SETERSTIEN 6

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Planopplysninger
Områdeanalyse
Reguleringsbestemmelse
Reguleringsplankart
Situasjonskart grensejusteringer
Bygningstegning av garasje
Bygningstegninger
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250349

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tobias Kjensli Dyrseth	Martine Bergh

Gateadresse
Seterstien 6

Poststed	Postnr
Nesoddtangen	1452

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 32329267

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i noen fliser

Document reference: 6250349

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Sparklet vegger, byttet baderomsinnredning, dusjkabinett og toalett. Det er sparket med våtromssparkel på vegg og malt fliser.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: åpen peis og peisovn revet, kun pipeløp som står igjen.

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: Forekomst av sukkermaur tidlig på våren. samt noe spor etter mus i kjeller

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: Skiftet sikringsskap, lagt ny strøm til kjøkken og bad samt lys i stue og kjøkken.

Arbeid utført av: Elektro Team AS

Filer

NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. seterstien 6 Nr 3 .pdf

NELFO Kursfortegnelse bolig Seterstien 6.pdf

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: 6250349

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny Terrasse April/Mai 2025. Overflater innvendig er overflatebehandlet. malt, sparklet, lister mm. Soverommene har fått nytt gulv.

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

Beskrivelse	Nabotomten skal på et tidspunkt bebygges. det er ikke kommet nabovarsel enda. Nabo har fått fullmakt til å plassere hus nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen. Det er en pågående grensejustering mellom Seterstien 6 og Nabo. det er snakk om ca 22. kvadratmeter.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Veilag for brøyting og strøing på vinteren med Seterstien 2 og 4. dette er ca. 3000,- i året. Når nabotomt har etablert bolig(er) vil det bli et tinglyst veilag med veiretter.

Document reference: 6250349

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: 6250349

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tobias Kjensli Dyrseth	cdd4ef1a898033aee19f0f91f9568b1e69d93bb8	05.06.2025 08:55:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Bergh	4e5a231b81ab61258417eee56c4e90422ee3ff98	05.06.2025 09:31:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250349

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Seterstien 6, 1452 NESODDTANGEN
NESODDEN kommune
gnr. 2, bnr. 1284

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1713 **Referansenummer:** QD4330

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Hogstad **Vår ref:** 6-25-0349

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.

Stavern Taksering as

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

Rapportansvarlig

Rune Hogstad

Uavhengig Takstingeniør

rune.hogstad@staverntaksering.no

958 36 333

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

Eiendommen ligger høyt og fritt med fantastiske sol- og utsiktsforhold på Nesoddens vestside ved Flaskebekk.
Boligen er bygget med støpt gulv på grunn, murer i granittstein, etasjeskiller med bjelkelag i tre, vegger i laftet tømmer.
Tak med plassbygde sperrer med undertak av panel, lekter og sløyfer, tekke med stålpanner.

Se for øvrig rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon,

Enebolig - Byggeår: 1944

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med plastbelagte ståplater.
Underliggende lekter og bordtak av tré.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Byggets yttervegg er oppført i tradisjonell laftekonstruksjon, bestående av liggende, horisontale stokker i heltre. Stokkene er utformet med lafteknuter i hjørnene og tette mellomfuger. Konstruksjonen bærer preg av å være håndlaftet, der hver stokk er individuelt tilpasset.

Veggen er overflatebehandlet med dekkende maling, grå i fargen. Malingsfilmen viser generelt jevn dekning, men det er tegn til aldring og noe avflassing i overgangen mellom stokkene.

Stokkene er synlig kuvet (svakt buet) i profilen, med varierende bredde og høyde. Det er stedvis tydelige sprekker og åpninger i mellomfugene, særlig mot nedre del av veggen og i nærheten av vinduer. Veggen er delvis eksponert for vær og vind, og ligger i umiddelbar nærhet til terreng og nybygd terrasse.
Plassbygde sperrer med bordtak.

Det er ikke gangbart gulv på loft, og loftet har begrenset tilkomst.
Loft er besiktiget fra luke.

Det ble målt 10 vektprosent fukt i møne drager.

Vinduer med rammer og karm i tre.
2-lags isolerglass.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.
Beiset entredør med frostet isolerglass.
Beiset tofløyet balkongdør i tre, med islorglass og brystning.

Dører fremstår med normal bruksslitasje.
Boligen, har overbygget terrasse mot sør og vest på tilsammen ca. 42 m2.
Terrasse er oppbygget med impregnerte materialer.
Bærende på pilarer i impregnert tre.

INNVENDIG Gå til side

Bad flis har malt fis med varmekabler på gulv. vegger med våtroms sparkel og våtroms maling på flis, malt panel med innfelte spotter i himling, innredning med slette fronter benkeplate laminat servant i sort porselen.
Dusjkabinett, wc.

Kjøkken har malt furugulv, malte flater på vegger og malt panel med innfelte spotter i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronte, benkeplate i laminat, integrert kjøleskap, stekeovn, Micro.
Nedfelt koketopp, oppvaskkum i kompositt.

soverom 1 med laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Det er montert garderobeskap på soverom.

Soverom 2 med, laminat på gulv, malte flater på vegger, og i himling.

Stue med malte furugulv, malt tømmer og malte plater på vegger, og panel med synlige sperrer i himling.

Entre med malt furugulv, malt tømmer på vegger og malt panel i himling.

Kjeller. Ett rom med flis på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Retestede kjeller grov innredet med murte vegger, betong på gulv og panel i himling.

Overflater med varierende alder, noe sprekker i eldre gulvbord og sprekker i tømmervegger, men dette må anses å være normale forhold ut i fra byggemetode.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatting. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten. Knirk i parkett/ gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.
Etasjeskille med trebjelkelag.

2 mm. høyde avvik på 2 meter, 8 mm. på hele rommets bredde målt i
stue.
4 mm. høyde avvik på 2 meter 15 mm. på hele rommets bredde målt på kjøkken.

Kun stikkprøver i de to rommene, det kan være avvik i høyde ut over det som er målt på befaring.
Pipe og brannmur i tegl.
Det er ikke montert vedovn i boligen.

Det ble tatt hull i vegg i innredet rom i kjeller, det ble målt mellom 20 og 23 vektprosent fukt i konstruksjonen.
Det er krypkjeller under deler av bygget, adkomst via luke i vegg.
Krypkjeller har jordgulv / fjell mot grunn, vegger av naturstein og isolert etasjeskille med trebjelkelag.

Boligen har lakkert tretrapp.

Beskrivelse av eiendommen

Trappen knirker ikke på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene.

Malte fyllingsdører i første etasje. heltre fordører i kjeller.

Dører fremstår uten vesentlige merknader.
Dører fremstår uten vesentlige merknader.

Noe synlig spor etter treskadeinnskt i stokk i kjellernedgang.

Det er ikke spor etter aktive angrep, men tilstanden bør holdes under oppsikt, og ved mistanke om aktivitet bør det gjøres undersøkelser av skadedyrfirma.

VÅTROM Gå til side

Bad
Malt panel med innfelte spotter i himling.
Vegger med flis som er sparklet og malt med våtroms produkter.
Flislagt gulv, malt med gulv maling.

Gulv tilfredsstiller ikke dagens krav til fall mot sluk, men fungerer med dagens bruk.
Det anbefales videre bruk av dusjkabinett med avrenning direkte til sluk.
Bad med underliggende membran, membran har ukjent alder og mangler dokumentasjon.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant, speil med lys over vask.
Dusjkabinett.
WC

Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje.
Avtrekksventil i himling, det mangler luftespalte i dør.

Det ble målt i vegg i gang mot bad, det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.
Ventilator med avtrekk over tak, montert på vegg over oketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i kobber.
Kun synlige rør er kontrollert.

Synlige avløpsrør i plast.
Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer.

Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Ventiler i vinduer.

200L varmtvannstank i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell.
Det er ikke utført kontroll av byggegrunn.
Ukkjent drenering
Grunnmur i granittblokker.
Tomt i delvis skrånende terreng.
Naturtomt med impregnert platting.
Ukjent alder og tilstand på vann og avløpsledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

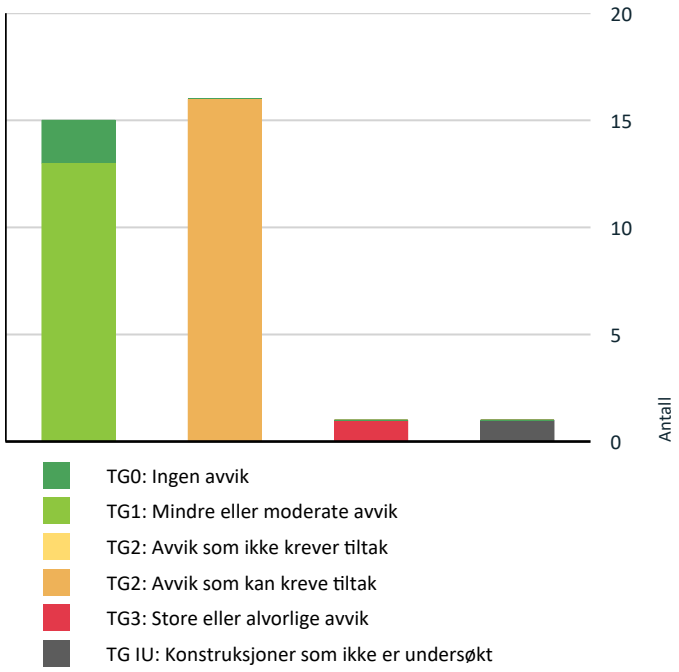
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Egne forutsetninger

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis råte i tømmer, spesielt i ender på lafteknuter på vegg mot vest.

Antydning til åpniger i skjøter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer av eldre dato, kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Veggen er bygget med plast inn mot varm side i rommet, dette er ikke en anbefalt løsning, og vil være

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det ble målt mellom 16 og 17 vektprosent fukt i bjelkelag i krypkjeller.

Noe begrenset lufting og det er ikke registrert fuktsikring mot grunn.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1944

Kommentar
Ukjuent byggeår, men oppgitt til 1944 i tidligere salgsoppgave. deler av bygget som tømmer i yttervegger kan være av eldre dato.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med plastbelagte ståplater.
Underliggende lekter og bordtak av tré.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

TG 3 Veggkonstruksjon

Byggets yttervegg er oppført i tradisjonell laftekonstruksjon, bestående av liggende, horisontale stokker i heltre. Stokkene er utformet med lafteknuter i hjørnene og tette mellomfuger. Konstruksjonen bærer preg av å være håndlaftet, der hver stokk er individuelt tilpasset.

