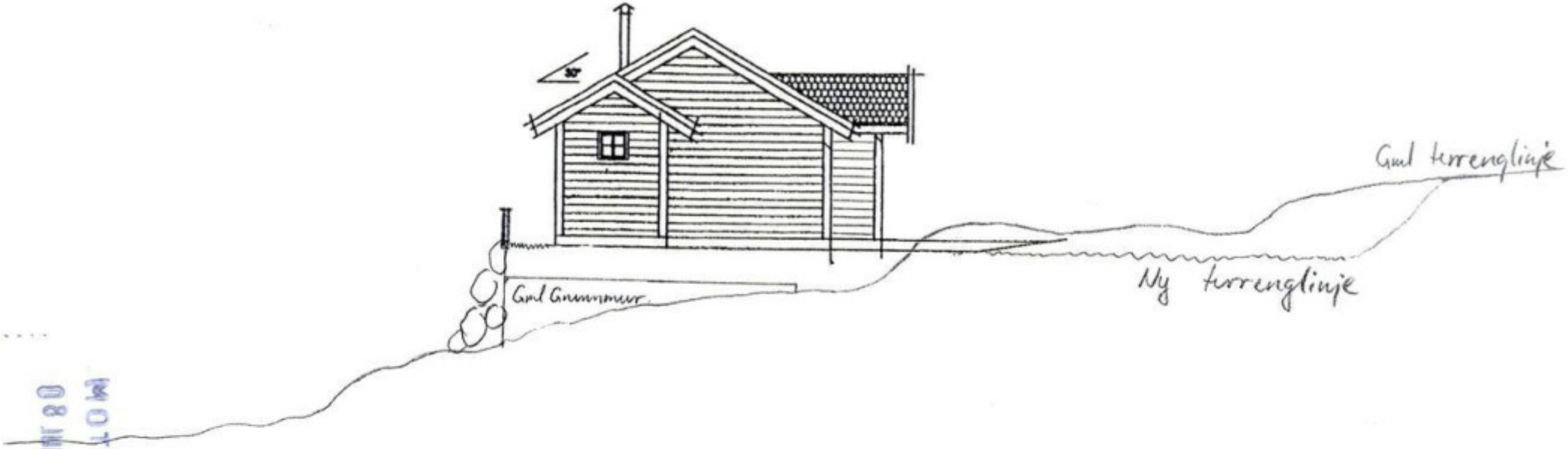
Ny grunnmur mot nord, er flyttet inn
ca 1 m i forhold til den gamle.
Dette for å redusere høyden på stablesteinsmur mot nord.

FASADE MOT NORD



MOTTATT
08 JULI 2005

FASADE MOT VEST



MOTTATT
08 JUL 2005

FASADE MOT SYD



MOTTATT
08 JULI 2015

Fasaden er her flyttet ca 2,0m lengre fram enn gml grunnmuer(syd).
Toppen av grunnmur vil derfor ligge under dagens terrenglinje
til tross for at ny grunnmur vil ligge ca 40 cm
over den gamle.

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsavdelingen
Bygge- og delesakskontoret

Tremax as
Halvd Svartesgate 6 A

0268 OSLO

Deres ref:	Vår ref:		Arkivkode:	Dato:
	08/1125-2 -	08/8403	13/0117,	23.05.2008

Gbnr 13/117 - Vinkelveien 72 C - Ferdigattest/riving hytte/nybygg hytte

Tiltaket er godkjent som sak 0345/05. Ferdigrapport er mottatt.

Generelle opplysninger:

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Odd-Arne Voldstad
fagansvarlig byggesaker

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

EIENDOMSKART MED GRENSER

ambita

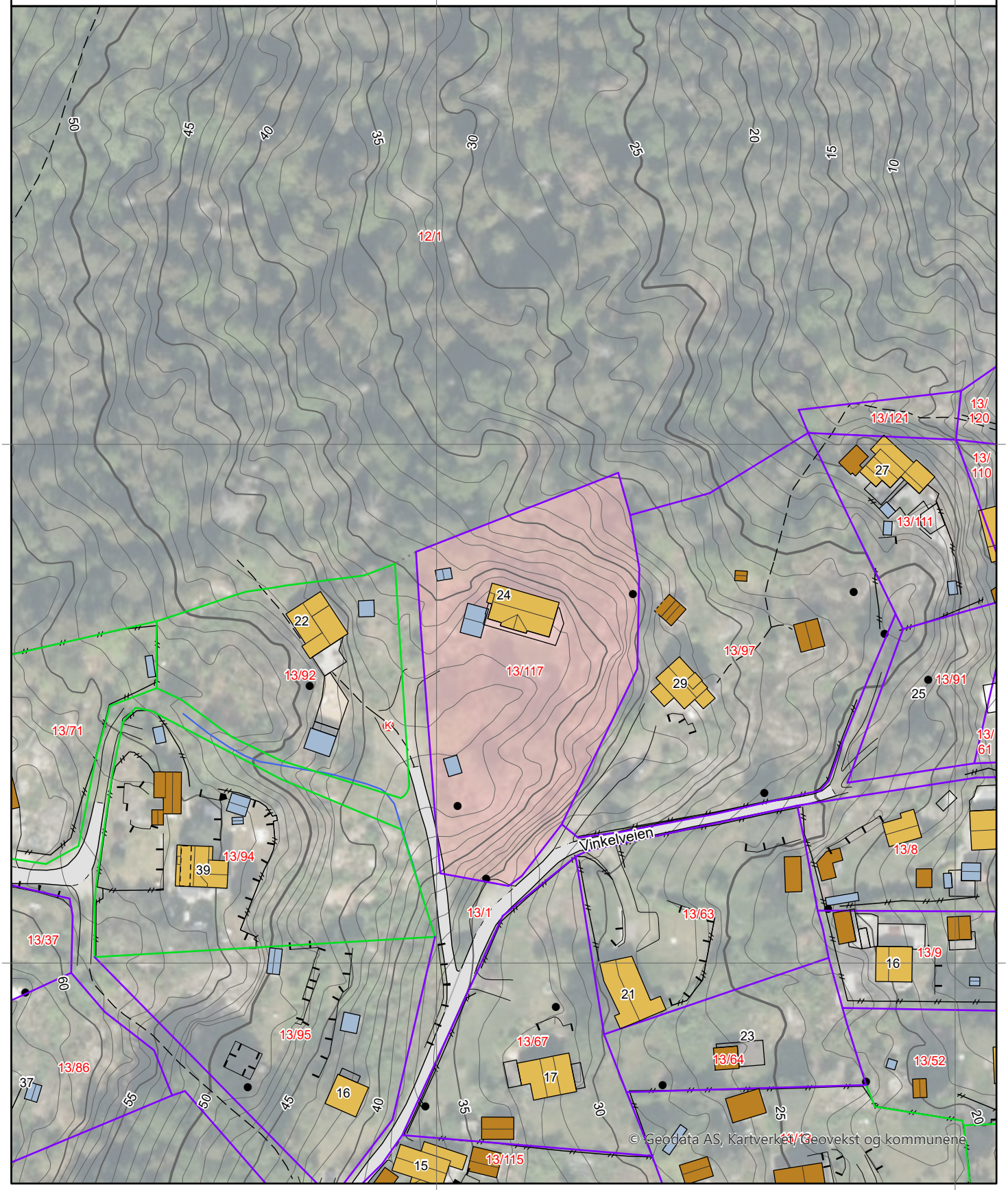
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/13/117/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2025



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

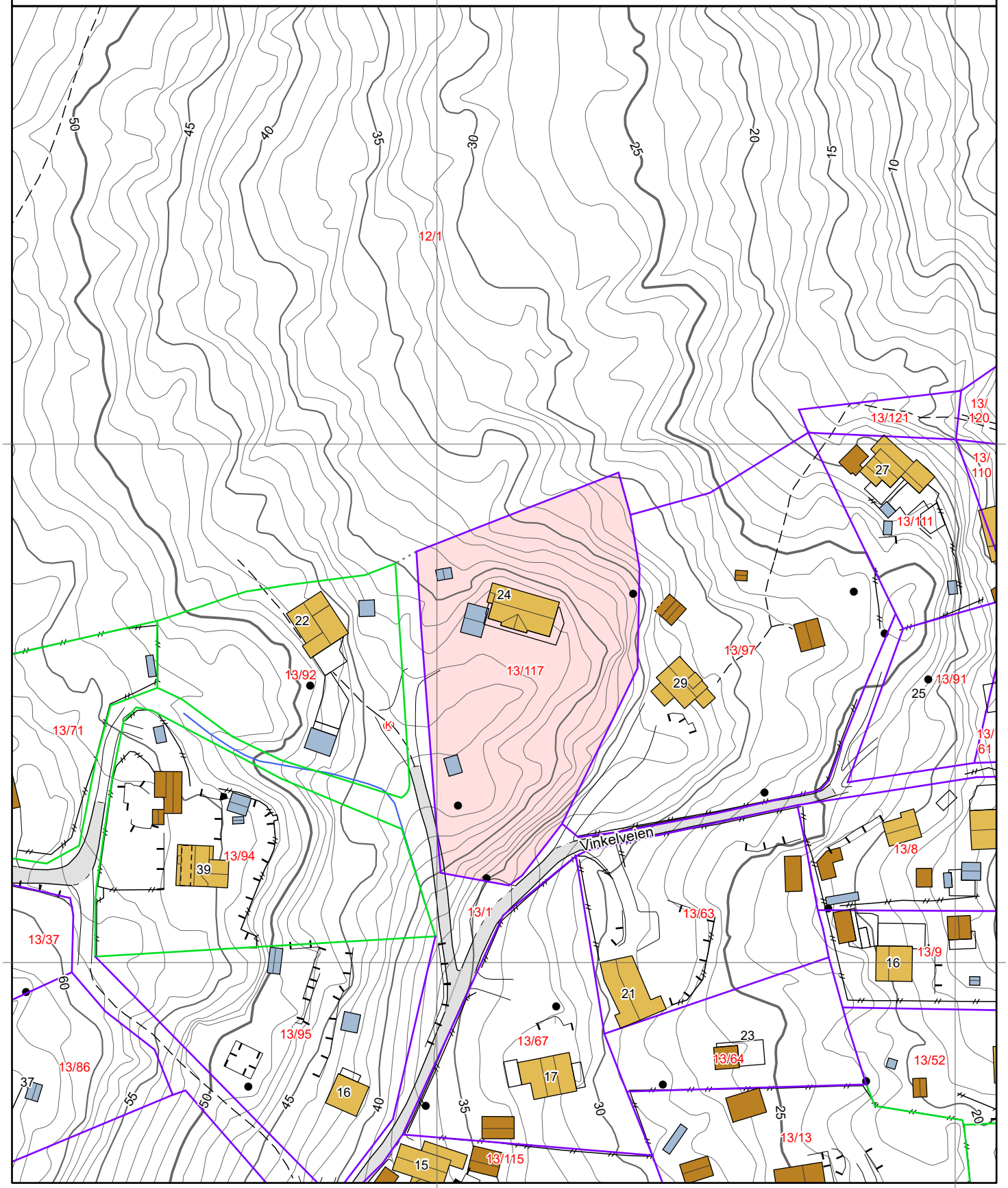
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/13/117/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.5.2025