Veggen er overflatebehandlet med dekkende maling, grå i fargen. Malingsfilmen viser generelt jevn dekning, men det er tegn til aldring og noe avflassing i overgangen mellom stokkene.

Stokkene er synlig kuvet (svakt buet) i profilen, med varierende bredde og høyde. Det er stedvis tydelige sprekker og åpninger i mellomfugene, særlig mot nedre del av veggen og i nærheten av vinduer. Veggen er delvis eksponert for vær og vind, og ligger i umiddelbar nærhet til terreng og nybygd terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis råte i tømmer, spesielt i ender på lafteknuter på vegg mot vest.

Antydning til åpniger i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Andre tiltak:

Utskifting av skadde laftekubber/stokker etter prinsipper for antikvarisk reparasjon eller full utskifting.

Tetting av alle åpne fuger med laftevatt eller moderne elastisk fugemasse tilpasset laft.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Noe råte i enden på lafteknuter.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygde sperrer med bordtak.

Det er ikke gangbart gulv på loft, og loftet har begrenset tilkomst.
Loft er besiktiget fra luke.

Det ble målt 10 vektprosent fukt i møne drager.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er lite eller ingen synlig lufting langs takkant. Hvis det viser seg at det er mye ising langs takkant bør det påregnes tiltak.

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karm i tre.
2-lags isolerglass.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

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

Vinduer av eldre dato, kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes oppgradering på sikt.

TG 1 Dører

Beiset entredør med frostet isolerglass.
Beiset tofløyet balkongdør i tre, med islorglass og brystning.

Dører fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



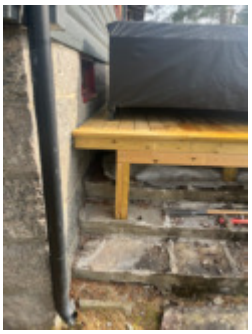
Balkongdør.



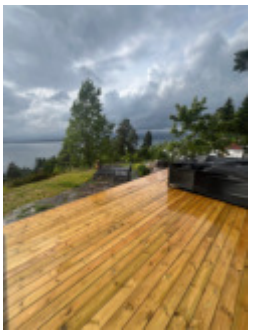
Entredør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen, har overbygget terrasse mot sør og vest på tilsammen ca. 64 m2.
Terrasse er oppbygget med impregnerte materialer.
Bærende på pilarer i impregnert tre.



Terrasse, på søyler.



Terrasse mot vest.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Bad flis har malt fis med varmekabler på gulv. vegger med våtroms sparkel og våtroms maling på flis, malt panel med innfelte spotter i himling, innredning med slette fronter benkeplate laminat servant i sort porselen.
Dusjkabinett, wc.

Kjøkken har malt furugulv, malte flater på vegger og malt panel med innfelte spotter i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronte, benkeplate i laminat, integrert kjøleskap, stekeovn, Micro.
Nedfelt koketopp, oppvaskkum i kompositt.

soverom 1 med laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Det er montert garderobeskap på soverom.

Soverom 2 med, laminat på gulv, malte flater på vegger, og i himling.

Stue med malte furugulv, malt tømmer og malte plater på vegger, og panel med synlige sperrer i himling.

Entre med malt furugulv, malt tømmer på vegger og malt panel i himling.

Kjeller. Ett rom med flis på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Retestede kjeller grov innredet med murte vegger, betong på gulv og panel i himling.

Overflater med varierende alder, noe sprekker i eldre gulvbord og sprekker i tømmervegger, men dette må anses å være normale forhold ut i fra byggemetode.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatting. Knirk kan

oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten. Knirk i parkett/ gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille med trebjelkelag.

2 mm. høyde avvik på 2 meter, 8 mm. på hele rommets bredde målt i
stue.
4 mm. høyde avvik på 2 meter 15 mm. på hele rommets bredde målt på kjøkken.

Kun stikkprøver i de to rommene, det kan være avvik i høyde ut over det som er målt på befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Det var ikke vanlig med radonsperre i grunn på oppføringstidspunktet for boligen.
Området er definert som område med moderat til lav risiko i NGU sin oversikt over Radon aktsomhet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag anbefales det at det utføres radonmålig av boligen

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe og brannmur i tegl.
Det er ikke montert vedovn i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble tatt hull i vegg i innredet rom i kjeller, det ble målt mellom 20 og 23 vektprosent fukt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Veggen er bygget med plast inn mot varm side i rommet, dette er ikke en anbefalt løsning, og vil være

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Måling i vegg i kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under deler av bygget, adkomst via luke i vegg.
Krypkjeller har jordgulv / fjell mot grunn, vegger av naturstein og isolert etasjeskille med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det ble målt mellom 16 og 17 vektprosent fukt i bjelkelag i krypkjeller.

Noe begrenset lufting og det er ikke registrert fuktsikring mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

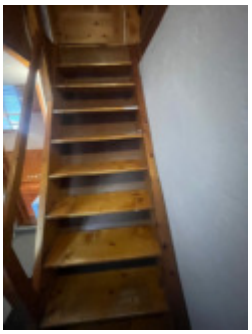
Det er ikke så lett å etablere ytterligere lufting i krypkjeller, men det bør vurderes å legge fuktsikring mot grunn.

TG 2 Innvendige trapper

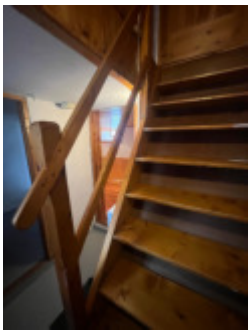
Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen knirker ikke på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Kjellertrapp.



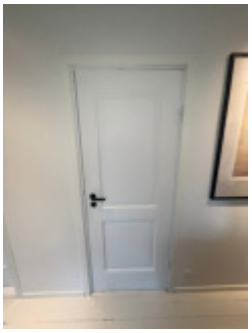
Kjellertrapp.

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i første etasje. heltre fordører i kjeller.

Dører fremstår uten vesentlige merknader.

Tilstandsrapport



Innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Noe synlig spor etter treskadeinnskt i stokk i kjellernedgang.

Det er ikke spor etter aktive angrep, men tilstanden bør holdes under oppsikt, og ved mistanke om aktivitet bør det gjøres undersøkelser av skadedyrfirma.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel med innfelte spotter i himling.
Vegger med flis som er sparklet og malt med våtroms produkter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, malt med gulv maling.

Gulv tilfredsstiller ikke dagens krav til fall mot sluk, men fungerer med dagens bruk.
Det anbefales videre bruk av dusjkabinett med avrenning direkte til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad med underliggende membran, membran har ukjent alder og mangler dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt, sluket må rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



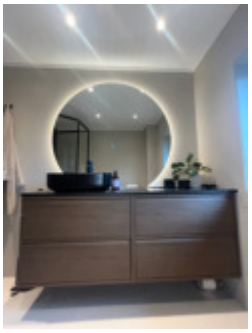
Sluk på bad.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant, speil med lys over vask.
Dusjkabinett.
WC

Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje.



Innredning bad.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling, det mangler luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt i vegg i gang mot bad, det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.



Innredning kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk over tak, montert på vegg over oketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i kobber.
Kun synlige rør er kontrollert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.
Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

200L varmtvannstank i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvann stank i kjeller.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Skiftet sikringsskap, lagt ny strøm til kjøkken og bad samt lys i stue og kjøkken.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?
Nei



Sikringsskap med automatsikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.
Det er ikke utført kontroll av byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukkjent drenering

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i granittblokker.

TG 0 Terrengforhold

Tomt i delvis skrånende terreng.
Naturtomt med impregnert platting.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder og tilstand på vann og avløpsledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbelt garasje oppført i.

Garasje med støpt gulv på grunn, vegger i reisverk med liggende dobbel falset kledning.
Tradisjonelt saltak, tekket med shingel.

Adkomst via porter i front.

Garasjen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, ikke vurdert på tilstands nivå.

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



Garasje.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

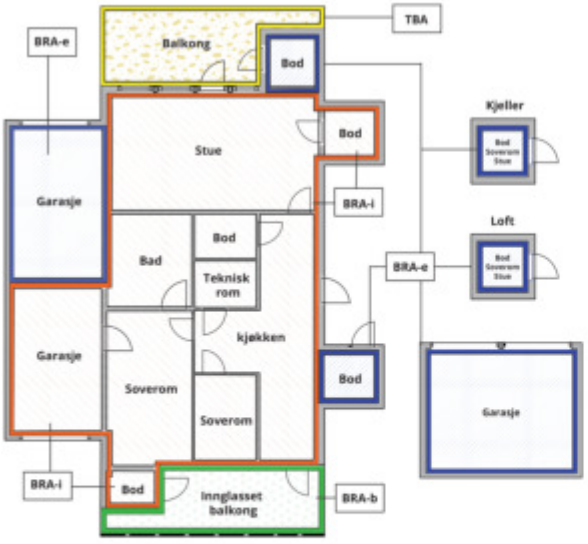
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	97			97	64
Kjeller	32			32	
SUM	**129**				**64**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Arbeidsrom, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Soverom 2		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod / vaskekjeller, Gang, Disponibelt rom.		

Kommentar

Etasjehøyde i kjeller varierer mellom 192 og 234 cm.
krypkjeller er ikke målbar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	97	32
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Rune Hogstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	1284		0	1002.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Seterstien 6

Hjemmelshaver
Bergh Martine, Dyrseth Tobias Kjensli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og sentralt område med gangavstand til forretningssenter og de fleste servicetilbud. Fine turområder med Nesoddmarka og Strandpromenaden i nærheten. Kort vei til fin badeplass ved Flaskebekk brygge. Ca. 5 min. til buss som korresponderer med båt til Aker brygge og Lysaker.