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

KOMMUNE-PLANKART

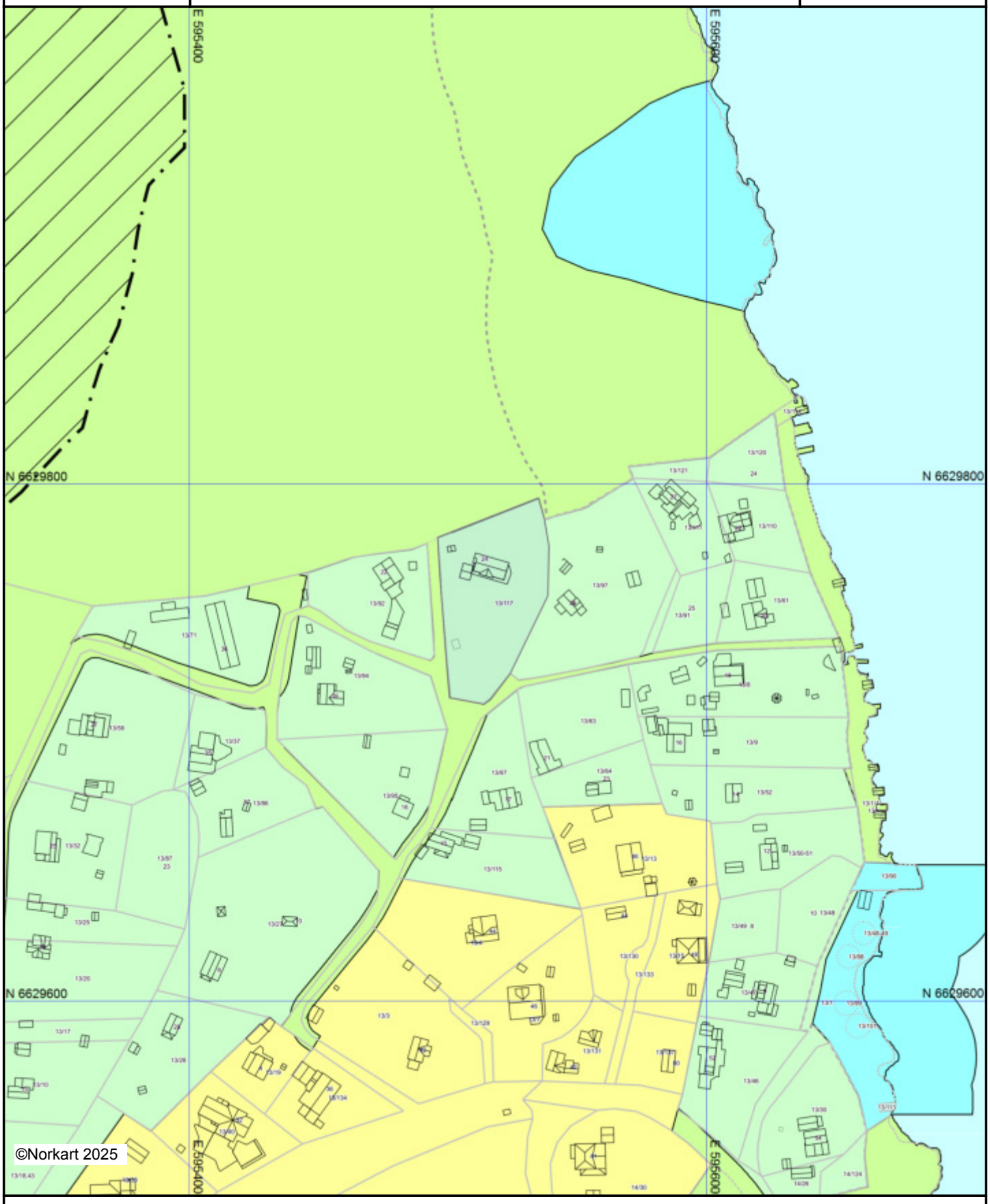
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/117
Adresse: Vinkelveien 24
Dato: 08.05.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

OMRÅDEANALYSE, UTVALG

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-13/117, Vinkelveien 24, 1459 NESODDEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	28.04.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

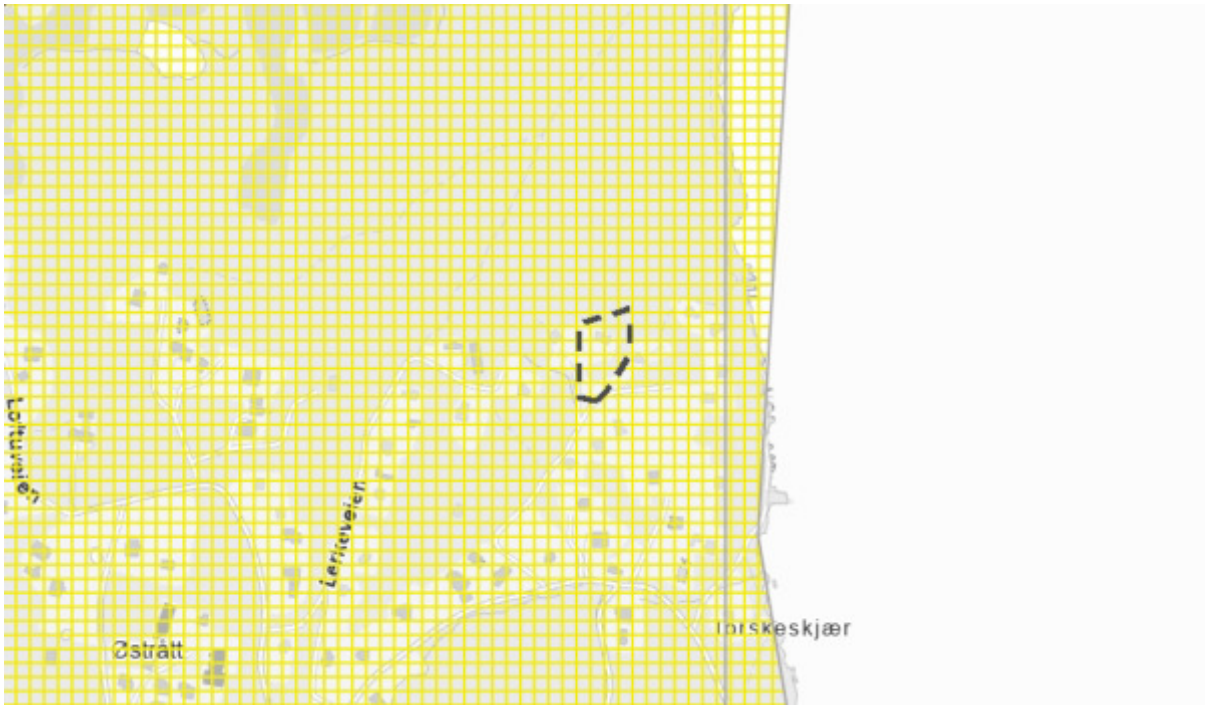
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3 km
Flomfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Forurenset grunn	28.04.2025	Ikke funnet	1.7 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.04.2025	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.38 km
Kvikkleire	28.04.2025	Ikke funnet	2.7 km
Skredfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	74 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0.09 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.45 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	28.04.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