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg E18 og Fv156 til Seterstien i Nesodden. Kjør til Seterstien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År
2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	
2	13.06.2025	

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/QD4330

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

PLANOPPLYSNINGER

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

Utskriftsdato: 02.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Seterstien 6, 1452 NESODDTANGEN								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 002 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160206
Navn	Flaskebekk og Sjøstrand

Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11128/2.%20Bestemmelser_20160206_15.12.21%20rev.%2010.04.23.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 002 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BFS01
	Delareal 56 m^2 **RPHensynsonenavn** H310_16 **Faresone** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

OMRÅDEANALYSE

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/1284, Seterstien 6, 1452 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	26.05.2025	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	0.27 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.13 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.16 km
Flomfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	26.05.2025	Ikke funnet	0.72 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.21 km
Kvikkleire	26.05.2025	Ikke funnet	1 km
Skredfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	68.2 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.2 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0 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:	26.05.2025			
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)

REGULERINGSBESTEMMELSE

REGULERINGSBESTEMMELSER

23.08.2019, revidert 15.12.2021, revidert etter klagebehandling 10.04.23

20160206 Områdeplan for Flaskebekk og Sjøstrand

Plantype:	Områderegulering				
Vedtatt:	**15.12.2021**	*Datert:*	16.12.2021	*Arkivsak:*	16/2930

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en felles løsning for vann og avløp i planområdet. Planen har også til hensikt å sikre bevaring og bruk av kultur- og kulturmiljø av nasjonal verdi, naturverdier og friluftsliv på Flaskebekk og Sjøstrand. I tillegg reguleres mulighet for utbedring av Flaskebekkveien.

2 Plankart

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
20160206 - 07.12.2020

3 Fellesbestemmelser

3.1 Hensynet til områdets kulturminneverdi

Alle deler av kulturmiljøet skal vurderes for lokal, regional og nasjonal verdi ved tiltak og utskiftninger. I vurderingene skal følgende vektlegges:

- betydning for områdets og/ eller nabolagets kulturminneverdi (kulturhistorisk verdi)
- betydning for Flaskebekk og Sjøstrands visuelle inntrykk, identitet og fjernvirkning fra sjøsiden (opplevelsesverdi)

Tilgjengelig kunnskap, registreringer og verdivurderinger om kulturminner, kulturmiljø, grønnstruktur og vegetasjon skal legges til grunn. Der kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig skal det innhentes ny, relevant kunnskap. Vurdering av kulturmiljøet og konsekvensene av omsøkt endring skal gjøres av sakkyndig med dokumentert kulturminnefaglig kunnskap.

Tiltak og utskiftninger som forringer kulturminner og/eller kulturmiljø tillates ikke.

Ved tiltak som berører kulturminneverdier både direkte og indirekte skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.

3.2 Deling av eiendom og antall boliger

Det er ikke tillatt å dele eiendom innenfor planområdet, unntatt der bestemmelsene for BFS gir mulighet for det. Det tillates maks en (1) boenhet eller fritidsbolig per eiendom.

3.3 Bruksendring av fritidsbebyggelse

Bruksendring av fritidsbebyggelse til boligformål utløser krav om detaljregulering innenfor hele felt BAA og eiendommer innenfor BFS01 som omfattes av hensynssone H570. Bruksendring tillates ikke i strandsonen eller i området med formål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og LNF spredt.

3.4 Terrengendringer

Fjerning av fjell i dagen og alle endringer av terreng som innebærer heving eller senkning av terreng med mer enn 0,5 meter, regnes som vesentlig terrenginngrep og er søknadspliktig.

3.5 Adkomst og parkering

Boligbebyggelse skal ha kjørbar adkomst, parkering og snuareal på egen eiendom som skal være i samsvar med byggteknisk forskrift og kommunens retningslinjer. Kommunens parkeringsnorm skal legges til grunn.

Det skal dokumenteres at nye avkjørsler har tilstrekkelig sikt og ha et jevnt fall vekk fra veien på maksimalt 1:40 (2,5 % stigning/fall). Nye avkjørsler fra fylkesvei, kommunal- og privat vei skal godkjennes av relevant veimyndighet. Boligbebyggelse skal ha kjørbar adkomst for utrykningskjøretøy med maks 12,5 % stigning på veien.

3.6 Stormflo

Ved søknadspliktige tiltak plassert lavere enn kote 2,0 moh skal det i søknaden dokumenteres at krav til byggets sikkerhetsklasse for stormflo er oppfylt.

3.7 Justering av formålsområder tilhørende vei

I forbindelse med oppgradering av veier tillates mindre justering av arealer regulert til samferdsel og annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntareal. Mindre avvik i skråningsutslag på grunn av uforutsette forhold, som for eksempel grunnforhold, kan tillates.

Eventuelle justeringer i hensynssone H_570 skal ikke gå på bekostning av gjerder, porter, hekker eller markant vegetasjon.

3.8 Miljøoppfølgingsplan

Før det gis rammetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven, skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP skal blant annet redegjøre for massebalanse og massetransport, tiltak for å unngå fremmede arter, tiltak for å hindre forurensing til grunnen, dokumentasjon av grunnundersøkelser med tiltak for å sikre stabilitet og bæreevne, samt tiltak for å hindre flom og rasfare, herunder jord- og steinras, i aktuelle områder.
MOP skal utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Ved mindre tiltak der kravet til utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan åpenbart ikke er relevant kan det søkes kommunen om fritak. Søknad om fritak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

3.9 Grunnforhold

Det skal vurderes om det er behov for en fagkyndig utredning av grunnforhold, støttemurer og andre konstruksjoner på eiendommen og av eventuelle behov for sikring, før det kan gis tillatelse til tiltak.

3.10 Skjøtsel og bevaring av trær og vegetasjon

Hager og vegetasjon i området er del av det kulturmiljø og natur som planen har som formål å bevare. Felling av trær med en stammeomkrets på 100 cm eller mer, målt 1,4 meter over terreng er ikke tillatt. Ved beskjæring av frukttrær og skjøtsel av andre trær og vegetasjon skal det tas hensyn til hvordan det kan påvirke natur- og kulturmiljø.

Kommunen kan kreve fjerning av trær som er til risiko og skade for liv, helse, bygninger og eller infrastruktur.

3.11 Beplantning

Innenfor planområdet er det ikke tillatt å etablere nye thujahekker eller annen type beplantning som fremstår som fremmedelementer i kulturmiljøet, i henhold til vedlegg I – V i forskrift om fremmede organismer og kulturminneloven § 2.

3.12 Vann- og avløpsanlegg

Anlegg og pumpehus i tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg er tillatt i planområdet, uavhengig av arealformål. Utforming av pumpehus skal ha stedstilpasset arkitektur og gli inn i landskap og terreng. Utforming og plassering av pumpehus skal godkjennes av relevant faglig kompetanse i kommunen.

3.13 Anleggsperioden

Ved etablering av offentlig vann- og avløpsanlegg og utbedring av offentlig vei er det i anleggsperioden tillatt med:

- anleggsbrakker innenfor planområdet
- mellomlagring av rene masser i planområdet

Plassering av anleggsbrakker for lagring av utstyr, spisebrakke o.l. skal utføres skånsomt og ikke medføre uopprettelig skade på kulturmiljø eller naturverdier. Plassering av anleggsbrakker skal omsøkes og godkjennes av kommunen. Mellomlagring av masser skal ikke medføre uopprettelig skade for kulturmiljøet eller naturverdier. Område for lagring skal omsøkes og godkjennes av kommunen.

3.14 Støy

Retningslinjer T-1442/2021, eller gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen, gjelder for planområdet.

3.15 Byggegrense og frisiktsoner mot fylkesvei

Byggegrense mot fylkesvei 157, Vardebakken er 25 meter fra senterlinje vei, og vist med byggegrense på plankart.

Byggegrense mot fylkesvei 1413, Flaskebekkveien er 10 meter fra senterlinje vei, og vist med byggegrense på kartet.

Frisiktsoner til felles avkjørsler og veier mot fylkesvei fremgår av plankartet.

4 Krav til detaljregulering og søknadsplikt

4.1 Krav om detaljregulering

For å avklare eiendommenes egnethet til helårs boligbebyggelse skal det utarbeides detaljregulering for alle eiendommer der det søkes om:

- bruksendring av fritidsbebyggelse til boligbebyggelse i hele felt BAA og eiendommer innenfor BFS01 som omfattes av hensynssone H570.
- nybygg bolig for følgende eiendommer:

Adresse	**Gårds- og bruksnummer**
Flaskebekkveien 79	Gnr. 2 bnr. 1259
Flaskebekkveien 84	Gnr. 2 bnr. 1200
Uten adresse (Flaskebekkveien)	Gnr. 2 bnr. 1719
Øvreveien 42	Gnr. 2 bnr. 188

Ny detaljregulering skal innholdsmessig følge opp områdeplanens formål og rammer. Krav om opparbeidelse av vei og adkomst må forventes iht. pbl. § 18-1. Mange eiendommer ligger i områder som er sårbare for endringer. En kan ikke forvente at fritidseiendommer eller de nevnte ubygde eiendommene kan bebygges eller bruksendres til helårs bruk.

Fastsettelse av planavgrensning for detaljregulering gjøres i samråd med kommunen og kommunen kan kreve utarbeidelse av detaljregulering for flere eiendommer/større arealer der det er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring.

I arbeidet med reguleringsplan skal følgende tillegg til generelle utredningskrav utredes og illustreres:

- Byggets (hus, garasje og uthus) plassering i terrenget, gesims, mønehøyder, takform, takvinkel, møneretning, materialbruk og farger på fasadene.
- Hensynet til omkringliggende landskap og bebyggelse
- Redegjørelse av trafikale forhold skal bl.a. vise adkomst og parkering for bil og sykkel iht. gjeldende normer og vise tilgang for nytte- og utrykningskjøretøy
- Prosjektering av brannkonsept (skal utføres av godkjent fagkyndig som tilfredsstiller krav til ansvarsrett i byggesaker)
- Renovasjon
- Byggegrenser mot vei, offentlig og privat vann- og avløpsnett
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Terrengforhold med eksisterende koter, nye koter og nødvendige punkthøyder med skjæringer og fyllinger. Terrengsnitt skal vises med bebyggelse.
- Håndtering av overflatevann med høybrekk og lavbrekk, høydeangivelser, sluk og sikker flomvei til resipient.
- Beskrivelse av planlagt utforming av uteområde
- VA-tilkobling til bebyggelse

Det skal være førende for reguleringsarbeidet at bebyggelsesstrukturen og balanseforholdet mellom utbygget areal og store eiendommer skal bevares. Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen i området.

Maksimalt fotavtrykk for bolig, garasje/parkering og uthus skal samlet ikke overstige % BYA= 16 %.

4.2 Søknadsplikt og dokumentasjonskrav

Ethvert tiltak i området som faller innenfor beskrivelsen i plan- og bygningslovens § 1-6 og § 20-1 er søknadspliktig. Utover at dokumentasjonen skal oppfylle krav i lov og forskrift skal de også inneholde:

- En redegjørelse med illustrasjon/fotomontasje som viser tiltaket og nabobebyggelsen. Det skal komme tydelig frem hvordan tiltaket virker på opplevelsen av området som helhet med sin grønnstruktur. Videre hvordan tiltaket påvirker stier, lys, luft og området sett fra sjøen.
- Dokumentasjon der det redegjøres for at uteområdet og bebyggelse gjøres med en skånsom terrengtilpasning og et materialbruk som tar hensyn til områdets kulturverdi og karakterer.
- En skriftlig begrunnet vurdering av tiltaket av en sakkyndig med dokumentert antikvarisk kompetanse.

Tillegg for gnr. 2 bnr. 190, Flaskebekkveien 68, der følgende gjelder:

- For å avklare gnr. 2 bnr. 190 sin egnethet til boligbebyggelse, skal det utarbeides ROS-analyse og gjennomføres geotekniske undersøkelser og vurderinger. Konsekvensene av eventuell utbygging av gnr. 2 bnr. 190 for nedenforliggende eiendommer mot sjøen må inkluderes i ROS-analysen og i de geotekniske undersøkelsene og vurderingene. Disse undersøkelsene skal besørges og bekostes av hjemmelshaver av gnr. 2 bnr. 190 før byggetillatelse kan gis.
- Boligen må oppføres på tomteareal som er innenfor formålet boligbebyggelse med betegnelsen BAA.
- Boligen skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med det bevaringsverdige kulturmiljøet.
- Bolig skal tilpasses eiendommen, med minst mulig terrenginngrep.

5 Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 pkt. 1)

5.1.1 <u>Kombinert formål – bolig/fritidsbebyggelse, BAA</u>

Ubebygde eiendommer under 1000 m^2 kan ikke bebygges, med unntak av gnr. 2 bnr. 190.
For boligbebyggelse:

Tiltak på bygninger og eiendommer med bevaringsverdi (H570) skal vises omtanke og hensyn i utforming, materialbruk og plassering. Eksempler på slike tiltak er oppføring av uthus eller garasje, og oppføring av tilbygg. Tiltak, som for eksempel tilbygg, påbygg, ark og karnapp på eiendommer og bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdig bebyggelse, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16, med unntak av gnr. 2 bnr. 190 (Flaskebekkveien 68) der bebyggelse på del av eiendommen som er regulert til boligformål ikke skal overstige % BYA= 29 %.

For fritidsbebyggelse:
Det tillates ikke oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Det kan tillates tilbygg og/eller anneks, kun en gang, opptil 20 % av økning av eksisterende bruksareal, men økningen i areal kan ikke utgjøre mer enn 15 m^2. Det kan stilles krav om at tilbygget ikke er synlig fra sjøen. Påbygg tillates ikke. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16.

5.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS01 (Sjøstrand)

Det tillates oppført (1) frittliggende enebolig med tilhørende garasje på eiendommen. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og eiendommens topografi. Plassering på eiendommen skal skje slik at landskapsinngrep minimaliseres. Både eksisterende og nytt terreng skal vises ved søknad. Høyde på enebolig eller allerede bygde fritidsboliger skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m over eksisterende terreng. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16%, med unntak av gnr. 2 bnr. 252 (Vardeveien 55) der bebyggelse på del av eiendommen som er regulert til boligformål ikke skal overstige % BYA= 35 %.

Innenfor formålet BFS01 kan eiendommer med regulert boligformål **over** 2000 m^2 kan det fradeles parsell med minimumsareal 1000m^2. Gjenværende eiendomsparsell skal ikke være mindre enn 1000m^2. Der eiendommen omfattes av flere formål skal kun areal som er regulert til boligformål medregnes i vurderingen om eiendommen kan deles.

For eiendommene gnr. 2 bnr. 1669, bnr. 1670 og bnr. 1671 gjelder følgende høydekrav:

GNR/BNR	Maks møne kote (moh)	Maks gesims kote (moh)
2/1669	88,5	87,5
2/1670	86	85,0
2/1671	82	81

5.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS02

Det tillates oppført (1) frittliggende enebolig med tilhørende garasje på eiendommen. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og eiendommens topografi. Plassering på eiendommen skal skje slik at landskapsinngrep minimaliseres. Både eksisterende og nytt terreng skal vises ved søknad. Høyde på enebolig eller allerede bygde fritidsboliger skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m over eksisterende terreng. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16%.

Bebyggelse skal tilpasses omgivelsene. Takvinkel, takform, materialbruk, utforming av vinduer og farge på bygg skal tilpasses stedets karakter.

5.1.4 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS03 Gnr. 2 bnr. 374

Det tillates oppført (1) frittliggende enebolig med tilhørende garasje på eiendommen. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og eiendommens topografi. Plassering på eiendommen skal skje slik at landskapsinngrep minimaliseres. Både eksisterende og nytt terreng skal vises ved søknad. Høyde på enebolig eller allerede bygde fritidsboliger skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m over eksisterende terreng. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16%.

Bebyggelse skal tilpasses omgivelsene. Takvinkel, takform, materialbruk, utforming av vinduer og farge på bygg skal tilpasses stedets karakter.

Felt BFS03 skal ha avkjørsel fra Lampepusserveien.

5.1.5 Badehus/naust, BUN

I områder med badehusrekker tillates det ikke utført tiltak, utover nødvendig vedlikehold. Alle tiltak er søknadspliktige. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og

bygningsloven, også brygger, plattinger, midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.

Eksisterende badehus tillates gjenoppbygd 3 år etter dokumentert skade. Badehuset skal gjenoppføres i tråd med badehusrekkas opprinnelige og autentiske uttrykk. Gjenoppføring av badehus er søknadspliktig. Omsøkt tiltak vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

5.2 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 12-5)

I LNF-området tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt med mer.
Ubebygde eiendommer kan ikke bebygges.

5.3 Landbruks-, natur- og friluftsformål - spredt (pbl. § 12-5 pkt. 5)

Innenfor formålet LNF spredt tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt med mer.

Retningslinje:
Følgende unntak kan i søknad vurderes tillatt:

- *tiltak som fremmer allmenn ferdsel og interesse.*
- *der det kan dokumenteres at det ikke er mulig å etablere bad/toalett innenfor eksisterende bygningsmasse, kan det tillates et tilbygg på maksimalt 10 m² BRA, kun en gang, per boenhet eller fritidsbolig i 100-metersbeltet strandsonen. Tilbygget skal plasseres med hensyn til terreng, bygningens arkitektoniske uttrykk, fjernvirkning fra sjøen med mer.*

5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 pkt. 6)

Det tillates ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, badstuflåter, bøyer, ankerfester til bøyer og andre installasjoner. Staker, lykter eller andre sjømerker kan oppsettes etter avtale med og anvisning av havnemyndigheten. Oppføring av brygger og fortøyningsinnretninger er ikke tillatt.

Det tillates etablert offentlig sjøledning for vann- og avløp innenfor formålsområdet.

5.4.1 <u>100-metersbeltet langs sjø (pbl. § 1-8)</u>

Juridisk linje som markerer strandlinje mot sjøen, viser byggegrense for 100-meterbeltet. Tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen tillates ikke.

Retningslinje:
Følgende unntak kan i søknad vurderes tillatt:

- *tiltak som fremmer allmenn ferdsel og interesse.*
- *der det kan dokumenteres at det ikke er mulig å etablere bad/toalett innenfor eksisterende bygningsmasse, kan det tillates et tilbygg på maksimalt 10 m² BRA, kun*

en gang, per boenhet eller fritidsbolig i 100-metersbeltet strandsonen. Tilbygget skal plasseres med hensyn til terreng, bygningens arkitektoniske uttrykk, fjernvirkning fra sjøen med mer.

5.4.2 Friluftsområde, VFS

Følgende tiltak kan tillates etter søknad:

- offentlige bygg som toalett, badebrygger, badstue eller andre lignende tiltak som fremmer friluftslivet. Forutsetningen er at tiltaket skal være åpent for allmennheten og at kulturminneverdier ikke forringes.
- fasadeendringer som ikke hindrer allmennhetens tilgang til strandsonen og som ikke forringer kulturminneverdier.
- midlertidige tiltak som benyttes til kulturell aktivitet (eks. konsert, forestilling, utstilling) som ikke er til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv og som ikke forringer kulturminneverdier.

5.4.3 Ferdsel, VFE

I ferdselsområder er det tillatt med tiltak som fremmer kollektivtrafikk. Tiltakene må ikke forringe kulturminneverdier. Det tillates ikke svaibøyer innenfor formålsområdet.

5.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 pkt. 2)

5.5.1 Veianlegg

Veianlegg med nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert i planområdet. Offentlig veianlegg skal tilfredsstille gjeldende kommunale eller fylkeskommunale veinorm.

5.5.2 Annen veigrunn – teknisk anlegg, o_VT

Nødvendige installasjoner og anlegg i forbindelse med veianlegg og Flaskebekk brygge. Det tillates etablert sykkelparkering og HC-parkering.

5.5.3 Annen veigrunn – grøntareal, o_VG

For områder og eiendommer som er underlagt hensynssone H_570 skal gjerder, porter, hekker og annen markant vegetasjon bevares eller tilbakeføres til opprinnelig stand etter at veianlegget er oppgradert. Tiltakshaver skal bære kostnadene forbundet med tilbakeføring.

5.5.4 Brygge, o_B

På Flaskebekk brygge er det tillat med tiltak som fremmer bruk av kollektivtrafikk. Tiltakene må ikke forringe kulturminneverdier. Det tillates oppført HC-toalett. Utforming av HC-toalett skal ha høy arkitektonisk kvalitet og gli inn i landskap og terreng. Utforming og plassering av HC-toalett skal godkjennes av relevant faglig kompetanse i kommunen.

5.5.5 Renovasjonsanlegg, BRE

Hentepunkter for renovasjon tillates etablert. Nedgravde renovasjonsløsninger kan tillates der det er mulig.