REGULERINGS-PLANKART

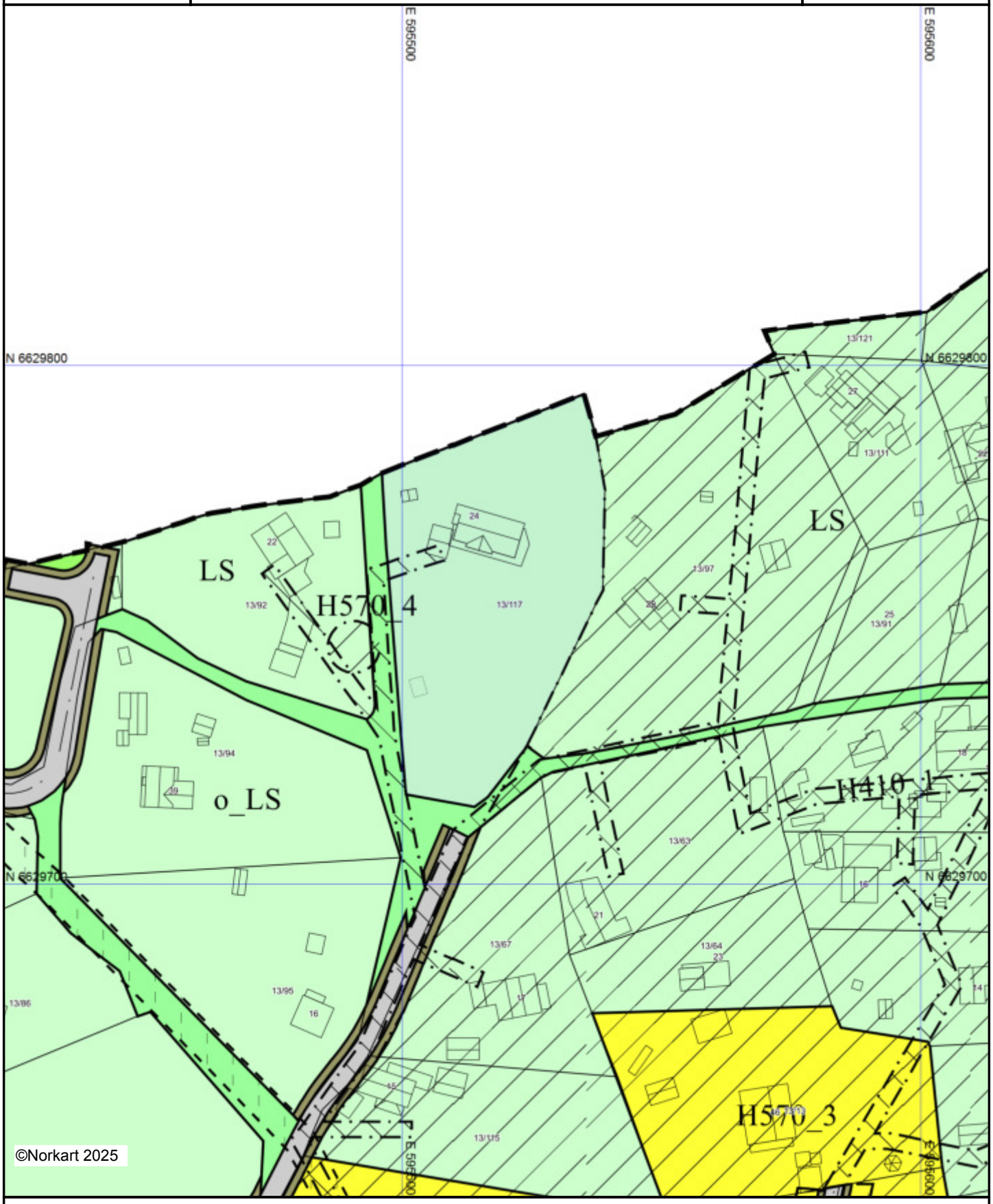
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 13/117
Adresse: Vinkelveien 24
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turdrag
- Naturformål
- LNFR - areal for spredt bolig-,fritids-, eller næringsbebygg
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

REGULERING-PLANFORSLAG

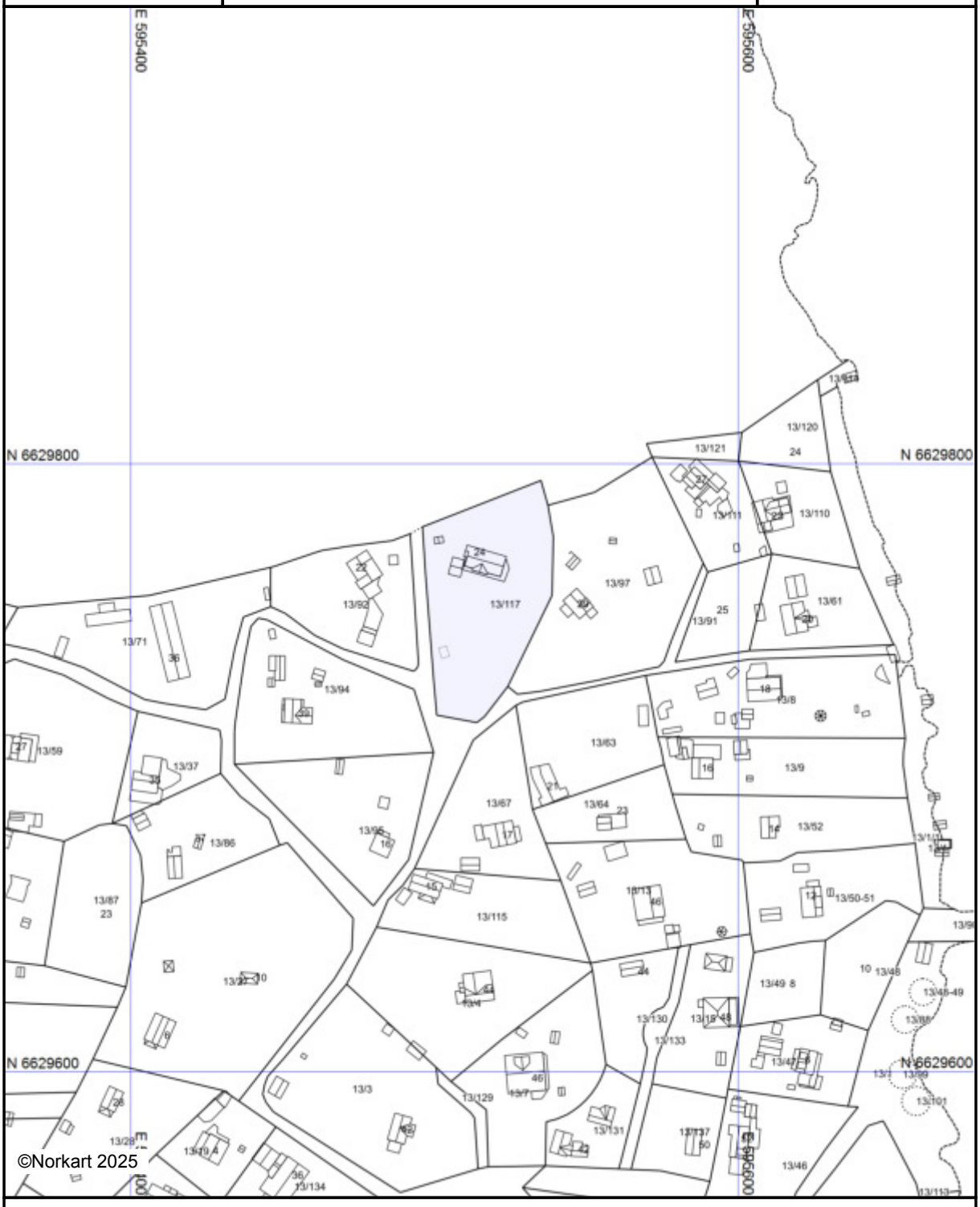
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 13/117
Adresse: Vinkelveien 24
Utskriftsdato: 08.05.2025
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

BESTEMMELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR **OMRÅDEREGULERING BOMANSVIK** I **NESODDEN KOMMUNE**		Plan nr. 20100155	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Mindre endring; kryssløsning fv.156 og fv.1394 Glenneveien Revisjon Revisjon **Revidert etter mekling**		**16.06.2021** **11.02.2020** **13.06.2019** **20.05.2015**	**MA** **MB** **AS** **GRT**
Kommunestyrets vedtak:		**16.10.2014**	
3.gangbehandling		27.05.2014	
Offentlig ettersyn fra 16.10.13 til 27.11.13			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		27.08.2013	
Offentlig ettersyn fra 12.12.12 til 06.02.13			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		31.10.2012	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

0 GENERELLE BESTEMMELSER (§12-7)

0.1 Planens formål

Formålet med områdereguleringen er å legge forholdene til rette for utbygging av felles kommunalt vann- og avløpsnett med høydebasseng, samt tilrettelegge for utvikling av Bomansvik som boligområde med skole, barnehage og idrettsanlegg med trygge trafikale rammer. Ivaretakelse av eksisterende miljøkvaliteter er vektlagt i planen.

Hensikt med planendringen av 20.05.2021 er å legge til rette for en ombygging av krysset mellom fv. 156 og fv. 1394 Glenneveien med tilhørende trafikksikkerhetstiltak i kryssområdet. Utbyggingen skal gi tilstrekkelig kapasitet for økt biltrafikk som følge av ny boligetablering på Bomansvik. Utbyggingen skal gi en god løsning for busstrafikken som bruker snuplassen ved krysset.

Det skal tilrettelegges for gående og syklende ved bygging av gang- og sykkelveg langs fv.156 og på nordsiden av fv. 1394 Glenneveien. Trafikksikkerhet for skolebarn skal særlig vektlegges.

0.2 Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankart datert 22.02.2021.

0.3 Veier, atkomst, parkering og byggegrense

Ved omlegging av veier skal det etableres trafikksikre løsninger for både midlertidig og permanent situasjon.