5.5.6 Parkering, SPA

Adkomst til bakenforliggende eiendommer skal gå via SPA.

5.5.7 Parkeringsplass på gnr. 2 og bnr. 1723

Det tillates etablert parkeringsplass for inntil fem (5) biler.

5.6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 pkt. 3)

5.6.1 Grønnstruktur, G

Ingen tiltak tillates.

5.6.2 Naturområde – grønnstruktur, GN

Ved all skjøtsel av vegetasjon i og rundt dammen skal man ta hensyn til amfibiene og endringer skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

5.6.3 Turdrag, GTD

Det tillates etablert benker, mindre utsiktspunkter, gjerder, gelender, trapper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og rekreasjon. Rassikringstiltak kan godkjennes. Innenfor hensynssone H730 tillates ikke tiltak som plassering av benker o.lign. Fagkyndig vurdering skal legges til grunn før rassikringstiltak kan godkjennes av kommunen.

5.6.4 Kyststi, GKS

Det tillates etablert benker, mindre utsiktspunkter, gjerder, gelender, trapper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og rekreasjon. Rassikringstiltak kan godkjennes. Fagkyndig vurdering skal legges til grunn før rassikringstiltak kan godkjennes av kommunen.

5.6.5 Friområde, o_GF

Området kan tilrettelegges for rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten med skånsom terrengtilpasning og materialbruk med hensyn til områdets kulturverdi og karakter. Søknad om tiltak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

6 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)

6.1 Ras- og skredfare, H310

I hensynssonen tillates ingen tiltak med mindre det kan fremlegges en fagkyndig vurdering av at det tas tilstrekkelig hensyn til ras- og skredfare, og at kravene i byggteknisk forskrift blir ivaretatt.

6.2 Flomfare, H320

I hensynssonen er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre konstruksjoner uten at det kan dokumenteres at kravene i byggteknisk forskrift blir ivaretatt. Nyeste prognoser for regnintensitet og nedbørsmengde skal legges til grunn ved planlegging/prosjektering av nye tiltak. Kommunens VA-norm skal følges. Flomvei/ bekkeløp tillates ikke endret med mindre fagkyndig kan dokumentere at en endring ikke vil være til ulempe for området/andre grunneiere.

6.3 Infrastruktursone, H410

Det tillates etablert offentlig vann- og avløpsanlegg samt annen nødvendig infrastruktur i hensynssonen. Det tillates ikke gjennomført tiltak som kan være til hinder for fremtidig etablering av vann- og avløpsanlegg. Terrenginngrep skal minimeres og terreng skal tilbakeføres etter endt anleggsarbeid. Hensynssonen inntegnet på kart sikrer trase for VA-ledninger, men endelig plassering avklares med berørte grunneiere i prosjektering.

6.4 Bevaring naturmiljø, H560

I hensynssonen tillates ikke inngrep i terreng og vegetasjon, med unntak av fagkyndig skjøtsel.

6.5 Bevaring kulturmiljø, H570

Hensynssonen gjelder hele BAA-området og LNF. I tillegg eiendommer med kulturminneverdi innenfor formålsområde BFS.

Ethvert tiltak i hensynssonen er søknadspliktig, det skal foretas en fagkompetent kulturminnefaglig vurdering av tiltaket, herunder vurderes behov for å innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning

Der det kan dokumenteres at det ikke kan etableres bad innenfor eksisterende bygningsmasse på eiendommen, kan det etter søknad gis tillatelse til tilbygg for å sikre etablering av bad i forbindelse med tilkobling til offentlig VA-anlegg. Totalt tillates tilbygg på maksimalt 10 m² BRA til dette formålet.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som skader, ødelegger, forandrer eller skjuler områder eller kulturminner innenfor hensynssonen. Hogst og nødvendig skjøtsel skal skje i samsvar med regional kulturminnemyndighet.

Ved justering av formålsområder tilhørende vei, som for eksempel felles og private veier, skal opprinnelig form og uttrykk som før tiltaket ble utført tilbakeføres etter tiltak.

Det tillates ikke sprenging og nedbygging av svaberg samt vesentlige endringer av terrenget.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade eller utilbørlig skjemme steinalderboplassen merket H730. Eventuelle tiltak innenfor hensynssone H570 på eiendommene 2/8, 163, 272 og 232 må derfor vurderes av arkeologisk kulturminnemyndighet selv om det bare er i nærheten av og ikke i direkte konflikt med steinalderboplassen merket H730.

6.5.1 H570_01:

Flaskebekk- og Sjøstrandområdets helhet, særegenhet og verdi som nasjonalt kulturminne skal bevares. I hensynssonen tillates ikke tiltak som er i konflikt med en helhetlig bevaring av området.

6.5.2 H570_02:

Bygningens autentiske arkitektoniske uttrykk skal videreføres ved eventuelle fasadeendringer eller tilbygg. Isolering/tilleggsisolering skal ikke gå på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdi.

Eksteriør, bygningselementer eller eksisterende bygninger med bærende konstruksjoner tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Unntak fra riveforbud kan tillates dersom bygningen gjennom kulturminnefaglig vurdering av rette myndighet, tilkjennes ingen eller lav verneverdi.

Uteområder, hager, veier og stier med tilhørende gjerder, vegetasjon, steinsettinger og markdekke skal bevares med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak som kan forandre områdets karakter, for eksempel belegning av veier, private adkomstveier og gårdsplasser, anleggelse av

parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av vegetasjonselement, planering, utfylling og andre landskapsinngrep som ikke er avklart i plankartet.

Rehabilitering av natursteinsmurer skal utføres i samsvar med det originale uttrykket, med samme type naturstein og samme oppføringsteknikk. Der det finnes nyere metoder eller teknikker for oppføring, som ikke er i strid med det originale uttrykket, kan det brukes.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, kan det gis tillates til gjenoppbygging etter en helhetlig vurdering av området i tråd med regional kulturminnefaglig anbefaling. Der verdifulle eldre elementer er tapt, skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

For badehusene tillates ikke fasadeendringer, påbygg eller tilbygg.

For eiendom 2/277 skal isdriftsminnene bevares og det er ikke tillatt med tiltak innenfor bestemmelsesområdet.

6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Automatisk fredet kulturminne: boplass.
Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst og nødvendig skjøtsel i hensynssonen skal skje i samsvar med regional kulturminnemyndighet.

7 Bestemmelsesområde

Midlertidig anleggs- og riggområde, MAR
Midlertidige tiltak som er nødvendig for anleggsdrift og anleggsgjennomføring tillates. Dette innebærer lagring av masser, kjøring med anleggsmaskiner, grøfting, graving o.l. Etter avsluttet anleggsarbeid opphører midlertidig anleggs- og riggområde, og de berørte områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres i tråd med øvrige bestemmelser for formålsområdene og hensynssonene.

Områder med bestemmelse om midlertidig bygge- og anleggsvirksomhet
skal brukes til anleggsarbeid, og skal istandsettes innen 31.12.2025 (endelig dato settes ved vedtak av plan).

8 Eierform

Felt markert med o_ er offentlige.
Felt markert med f_ er annen eierform (privat, felles).

9 Arealformål

9.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS
Renovasjonsanlegg	BRE
Uthus/naust/badehus	BUN

Kombinert formål- boligbebyggelse/fritidsbebyggelse	BAA
Kombinert formål- øvrig kommunalteknisk anlegg/parkering	

9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei	SKV
Kjørevei	KV
Fortau	F
Annen veigrunn – teknisk anlegg	VT
Annen veigrunn – grøntareal	VG
Brygge	B
Parkering	SPA

9.3 Grønnstruktur

Grønnstruktur	G
Naturområde	GN
Turdrag	GTD
Kyststi	GKS
Friområde	GF

9.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder

Landbruks-, natur- og friluftsområder	L
Spredt bolig- og fritidsbebyggelse	LS

9.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	V
Ferdsel	VFE
Friluftsområde	VFR
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VFS

10 Hensynssoner

<u>Sikringssone</u>	
Ras- og skredfare	H310
Flomfare	H320
<u>Infrastruktursone</u>	
Krav vedrørende infrastruktur	H410
<u>Sone med angitte særlige hensyn</u>	
Bevaring av naturmiljø	H560
Bevaring av kulturmiljø	H570_01 og 02
<u>Båndleggingssone</u>	
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730