Direkte atkomst til boligeiendommer langs Glenneveien er vist med atkomstpiler på plankartet. Det tillates ikke etablert atkomst til boliger fra Glenneveien ut over dette. Plassering av atkomst til den enkelte eiendom kan fravike plassering av atkomstpil etter konkret vurdering i forbindelse med søknad. Nye atkomster fra øvrige veier på plankartet plasseres etter konkret vurdering i forbindelse med søknad.

Byggegrense mot vei er vist på plankartet. Innenfor byggegrense til kommunal og privat vei kan ikke-søknadspliktige tiltak oppføres inntil 1 meter fra formålsgrense (veiformål) dersom dette ikke er til hinder for nødvendige frisiktsoner i tilknytning til kryss og avkjøringer eller andre hensyn jfr. plan. Garasjer på inntil 36 m^2 med innkjøring parallelt med vegen kan tillates oppført inntil 1 meter fra vegformål. Der byggegrenser ikke er vist på plankartet er generell byggegrense mot naboeiendom og formålsgrense 4 meter.

Byggegrense mot sjø er vist på plankartet. Innenfor byggegrense mot sjø kan det ikke gjennomføres andre tiltak enn de som framgår av bestemmelsene.

Ved søknad om nye tiltak skal det dokumenteres at det er mulig å etablere parkeringsareal iht. Nesodden kommunes parkeringsnorm, gjengitt under. Arealet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse. Parkeringsareal for bil inngår i tillatt utnyttelsesgrad. Det skal avsettes 18 m^2 pr plass for overflateparekring og 25 m^2 i parkeringshus.

Boliger
1 roms: 1,0 til 1,2 for hver boenhet.
2 roms: 1,2 til 1,4 for hver boenhet.
3 til 4 roms: 1,4 til 1,7 for hver boenhet.
5+ roms, Kjede og rekkehus: 1,7 til 2,0 for hver boenhet.
Tomannsbolig/ enebolig: 2,0 for hver boenhet.
Bileilighet (utleie): 1, 2, 3 roms: 1,0 for hver boenhet. 4 roms + : 2,0 enheter.

Kontor
1 parkeringsplass for hver 100 m^2 (BRA).

Forretning
1 parkeringsplass for hver 30 m^2 (BRA).
Det skal i tillegg også avsettes nødvendig lasteplass.

Produksjon/lager/verksted
1 parkeringsplass for hver 90 m^2 (BRA), eller 0,6 parkeringsplasser for hver ansatt.
Det skal i tillegg også avsettes nødvendig lasteplass.
Valg av beregningsmetode skal gjenspeile det faktiske parkeringsbehovet tiltaket vil ha.

Skole
0,2 parkeringsplasser for hver elev ved barne- og eller ungdomsskole.

Idrettsanlegg
0,15 –til 0,4 parkeringsplasser for hver tilskuer.

Sykkelparkering
I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og/eller utearealer skal det avsettes nødvendig plass for sykkelparkering etter følgende norm:
- Boliger skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m^2.
- Forretninger/Detaljhandel skal ha minimum 6 sykkelplasser pr. 1 000 m^2.
- Kontorer skal ha minimum 7 sykkelplasser pr. 1 000 m^2.
- Restauranter skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
- Undervisning, barneskole skal ha minimum 20 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
- Barnehage skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 årsverk.

Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

0.4 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal per bolig: MUA = 200 m^2. Det skal avsettes plass til 1 da. lekeareal pr. 50 da. regulert boligområde eller 20 m^2 pr. boligenhet.

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser kan medregnes i MUA.

Hvis leke- og oppholdsområder for barn og unge omdisponeres, skal det etableres et fullverdig erstatningsareal.

Uteoppholdsareal skal ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper, og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne.

0.5 Renovasjon

Utforming og plassering av renovasjonsanlegg skal følge retningslinjer utarbeidet av kommunens renovasjonsselskap.

0.6 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området skulle komme frem gjenstander som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner. Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturvernmyndighetene har gitt sitt samtykke.

0.7 Støy

Hensynssone Støy er vist på plankart. Oppføring av ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse innenfor støyutsatt areal (gul og rød støysone), forutsetter at det dokumenteres og gjennomføres støyreduserende tiltak. Ved detaljregulering skal støyforhold avklares. Ved etablering av ny støyende virksomhet, bygging av boliger, skole skal støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke overskride Lden 55db. Utenfor soverom natt (23-07) skal støynivå ikke overskride L5as 80db.

For eiendommene 11/9 og 11/13, vest for fv. 156, samt for formål BU, gjelder følgende: Der planen faller innunder miljø- og sikkerhetstiltak iht. T-1442/2016, skal støytiltak gjennomføres for eksisterende, støyfølsom bebyggelse dersom støynivået er over LDEN 55 dB på hoveduteplass (gul støysone) og støynivået samtidig øker mer enn 3 dB som følge av planen. Nivået skal bringes under LDEN 55 dB etter tiltak.

Det tillates oppført støyskjerm langs eiendom gnr. 11 bnr. 13 og 9.

0.8 Flom og stormflo

Ved søknad om tiltak skal det beskrives om tiltaket ligger nærmere vassdrag eller flombekk enn 15 meter, eller om det ligger lavere enn 2,5 meter over normal vannstand. Plassering av bygninger innfor disse områdene skal unngås.

0.9 Fremmede arter

Ved transport av organiske masser inn i området, skal det kunne dokumenteres at masser ikke inneholder plantedeler eller frø av arter registrert i norsk svarteliste. Ved søknadspliktige tiltak skal dette inngå som en beskrivelse av tiltaket.

0.10 Universell utforming

Nye tiltak skal planlegges slik at hensyn til universell utforming skal være et grunnleggende premiss. Alle offentlige anlegg; bussholdeplasser, renovasjonsanlegg, fotgjengerkryssinger mm. skal i den grad det er praktisk mulig med hensyn til terrengets naturlige topografi, og ikke strider med bestemmelser om vern av bygninger, naturverdier eller miljø, gis universell utforming.

0.11 Bekker og vassdrag

Bekkelukking innenfor planområdet er ikke tillatt. Drenering av myr er som hovedregel ikke tillatt med unntak av når drenering er nødvendig for kryssing av bekk ved fremføring av ny veg.

0.12 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på egen eiendom og skal ikke føre til større belastning på nedstrøms bekkedrag enn eksisterende situasjon. Ved søknad om tiltak skal det som vedlegg til søknad redegjøres for resipient av overvann og fare for evt forurensing. Dimensjoneres for 10 års flom. Ved søknad om tiltak og/eller forslag til reguleringsplan skal det vedlegges dokumentasjon på at 80% av eiendommene er permeable flater, eller andre tiltak som ivaretar behov for fordrøyning og infiltrasjon.

Overvann fra kryssløsningen fv.156 og fv.1394 Glenneveien skal håndteres lokalt ved hjelp av grøfter og fordrøyningsareal som vist på plankart.

0.13 Dokumentasjonskrav

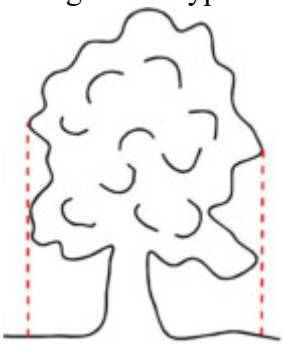
Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven kapittel 20, skal det som vedlegg til søknaden følge situasjonsplan som viser plassering av bygg og tilpasningen til nabobygg, større trær, hageanlegg, forstøtningsmurer, levegger, uteplasser, adkomst, bil- og sykkeloppstillingsplasser, garasje, vann- og avløpsløsninger, bekker og flombekker, el-nett, avgrensning av hensynssoner markert i plankartet og SEFRAK – registrerte bygg.

0.14 Trær som skal bevares (1271)

Trær som skal bevares, er markert på reguleringskartet.



En del av trærne faller inn under naturtypen «hule eiker» og omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper. Det skal ikke foretas inngrep i terrenget innenfor treets dryppsone.



0.15 Bygg og anlegg som skal bevares

Bygninger og anlegg som skal bevares er markert med tykk strek på reguleringskartet. Det er ikke tillatt å rive bygninger markert med tykk strek.

0.15.1 Målsetting

Hensikten med reguleringsformålene er å bevare, forsiktig videreutvikle og dels gjenopprette planområdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med det omkringliggende miljø.
Tiltak som virker skjemmende og er i konflikt med planens målsetting, er ikke tillatt.

0.15.2 Informasjon om søknadsplikt, søknadsmateriale m.m.

Endring av fasadedetaljer som utskifting/endring av alle eksteriørmessige detaljer som vinduer, kledning, listverk, dekor, dører, tak/taktekking, piper mv på verneverdige bygninger er søknadspliktige. Tilbakeføring til et dokumentert, tidligere utseende. §20-3, er unntatt. Det anbefales å ta kontakt med kommunen før utskiftninger foretas, for å få avklart disse forhold. Det er kommunens ansvar å påse at kulturell verdi og estetikk ivaretas § 31-1 og § 29-2.
Ved søknader om endring, til- og påbygginger og nybygg i nevnte områder, bør det i søknadsmaterialet, i tillegg til det som generelt kreves i plan- og bygningsloven og dens forskrifter, klart gå fram løsningen av eksteriørmessige konstruksjoner (verandaer/balkonger terrasser m.m.), detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk. For de bygningsdeler som det søkes tillatelse til å skifte ut, eller føre inn som nye elementer, bør det for å lette saksbehandlingen leveres tegninger som viser detaljutforming og materialvalg.
Fasadetegninger bør av samme grunn leveres i målestokk 1:50 eller mer detaljert og suppleres med nødvendige detaljtegninger. For at kommunen skal kunne gjøre sine vedtak på en betryggende måte, må søknadene være fagmessig utførte, med tilstrekkelig detaljerte, klare og entydige tegninger og beskrivelser. For å unngå misforståelser bør det også alltid legges ved oppmålingstegninger av dagens situasjon, med like høy standard som for byggetegningene.

0.15.3 Riving og vedlikehold

Eksisterende bevaringsverdige bygninger og konstruksjoner innenfor områdene tillates ikke revet og de skal holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.
Bare ved totalt ødeleggende brann eller liknende ødeleggelse, kan bevaringsverdige bygninger eller deler av dem tillates revet dersom det etter kommunens skjønn ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Før rivingstillatelse gis, skal behov og mulighet for å foreta antikvarisk oppmåling av bygningen og for gjenbruk av bevaringsverdige konstruksjonsdetaljer og dekorative elementer vurderes av antikvarisk faglig person. I tillatelsen til tiltak (riving eller gjenoppbygging) kan det stilles krav i denne forbindelse.

0.15.4 Gjenoppbygging etter brann og annen omfattende skade

Ved brann skal nybygg få en størrelse, form og utforming som er godt tilpasset kulturmiljøet.

0.15.5 Tilbygg

Tilbygging kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn har god tilpasning til bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

0.15.6 Utbedring og reparasjon av bevaringsverdig bebyggelse

Istandsetting skal skje ved reparasjon av eksisterende bygningsdeler slik at så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Originale bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende skal bevares.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes stilmessige karakter mht. former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal eksakte kopier av de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.
Det skal ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere. Det som benyttes skal samsvare med bygningenes stilpreg.

1 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN (§12-5)

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (1110)
- Barnehage (1161)
- Undervisning (1162)
- Institusjon (1163)
- Idrettsanlegg (1400)
- Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Vannforsyningsanlegg (1541)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1588)
- Kombinert formål bolig/forretning/kontor (1802)
- Kombinert formål bolig/tjenesteyting (1803)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (2011)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn, grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplass (2082)
- Kjøreveg/gang-/sykkelveg (2800)

Grøntstruktur
- Friområde (3040)
- Turdrag (3030)
- Infiltrasjon/fordrøyning/avledning (3110)

Landbruk, natur og friluftsområder:
- Landbruksformål (5110)
- Friluftsformål (5130)
- Spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse (5200)
- Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100).

Bruk og vern av sjø og vassdrag:
- Ferdsel (6100)
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

-

2 HENSYNSSONER (§ 12-6 og 11-8)

A Sikrings-, støy og faresone
- Frisiktsone (140)
- Støy rød sone (210)
- Støy gul sone (220)
- Flomfare (320)
- Høyspenningsanlegg (370)

B Infrastruktursone
- Sone for avløpsanlegg (410)

C Sone med særlig angitt hensyn
- Bevaring av naturmiljø (560)
- Bevaring av kulturmiljø (570)

D Gjennomføringssone
- Krav om felles planlegging (810)

Bestemmelsesområder (§ 12-7)
- Frigitt kulturminner/dispensasjon (#)
  Bestemmelsesområder #1, 2 og 3:
  For Bestemmelsesområde #1 er det stilt vilkår om en arkeologisk utgravning før tiltak i henhold til planen kan iverksettes. Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

  Bestemmelsesområde # 2 og 3 er dispensert etter kulturminneloven § 8. første ledd, uten vilkår om arkeologiske undersøkelser.
- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Detaljregulering

Krav om utarbeidelse av detaljplan. Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 innenfor byggeområdene BB1 (14/133, 14/132), BB3 (11/5, 11/16,11/59) BB4 (13/22, 13/5, 13/2) og BU skal områdene inngå i godkjent detaljreguleringsplan. Kravet gjelder tilsvarende for fradeling av mer enn 2 tomter fra eksisterende grunneiendom.

Detaljregulering skal bl.a. ivareta følgende:

a) Grøntstruktur:
   Byggeområdet skal planlegges slik at deler av eksisterende vegetasjon og terreng ivaretas som del av grøntstruktur og sammen med gang-, sykkel- og turveier binder sammen og lager struktur i boligområdet og sammenheng med øvrig gang- og sykkelveinett, turveier og naturområder. Det skal etableres sammenhengende turveier gjennom området åpent for allmenn ferdsel.

b) Terrengtilpasning:
   Der hvor terrenget skråner mer enn 1,5 meter i husets bredde, skal boligen ha underetasje. Bygningens lengderetning skal følge kotene i terrenget.

c) Utforming:
Boliger innenfor samme tun, gruppe eller byggeområde skal ha lik takform. Maksimalt tillatte høyder på bygninger fastsettes gjennom detaljregulering. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

d) Fellesområde – Felles lekeplass for barn:
Det skal i detaljregulering avsettes egnede arealer til felles lekeplasser: Sandlekeplass: Minimum 25 m^2 per boligenhet, avstand maksimum 50 meter trafikksikker gangavstand fra bolig. Opparbeides med minimum sandkasse, huske, benk, ferdigplanert, tilsådd og beplantet.
Kvartalslekeplass med ball-løkke: Minimum 1,5 daa. Ball-løkke minimum 20x30 m^2. Største avstand til bolig 150 m. Øvrige arealer gis som minste standard parkmessig opparbeidelse med benker.
Felles lekeplasser skal ha universell utforming. Interne gangveier skal i størst mulig grad planlegges med stigningsforhold tilsvarende universell utforming.
Detaljreguleringen skal vise hvilke boliger de enkelte lekeplassene er felles for.

Unntak fra plankrav gjelder for byggeområde BB4:
Kommunen kan etter nærmere vurdering godkjenne løsning der området detaljeres gjennom vedtak av reguleringsplan for hver grunneiendom innenfor byggeområdet. Kommunen skal gjennom fastsetting av krav i forbindelse med utforming av reguleringsplan påse at hele byggeområdet får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til infrastruktur, vegetasjon og estetikk.

3.2 Krav om opparbeidelse av teknisk infrastruktur og fellesfunksjoner

a) Hele planområdet rekkefølgekrav:
Tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven § 20 – 1 pkt. a, b, d, og g kan ikke gis innenfor planområdet uten at bruksenheten kan tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Godkjent tiltak kan ikke tas i bruk før slik anlegg er ferdigstilt.
Følgende unntak gjelder fra krav om tilkopling til offentlig vann- og avløpsanlegg: Fritidsboliger innenfor område LNF-med tillatt spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. For disse eiendommene kan det tillates etablert lokale løsninger som separate anlegg eller felles anlegg for to eller flere eiendommer. Utslipp fra renseanlegg skal ledes til fjorden eller til etterpoleringsgrøft iht. lokal avløpsforskrift

b) BB1, BBFK, BB3, BB4, BI, BBh1 og BBh2, felles rekkefølgekrav:
Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak i områdene skal følgende være etablert iht plan eller være sikret etablering gjennom bindende avtale/utbyggingsavtale med kommunen:
- Fotgjengerkryssing i plan på fv.156 (Hasleveien) sør for kryss med fv.1394 (Glenneveien),
- Utbedring og kanalisering av veikryss mellom fv.156 og fv.1394 (Hasleveien og Glenneveien),
- Gang- og sykkelvei langs nordsiden av Glennenveien på strekningen fra Ugleveien til krysset i fv.156 og fv.1394,
- Utbedring av kryss til Jaerbanen, BBh1 og P1
- Utbedring av dagens bussterminal
- Gang- og sykkelveg/adkomstvei (o_SKF) fra o_SKV2 til fotgjengerkryssing i plan på fv.156

- Eksisterende atkomst til eiendommene med gnr 11 bnr. 13 og 9 (Hasleveien 5 og 7) stenges i forbindelse med kryssutbedringen mellom fylkesvegene.

Detaljutforming, lengdeprofiler, m.m. av fotgjengerkryssing og tilhørende gangvegsystem samt gangveg til skolegårdsområdet, skal godkjennes av Viken fylkeskommune, iht. håndbøker. Det skal tilstrebes universell utforming av tiltakene.

Kryss og andre tiltak som berører fv.156 og fv.1394, skal bygges etter detalj- og byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak skal følgende være ferdig opparbeidet:
- Adkomster og kryss fra offentlig vei skal være opparbeidet i henhold til plan og bestemmelser.
- Kryss mot fylkesveger skal være opparbeidet i henhold til Viken fylkeskommunes krav.

Før det kan gis brukstillatelse for bolig, næring eller barnehage skal fellesområder og lekearealer være ferdig opparbeidet.

c) BB1 Rekkefølgekrav: Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor byggeområdene skal regulert busslommer og gang- og sykkelvei langs Glenneveien fra Ugleveien til Bomansvikveien være ferdig opparbeidet og Gamle Bomansvikvei stengt for utkjøring til fv.1394. Kryssing av Glenneveien ved Ugleveien skal detaljtegnes og utføres før igangsettingstillatelse.

d) BBFK, BB3 og BB4 rekkefølgekrav: Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger og næringsbygg innenfor byggeområdene skal ny veiforbindelse fra Glenneveien til Loftuveien med vendemulighet for lastebil være ferdigstilt. Kryss mot Glenneveien skal opparbeides i henhold til Viken fylkeskommunes krav og avkjøring fra Loftuveien til Jaerveien gjøres om til gangveg fram til gangvegen langs fv.156.

e) BBh2 og BI rekkefølgekrav: Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor byggeområdene skal utkjøring fra Ugleveien til Glenneveien være trafikksikker og utarbeidet iht. Viken fylkeskommunes krav. Kryssing av fv. 1394 skal etableres etter plan godkjent av Viken fylkeskommune.

f) BBh2 rekkefølgekrav: Det skal opparbeides trase for gangadkomst over 11/89 som forbinder 13/102 med gang- og sykkelvei langs Glenneveien.

g) BI rekkefølgekrav: Før det kan gis tillatelse til tiltak på byggeområde skal adkomst til Gamle Bomansvikvei være sanert og flyttet til Loftuveien.

h) Eiendommene gbnr 13/83 og 13/72: Før det gis tillatelse til tiltak på skal adkomst være etablert iht. plan.

i) Eiendom 13/39: Adkomst til eiendom gbnr 13/39 skal være felles med eiendom gbnr 13/72. Før det gis tillatelse til deling av eiendom 13/39 og igangsettingstillatelse til nye tiltak skal felles adkomst være opparbeidet.