11 Bestemmelsesområder

Midlertidig anleggs- og riggområde	MAR

REGULERINGSPLANK ART

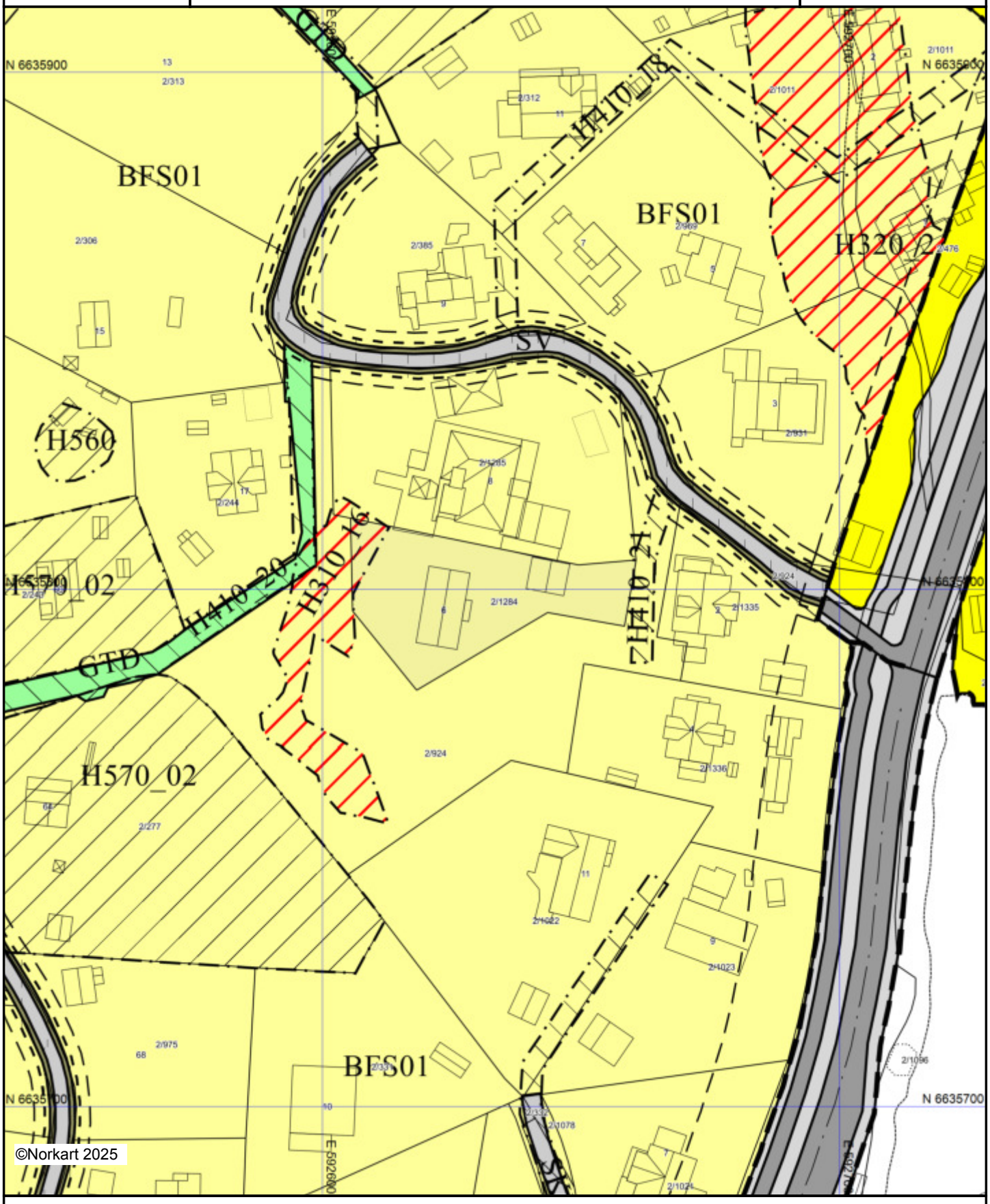
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1284
Adresse: Seterstien 6
Dato: 02.06.2025
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Turdrag
- LNFR-areal for spredt bolig-,fritids-, eller næringsbebygg
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

SITUASJONSKART GRENSEJUSTERINGER

Nesodden kommune

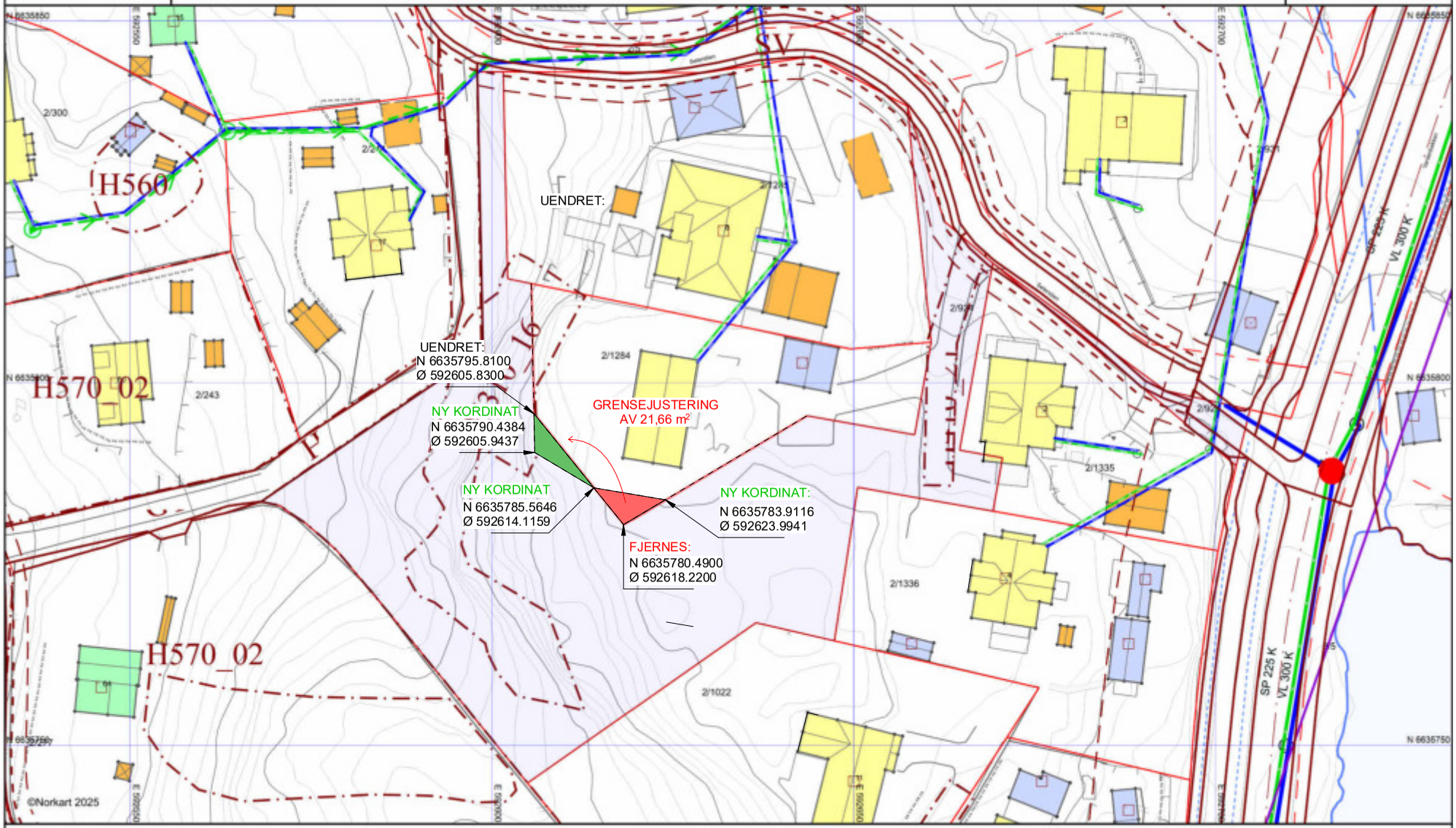
Situasjonskart

Eiendom: 2/924
Adresse:

Utskriftsdato: 15.01.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

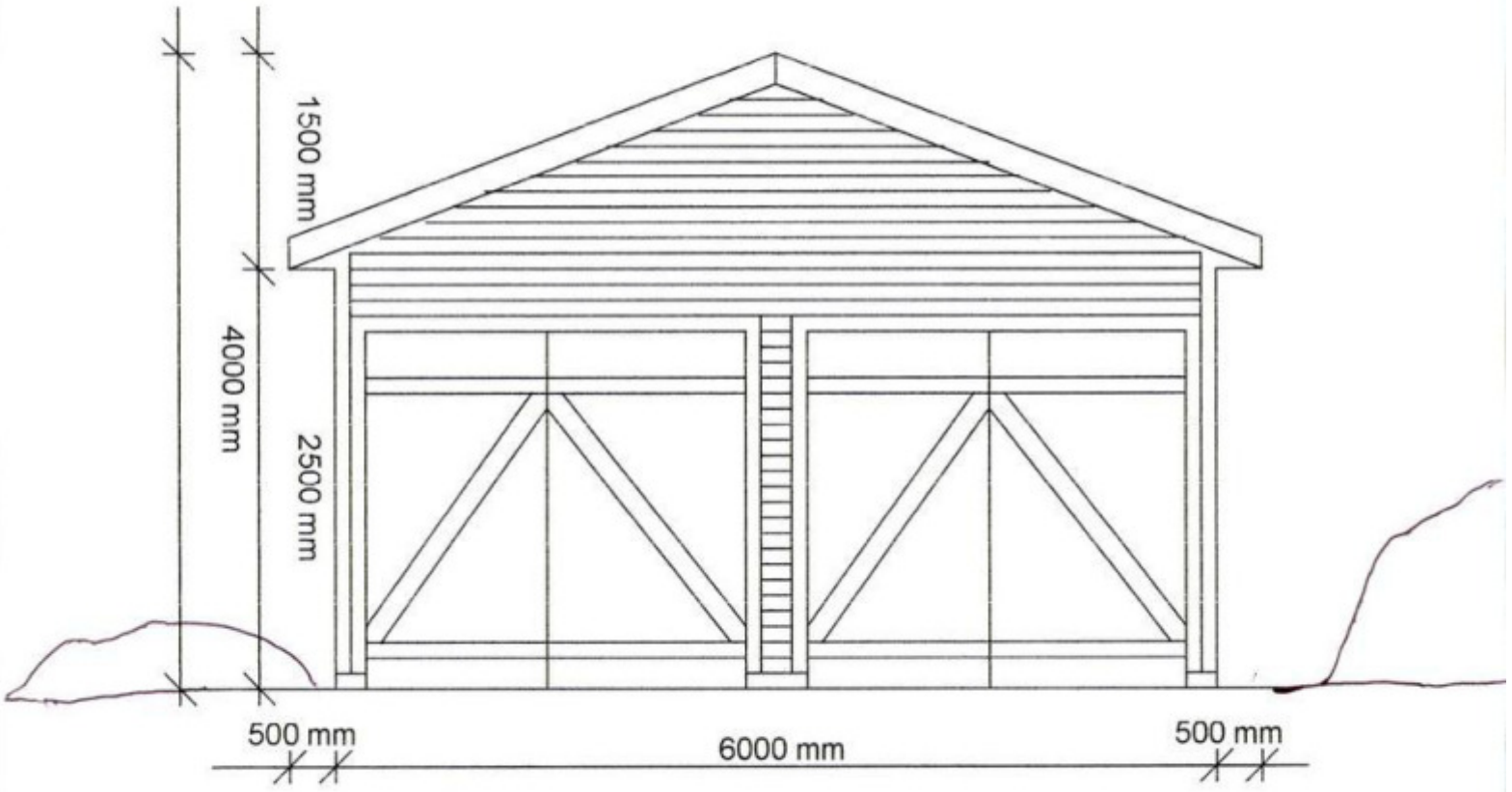


1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig.