3.3 Automatisk fredet kulturminne

I området er det tre lokaliteter som er automatisk fredede kulturminner og båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade eller ødelegge kulturminnene, før vedtak om frigivelse etter kulturminneloven er gitt.

Før iverksettingen av tiltak på gnr. 13, bnr. 3 i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet, id 138944 markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

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

Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelse forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete kulturminnelokalitetene, id 159732 (steinalderlokalitet) og id 159735 (røysfelt), som er markert som bestemmelsesområde # 2 og #3 i plankartet.

4 BESTEMMELSENE TIL AREALENE I REGULERINGSPLANEN

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Byggeområde for bolig BB

Fortetting i eksisterende byggeområder (gjelder alle byggeområder for bolig, unntatt byggeområdene BB1, BBFK, BB3, BB4 og BBN)
Per grunneiendom kan det etableres en:

- enebolig
- tomannsbolig
- enebolig med en sekundærleilighet

a) Tillatt minste netto regulerte tomteareal er 900 m^2. Deling av eksisterende eiendom forutsetter etablering av tilfredsstillende adkomst og parkering innenfor egen eiendom.
b) Maksimalt tillatt bebygd areal % BYA innenfor hver eiendom er 18 %. Der hvor det kan dokumenteres eksisterende godkjent bebyggelse inkl. parkeringsareal som overstiger oppgitt maks areal over, vil eksisterende bebyggelse danne øvre ramme for utnyttelsen på tomta.
c) Boliger kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 5 meter og mønehøyde skal ikke overstige 7 meter målt fra over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Frittliggende garasje, carport, bod mv. skal ha maksimal gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

   Der hvor det kan dokumenteres eksisterende godkjent bebyggelse med høyere møne- og gesimshøyder som overstiger oppgitt maks høyder over, vil eksisterende bebyggelse danne øvre ramme for tillatte høyder.
d) Takvinkel, takform, materialbruk i fasade, utforming av vinduer og farge på bygg skal tilpasses stedets karakter, og det skal gis en særlig redegjørelse om lokal tilpasning ved søknad om tiltak. Nye bygninger skal oppføres med et nøkternt formspråk som underordner seg eksisterende bebyggelse. Moderne uttrykksformer og materialer kan tillates tatt i bruk. Ny bebyggelse med stilmessig uttrykk som avviker fra eksisterende tradisjonell bebyggelse i området, skal underordne seg eksisterende bebyggelse.
e) Plassering av nye bygninger skal tilpasses eksisterende landskap og topografi på tomten. Plassering på tomten skal skje slik at landskapsinngrep begrenses og bygningen får en minst mulig framtredende plassering i landskapet.

f) Alle tiltak som innebærer heving /eller senkning av terreng med mer enn 0,5 meter, samt all fjerning av fjell i dagen, regnes som vesentlig terrenginngrep og må søkes om til kommunen. Ved søknad skal omfang av terrengendring vises med oversiktstegning som viser utfylt område og nødvendige tverrsnitt gjennom tiltaket som viser innmålt eksisterende terreng og planlagt fremtidig terreng med kotering for hver ½ meter.

g) Planering og / eller utfylling av kupert /skrånende tomt ut over nødvendig plassering av bolig er ikke tillat av hensyn til ivaretagelse av eksisterende landskapsforhold og kulturmiljø. Unntak: oppfylling av eiendom med gnr. 11 bnr. 13 opp til nivå med eksisterende vei på sydsiden av eiendommen tillates. I forbindelse med oppfylling på gnr. 11 bnr. 13 kan nødvendig vegetasjon fjernes.
Hensyn til universell utforming og nødvendige arealer for barns lek skal likevel så langt det er hensiktsmessig i forhold til krav over, ivaretas i byggesøknad.

4.1.2 Byggeområde BB1 (14/132, 14/133)

Innenfor byggeområdet kan det etableres:

- frittliggende enebolig,
- enebolig med en sekundærleilighet,
- tomannsboliger,
- firemannsboliger
- rekkehus
- rekkehus med utleiedel
- konsentrert småhusbebyggelse

Minimum 60 % av tillatt bebygd areal (% BYA) for hele området skal avsettes til konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus eller tomannsboliger med variasjon i størrelse.

Tillatt prosent bebygd areal for hele området % BYA=32 % av netto tomteareal innenfor byggeområdene.

Maksimalt tillatte byggehøyder og ev. minste tomtestørrelse for enebolig fastsettes gjennom detaljregulering. I forbindelse med planarbeidet skal det utarbeides en volumstudie som skal vedlegges planforslaget som viser forholdet mellom eksisterende og innpassing av ny bebyggelse.

4.1.3 Byggeområde BB3 (11/5, 11/16,11/59)

Innenfor byggeområdet kan det etableres:

- frittliggende enebolig,
- enebolig med en sekundærleilighet,
- tomannsboliger
- konsentrert småhusbebyggelse

Tillatt prosent bebygd areal for hele området % BYA=28 % av netto tomteareal innenfor byggeområdene. Eventuell minste tomtestørrelse for enebolig fastsettes gjennom detaljregulering.

Maksimal tillatt gesimshøyde på bygninger er 5,0 meter. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter. For bygninger med saltak kan arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til fastsatt gesimshøyde. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.4 Byggeområde BB4 (13/22, 13/5)
Innenfor byggeområdet kan det etableres:
- tomannsboliger,
- rekkehus,
- konsentrert småhusbebyggelse

Tillatt prosent bebygd areal for hele området % BYA=32 % av netto tomteareal innenfor byggeområdene. Eventuell minste tomtestørrelse for enebolig fastsettes gjennom detaljregulering.

Maksimal tillatt gesimshøyde på bygninger er 5,0 meter. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter. For bygninger med saltak kan arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til fastsatt gesimshøyde. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.5 Byggeområde Vannforsyningsanlegg BV
Innenfor området kan det oppføres høydebasseng for felles vannforsyning med tilhørende anlegg, nødvendig adkomst og parkering.

Tillatt maksimal høyde på bygning målt fra gjennomsnittlig planert terreng er 6,0 meter. Bygningens høyeste punkt skal likevel ikke overstige terrenghøyde tilsvarende kote 145,5 (moh.).

Deler av området som ikke benyttes til høydebasseng skal være LNF-område. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Trevegetasjon innenfor området skal opprettholdes slik at den begrenser synligheten av anlegget.

4.1.6 Byggeområde Vann- og avløpsanlegg BVA
Innenfor området kan det etableres pumpekum med nødvendige tiltak over bakken. Det kan etableres nødvendig adkomst og snumulighet for bil.

4.1.7 Byggeområde Barnehage BBh1
Innenfor området kan det etableres:
- offentlig eller privat barnehage med tilhørende anlegg.

Maksimalt tillatt bebygd areal % BYA er 32 % av areal avsatt til formålet.
Maksimal tillatt høyde på bygninger er 7,0 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Innenfor arealet skal det opparbeides nødvendig areal til parkering, inkludert nødvendig parkering for bringing/ henting, samt snuplass for bil. Dersom det planlagte parkeringsområdet P rett øst for byggeområdet kan benyttes til å ivareta funksjonene parkering og bringing/henting kan krav om opparbeidelse innenfor arealet avsatt til byggeområde Barnehage frafalle.

4.1.8 Byggeområde Barnehage BBh2
Innenfor området kan det etableres:
- offentlig eller privat barnehage med tilhørende anlegg.

Maksimalt tillatt bebygd areal % BYA er 32 % av areal avsatt til formålet.
Maksimal tillatt høyde på bygninger er 7,0 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
Innenfor arealet skal det opparbeides nødvendig areal til parkering, inkludert nødvendig parkering for henting/bringing, samt snuplass for bil.

Ved regulering av BBh2 skal det reguleres trase for gangadkomst over 11/89 som forbinder 13/102 med gang- og sykkelvei langs Glenneveien.

4.1.9 Byggeområde Institusjon BI

Området kan benyttes til oppføring av bygninger med tilhørende anlegg for drift av institusjon. Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad innenfor området % BYA=20%. Bygninger skal ha saltak. Maksimal tillatt mønehøyde er 7,0 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.10 Byggeområde Renovasjonsanlegg BR

Innenfor området kan det etableres returpunkt og felles renovasjonsløsning med nedgravde containere. Renovasjonsanlegg skal planlegges med trafikksikre atkomstløsninger og i henhold til veileder fra kommunens renovasjonsselskap.

4.1.11 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Innenfor området kan det etableres småbåtanlegg som flytebrygger fra land med maksimalt 20 båtplasser. Avgrensning av badeplass med badebøyer skal inngå som del av småbåtanlegget. Mudring er ikke tillat uten nærmere godkjennelse fra kommunen. Det tillates etablert båtutsettingsplass/Rampe.
Vinterlagring av båter er ikke tillatt.