BYGNINGSTEGNING AV GARASJE

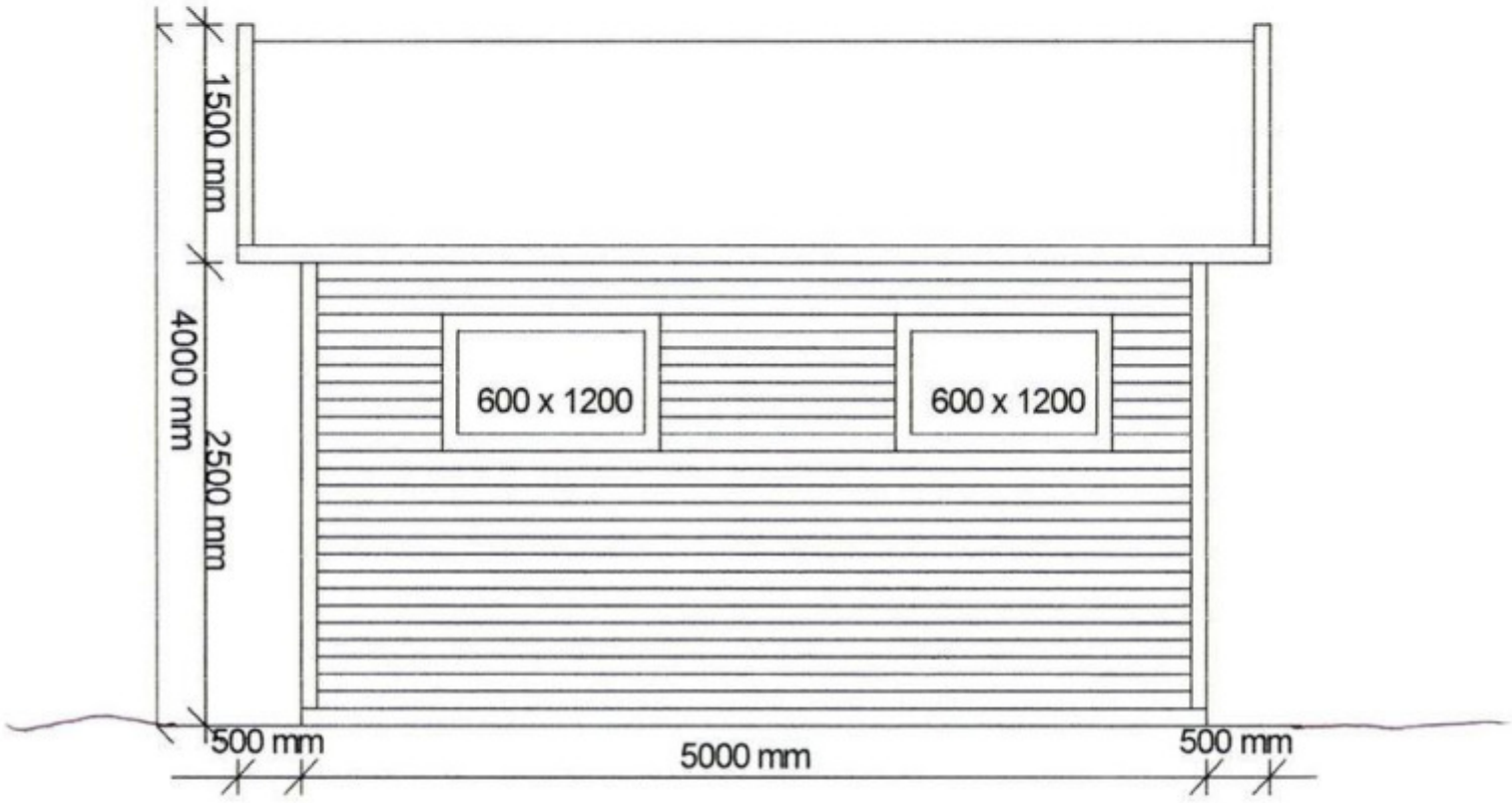
30 D S P / 5056729
2/1284 09
Geomatikk

Fasade Syd.



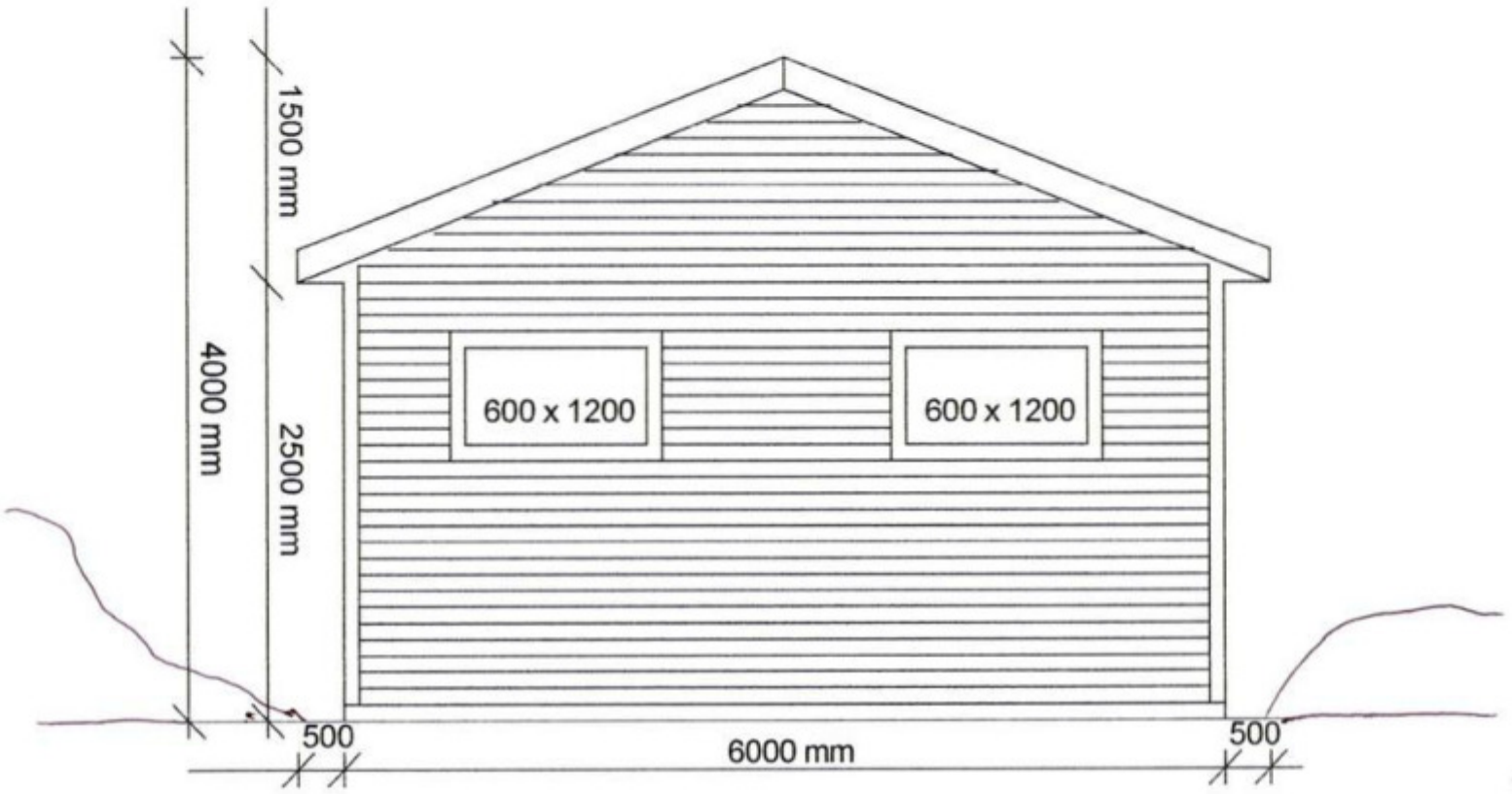
Obs
Tegningen er ikke
I målestokk.

Fasade Vest.



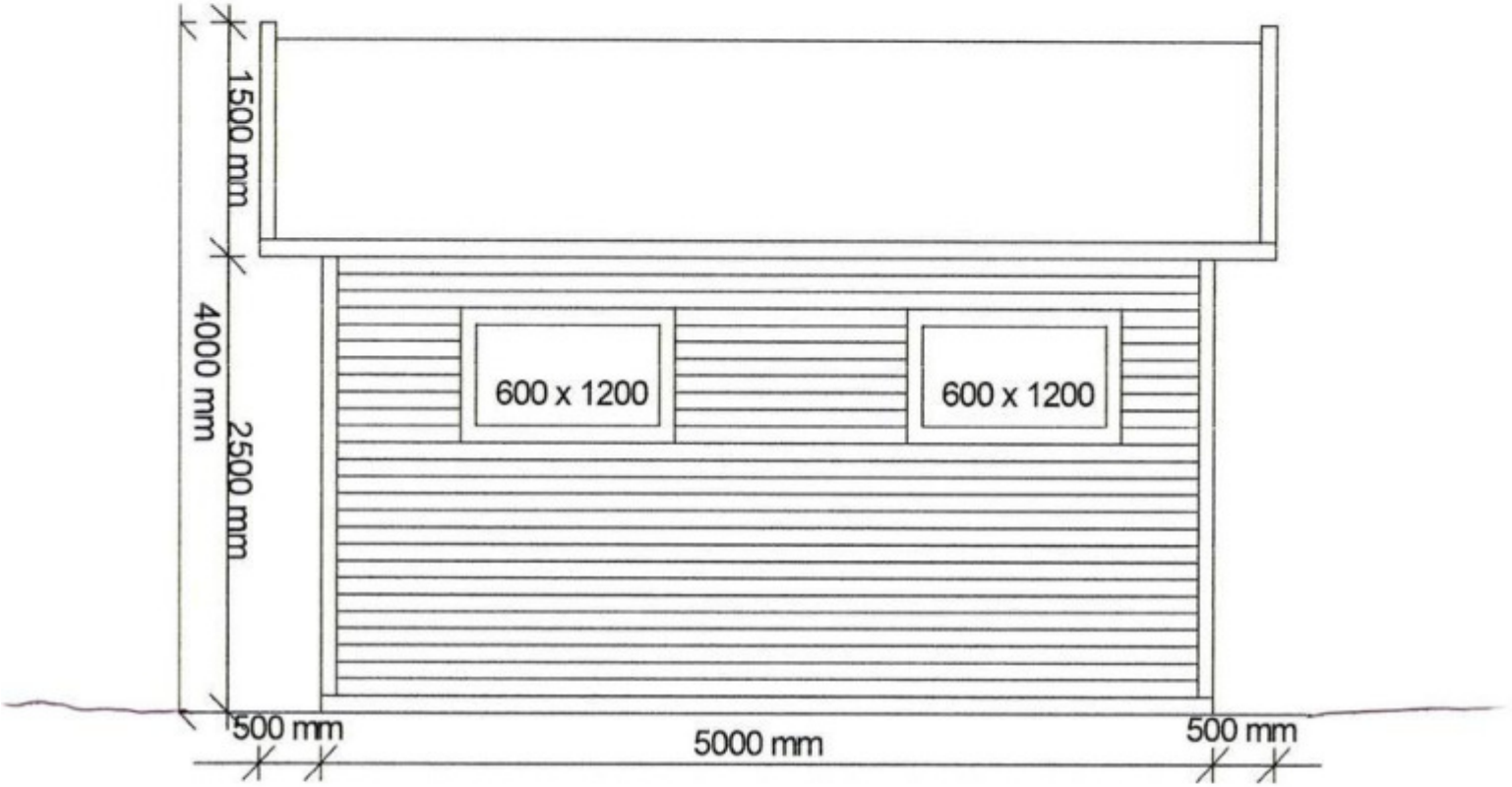
Obs
Tegningen er ikke
i målestokk.

Fasade Nor.



Obs
Tegningen er ikke
i målestokk

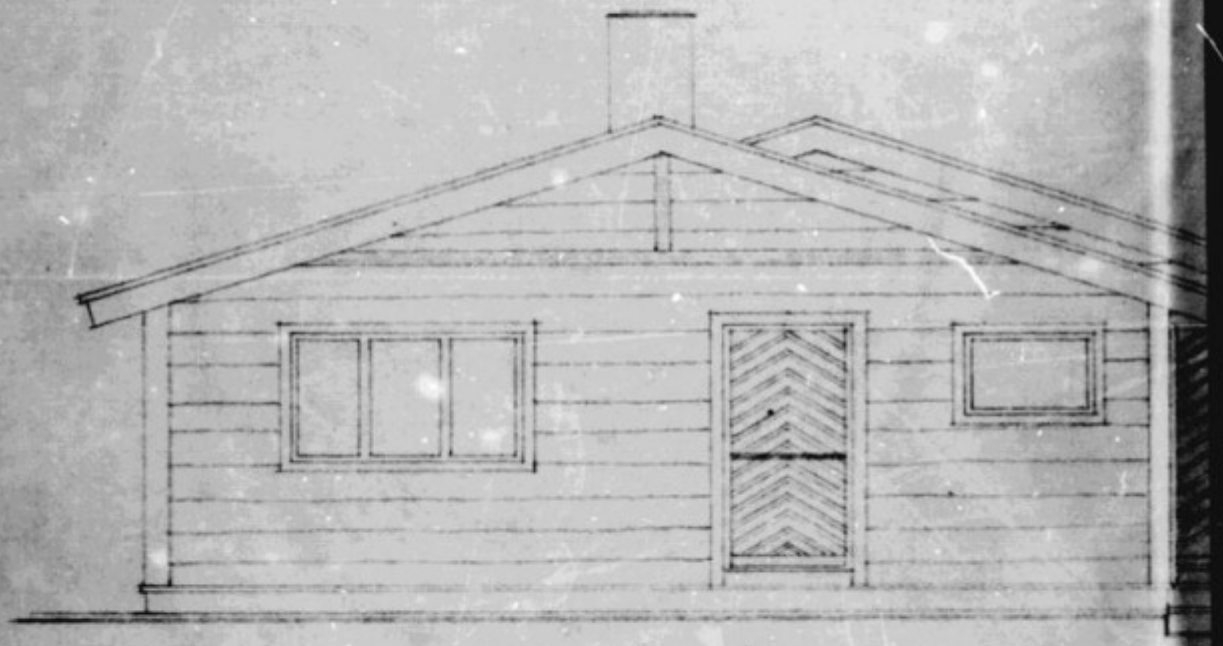
Fasade Øst.



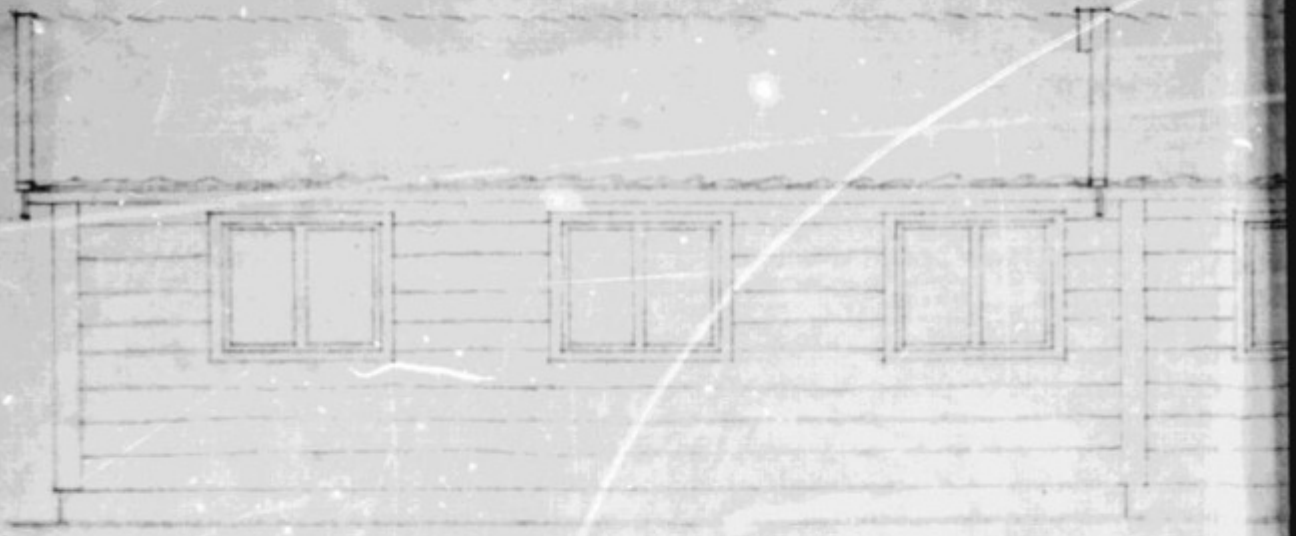
Obs
Tegningen er ikke
i målestokk.

BYGNINGSTEGNINGER

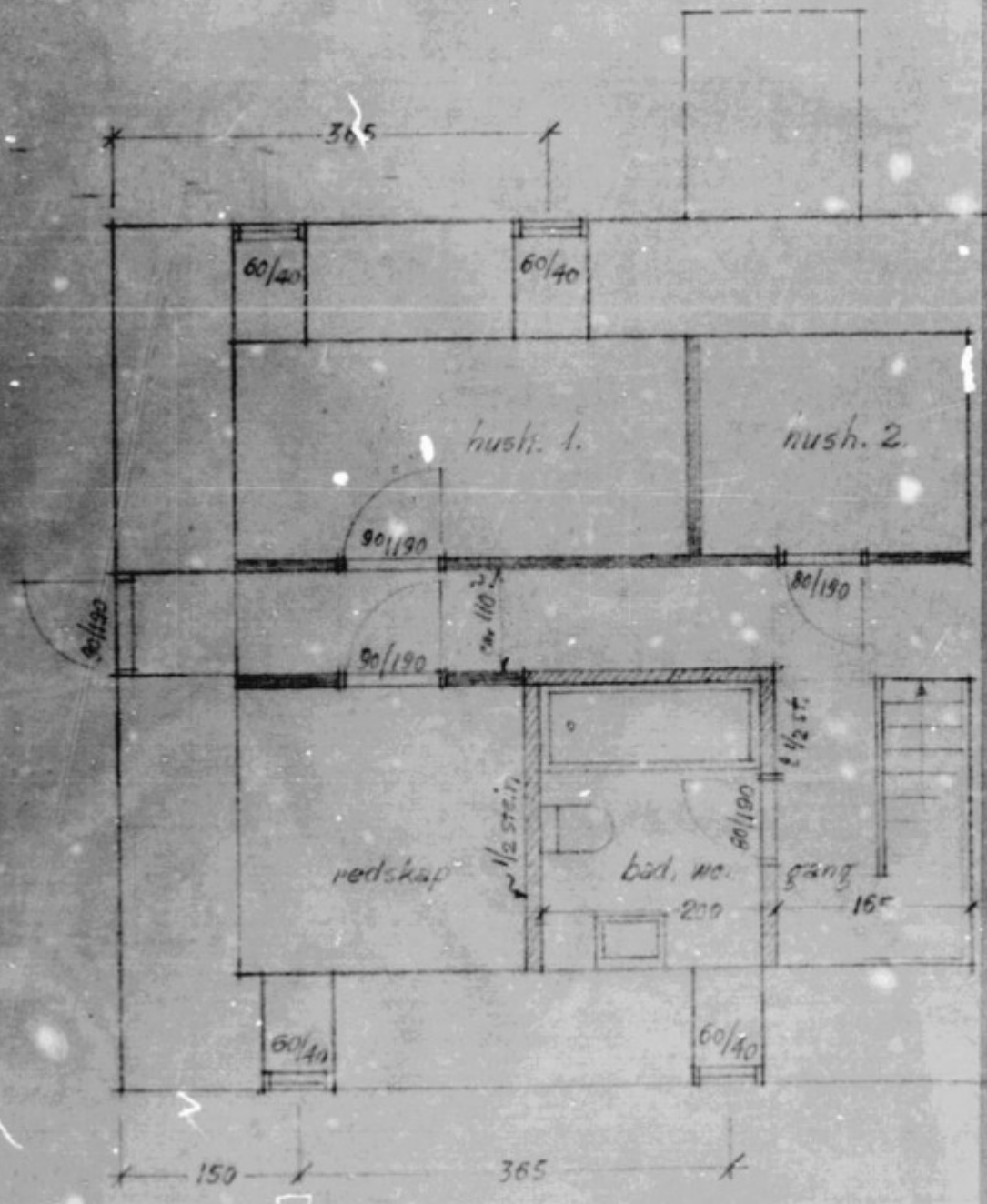
Fru E. Pattenhausen, s. Sjöstrand, Nesodden.
Tømmerstue, fasader, m. 1/50.