4.1.12 Kombinert formål bolig/forretning/kontor BBFK (11/95 og 11/89)

Innenfor området kan det etableres:

- leilighetsbygg
- lokaler for dagligvarehandel
- lokaler for detaljvarehandel
- lokaler for tjenesteyting
- kontorlokaler

Tillatt prosent bebygd areal for hele området % BYA=32 % av nettoareal innenfor byggeområdene.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 14 meter. Nødvendig høyde for trapperom, heishus og mindre tekniske rom tillates over maks. tillatt gesimshøyde. Maksimal gesimshøyde skal allikevel ikke overstige kotehøyde +115 moh. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelse og høyde fastsettes i detaljregulering.

Materialbruk, detaljering og utførelse skal være av høy og varig kvalitet både i bygninger og uteanlegg.

Arealer for vare- og renovasjonshåndtering skal ikke oppleves som sjenerende for omkringliggende områder og må løses innenfor området avsatt til Kombinert formål.

Tjenesteyting/forretning/kontor skal lokaliseres på bakkeplan.
Gatemiljø ut mot Glenneveien skal fremstå som åpent og transparent.

Fellesområde-Torg
Ved etablering av tjenesteyting/forretning/kontor skal uteområde opparbeides til møteplass tilrettelagt for opphold med benker, grøntanlegg etc. Ved søknad om tiltak skal det følge illustrasjonsplan som viser uteområdets utforming og funksjon.

Fellesområde – Felles lekeplass for barn
Sandlekeplass: Minimum 25 m^2 per boligenhet. Opparbeides med minimum sandkasse, huske, benk, ferdigplanert, tilsådd og beplantet.
Felles lekeplass skal ha universell utforming.

4.1.13 Byggeområde kombinert formål Bolig/Næringsbebyggelse BBN (13/24)
Innenfor området kan det etableres:

- Lokaler for kulturbasertnæring (kafe, restaurant el.)
- Kontorlokaler for kulturbasert næring

Tillatt prosent bebygd areal for hele området % BYA=10% av brutto areal innenfor byggeområdene.

Maksimal tillatt gesimshøyde på bygninger er 5,0 meter. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter. For bygninger med saltak kan arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til fastsatt gesimshøyde. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
Der hvor det kan dokumenteres eksisterende godkjent bebyggelse med høyere møne- og gesimshøyder som overstiger oppgitt maks høyder over, vil eksisterende bebyggelse danne øvre ramme for tillatte høyder.

Eksisterende vegetasjon innenfor eiendommen gnr. 13 bnr.24 skal bevares i størst mulig grad, særskilt gjelder dette for store trær og trerekke med styva trær rundt eiendommen nær eiendomsgrensen og alle inn til hovedhuset.
Ved søknad om tiltak skal det vedlegges landskapsplan med tilhørende beskrivelse av hvordan trær og vegetasjon er tenkt bevart ved gjennomføring av tiltak.

Areal til parkering, renovasjon og vareleveranser skal løses innenfor området avsatt til Kombinert formål Bolig/Næringsbebyggelse.

Byggeområde BU
Byggeområdet Undervisning skal være byggeområde for offentlig skole. Ved detaljregulering skal det vurderes å avsette anlegget Jaer skole til hensynssone bevaring.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Kjøreveg
Offentlige veier:

- Fv. 156 (Jaerveien)
- Fv. 156 (Hasleveien)
- Fv. 1394 (Glenneveien)
- Bomansvikveien
- Gamle Bomansvikvei
- Hageveien
- Ugleveien
- Loftuveien
- V1
- V2

Øvrige veier er private.

4.2.1 Kjøreveg – o_SKV
Arealer merket o_SKV er offentlig kjøreveg.

Teknisk plan for fv. 156 og fv. 1394 skal utarbeides i henhold til Statens vegvesen håndbok R 700 Tekniske tegninger. Teknisk plan for kryssløsning mellom fv. 156 og fv. 1394 skal være godkjent av Viken fylkeskommune før anleggsarbeid kan startes.

Nødvendige tiltak for å sikre fremkommelighet for gående, syklende og busser i anleggsfasen må etableres før eksisterende tilbud til disse trafikantgruppene evt. stenges i anleggsfasen.

4.2.2 Gang- /sykkelveg – o_SGS
Arealer merket o_SGS er offentlig gang- og sykkelveg og er reservert for gående og syklende.

4.2.3 Annen veggrunn – grøntareal - SVG
Arealer merket SVG er regulert som annen veggrunn – grøntareal. Arealene kan benyttes som fyllings- og skjæringsutslag, grøfter, murer, riggområde, m.m.

4.2.4 Kombinert kjøreveg/gang-/sykkelveg
Arealer merket o_SKF er offentlig gang-/sykkelveg kombinert med adkomstveg til boligeiendommene gnr. 11 bnr. 9 og gnr. 11 bnr.13.

4.2.2 Kombinert formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Områder omfatter areal til annet veiformål, kombinert med vann- og avløpsanlegg, samt areal til renovasjon.
Innenfor området kan det etableres pumpekum med nødvendig tiltak over bakken.
Innenfor området kan det etableres returpunkt og felles renovasjonsløsning med nedgravde containere. Renovasjonsanlegg skal planlegges med trafikksikre-atkomstløsninger.

4.3 Grønnstruktur

4.3.1 Friområde
På friområdene kan det etableres installasjoner som direkte knytter seg til bruken av arealene. Utstyret skal godkjennes av kommunen. Det tillates opparbeidelse av inntil 4 parkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne.

Båtopplag og andre forurensende tiltak tillates ikke på friområdene.

Ved vedlikehold, gjenoppbygging og restaurering av strender og brygger skal det tilrettelegges for alle brukergrupper i tråd med prinsippene for universell utforming.

4.3.2 Turdrag
Eksisterende stier, turveger og gangadkomster skal opprettholdes. Det kan ikke gjennomføres tiltak som hindrer fri ferdsel.

4.3.3 Infiltrasjon/fordrøyning/avledning – GI
Arealet skal etableres for å fungere som fordrøyningsmagasin for overflatevann. Arealet skal bygges i henhold til denne funksjonen. Overflaten skal opparbeides med grøntareal og vegetasjon dersom det er mulig. Ved behov for å fjerne eksisterende trær skal disse erstattes med stedegne, allergivennlige trær.

4.4 LNF-områder

4.4.1 Friluftsformål

a) Innenfor formålet kan det gjennomføres enkle tiltak for tilrettelegging for friluftsliv – sånn som mindre tilrettelegginger av stier og turveier. Kystkulturstien kan opprettholdes og vedlikeholdes innenfor formålet. Det kan ikke gjennomføres tiltak som hindrer fri ferdsel i strandsonen eller som hindrer ferdsel på kyststien.

b) I områder med badehusrekker tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan og bygningsloven (jfr. pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende. Badehus tillates gjenoppbygd maksimalt 3 år etter skade. Badehus tillates kun gjenoppbygd til opprinnelig uttrykk og standard. Det tillates å endre badehusets uttrykk til opprinnelig dokumentert uttrykk. Tiltak i tilknytning til badehus, for eksempel brygger og platting, tillates ikke.

c) Innenfor områder med skogvegetasjon kan det ikke gjennomføres flatehogst eller uttak av tømmer. Skogskjøtsel, tynning og uttak av ved tillates.

4.4.2 Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse

a) Bygninger som er godkjent oppført pr. 1.6.2012 inngår i planen og tillates gjenoppført på samme sted og med samme utforming ved brann eller annen plutselig skade.

b) Innenfor området er det ikke tillatt å dele eksisterende eiendom eller bruksendre eksisterende bebyggelse. Ubebygde tomter kan ikke bebygges. Unntak gjelder for Lerkeveien der bruksendring fra fritidsbolig til bolig kan tillates for eiendommene gnr. 13 bnr . 43, 10, 17, 20 25, 32, 59, 37 og 94 når Lerkeveien er utbedret iht. vedtatt reguleringsplan.
Innenfor bebygd eiendom skal bebygd areal (BYA) ikke overskride 10% av eiendommens areal. Samlet bruksareal (BRA) skal likevel ikke overstige 150 m^2. Parkeringsareal skal medregnes.

c) Der hvor det kan dokumenteres eksisterende godkjent bebyggelse som overstiger oppgitt maksimal areal, vil dette danne øvre ramme for bebyggelse på den aktuelle tomt.

d) Ordinært innvendig og utvendig vedlikehold av bygninger som faller utenfor lovens krav i plan- og bygningslovens § 31-2 er ikke søknadspliktig og vil kunne utføres uten dispensasjon.

4.4.3 Landbruk

For arealer med dyrka mark som midlertidig eller permanent beslaglegges av tiltaket, skal A- sjiktet (toppjorda) tas vare på. Jorda fra permanent beslaglagte arealer skal kun benyttes til å opparbeide annen dyrka mark.

Ved behov for å flytte jord mellom eiendommer skal Mattilsynet i det berørte området kontaktes. Ved eventuell flytting av matjord mellom eiendommer skal det gjøres tiltak for å hindre spredning av planteskadegjørere.

5 HENSYNSONER (§ 12-7)

5.1 Frisiktsone

Innenfor viste frisiktsoner skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer frisikten, kan tillates. Frisiktsone er merket med påskrift H_140 på plankart.

5.2 Faresone – høyspenningsanlegg

Faresone gjelder sikkerhetssone ved høyspentledning. Tiltak innenfor området skal godkjennes av ledningseier. Faresone er merket med påskrift H_370 på plankart.

5.3 Krav vedrørende infrastruktur – Trase for VA ledning

Innenfor hensynssone for VA-ledning kan det ikke gjennomføres tiltak som kan være til hinder for at planlagt VA-utbygging (ledningstrase) ikke kan gjennomføres. Hensynssone er merket med påskrift H_410 på plankart.

5.4 Bevaring av kulturmiljø

a) Innenfor området skal det ved planlegging og gjennomføring av tiltak tas særlige hensyn til å bevare Bomansviks arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømessige verdier, og sikre at området opprettholder sin karakter basert på eksisterende samspill mellom topografi, vegetasjon og bebyggelse.

b) Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal i utgangspunktet ikke fjernes, men det kan utføres fagmessig vedlikehold, som beskjæring, osv. Død ved bør likevel ikke fjernes unødvendig da den kan ha stor betydning for biologisk mangfold.

c) Ved oppføring av nye bygg, og vesentlig påbygg /tilbygg til eksisterende bygg, skal det gis en særlig redegjørelse for ivaretagelse av vegetasjon, enkelttrær, terreng og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

d) Det må ikke foretas endringer av eksisterende veifremføringer, bebyggelse, landskap, planlegging av nye boliger med mer. som kan redusere den helhetskarakteren som er karakteristisk for Bomansvik. Ved vindusutskiftninger av den eldre bebyggelse, fornyelse av karakteristiske utvendige bygningsdetaljer, farger, mv., skal de opprinnelige detaljer bevares- eventuelt tilbakeføres til relevant tidligere epoke.

e) Registrerte ikke automatisk fredete kulturminner innenfor området skal hensyntas ved gjennomføring av tiltak. Inngrep i områdene skal kun skje i samråd med ansvarlig fagmyndighet. Hensynssone er merket med påskrift H_570 på plankart.

f) For hageanlegg på eiendommen gnr. 13 bnr. 24 skal eksisterende historisk og estetisk verdifulle landskapselementer m.m., ikke fjernes men bevares, eventuelt tilbakeføres til opprinnelig utforming og istandsettes. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Alle endringer av disse er søknadspliktige.

5.5 Bevaring av naturmiljø

Innenfor området skal det tas særlig hensyn til registrert verdifullt naturmiljø. Tiltak som medfører fjerning av vegetasjon eller terrengendringer skal unngås. Hensynssone er merket med påskrift H_560 på plankart.

5.6 Midlertidig anlegg- og riggområde

Område avsatt til rigg – og anleggsområde i forbindelse med legging av VA- ledninger, utbedring av eksisterende vei, og etablering av ny vei. Ved gjennomføring av anlegg skal det foreligge avtale med grunneier for bruk av området som også omfatter krav til tilbakeføring. Arealer for midlertidige bygge- og anleggsområder skal istandsettes senest 20. desember 2022. Arealene skal tilbakeføres til den stand de hadde før anleggsarbeidene startet.

a. Områdene kan benyttes til riggplass og anleggsområde, mellomlagring av masser, parkering av anleggsmaskiner m.m. Tiltak for å hindre miljøulemper fra anleggsvirksomheten skal inngå i miljøoppfølgingsplanen for anleggsfasen.
b. Etterbruk av A-sjikt fra dyrka mark som beslaglegges midlertidig til bygge- og anleggsområder skal vurderes, i samråd med grunneier og i samråd med kommunen. Pakkingsskader skal unngås.
c. Det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning av fremmede, skadelige arter som konsekvens av anleggsarbeidet. Tiltakene skal være beskrevet i miljøoppfølgingsplanen for anleggsfasen og innarbeides i kontrakt med entreprenør.
d. Før det iverksettes tiltak skal det gjøres en miljørisikovurdering som inkludere eventuelle forurensende masser

MATRIKKELKART- OG RAPPORT

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 13, Bruksnr 117	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Vinkelveien 24, gatenr 3221 1459 Nesodden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	405 1	Bomannsvik Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090401	Nesodden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	??????	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.03.1945	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 468,8 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/13/117	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/13/117	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	09.03.1945	Avgiver	3212/13/1	-2 480,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/13/117	2 480,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vinkelveien 24	Fritidsbolig	85,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	90,0	Rammetillatelse:	20.09.2005
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.09.2005
Energikilde:		BRA annet:	57,0	Ferdigattest:	23.05.2008
Oppvarming:		BRA totalt:	57,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16438782			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			57,0	57,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



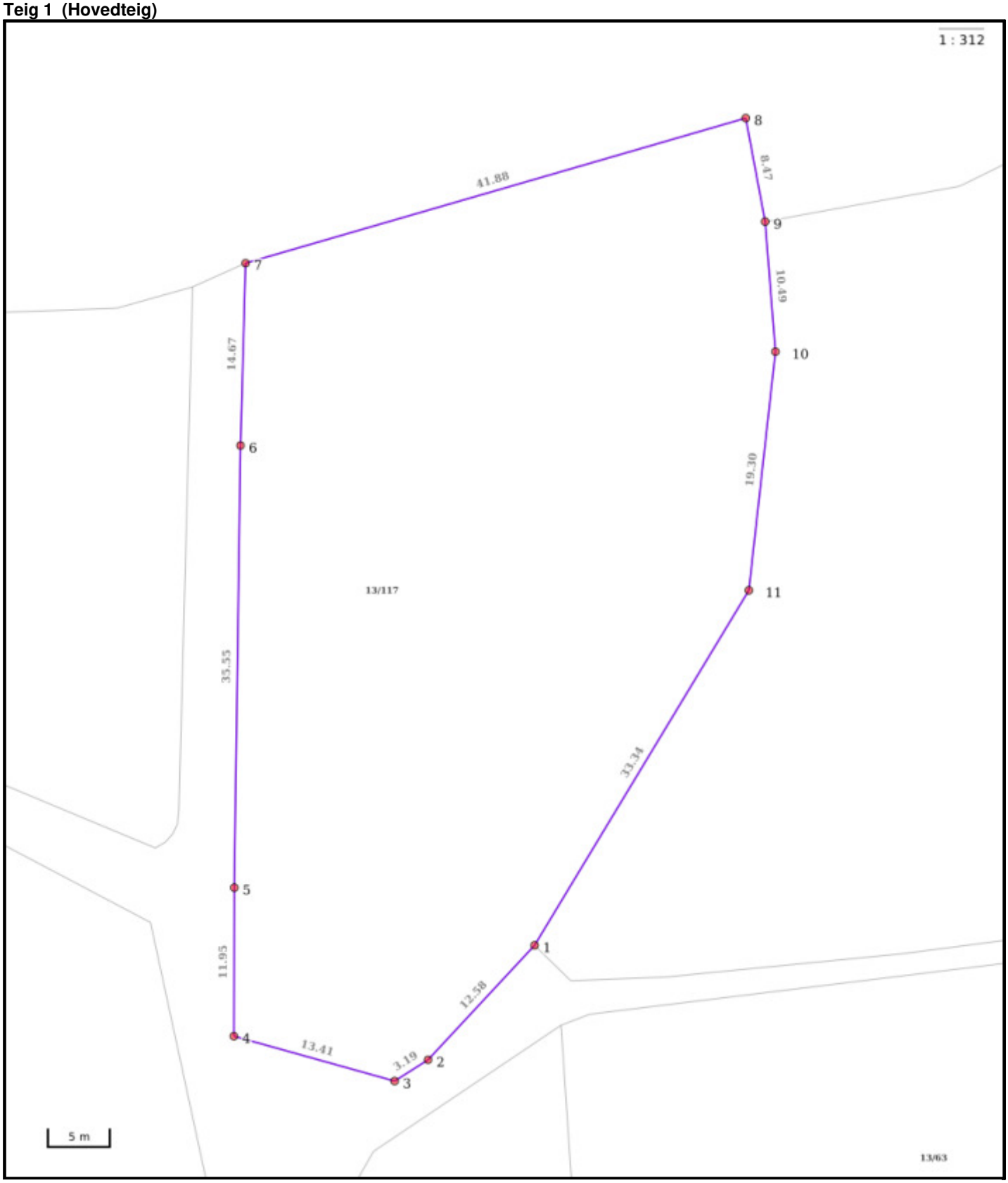
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 468,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 629 726,76	595 524,14	12,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 629 716,81	595 516,45	3,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 629 714,87	595 513,92	13,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 629 717,29	595 500,73	11,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 629 729,19	595 499,68	35,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 629 764,64	595 496,96	14,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 629 779,28	595 496,04	41,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 629 794,53	595 535,04	8,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 629 786,38	595 537,35	10,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 629 776,04	595 539,12	19,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 629 756,74	595 538,72	33,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

PLANRAPPORT

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

Utskriftsdato: 08.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	117	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vinkelveien 24, 1459 NESODDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om 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** 2 469 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende **Områdenavn** LS

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20100155
Navn	Områdeplan Bomansvik

Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/9672/2.%20Bestemmelser_20100155%2C%20revidert%2020.05.2021.pdf
Delarealer	**Delareal** 33 m^2 **RPHensynsonenavn** H410_1 **RPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 2 469 m^2 **Formål** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv **Feltnavn** LS

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240230
Navn	Detaljregulering for renovasjonsanlegg Rud gård
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

VA

Utskriftsdato: 08.05.2025

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	117	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vinkelveien 24, 1459 NESODDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Forbruk 2023
77867436	10	31.12.2024	Stipulert forbruk	0	0
59964106	51	06.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	12	17

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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:
Vinkelveien 24
Gnr. 13 Bnr. 117 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0278

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater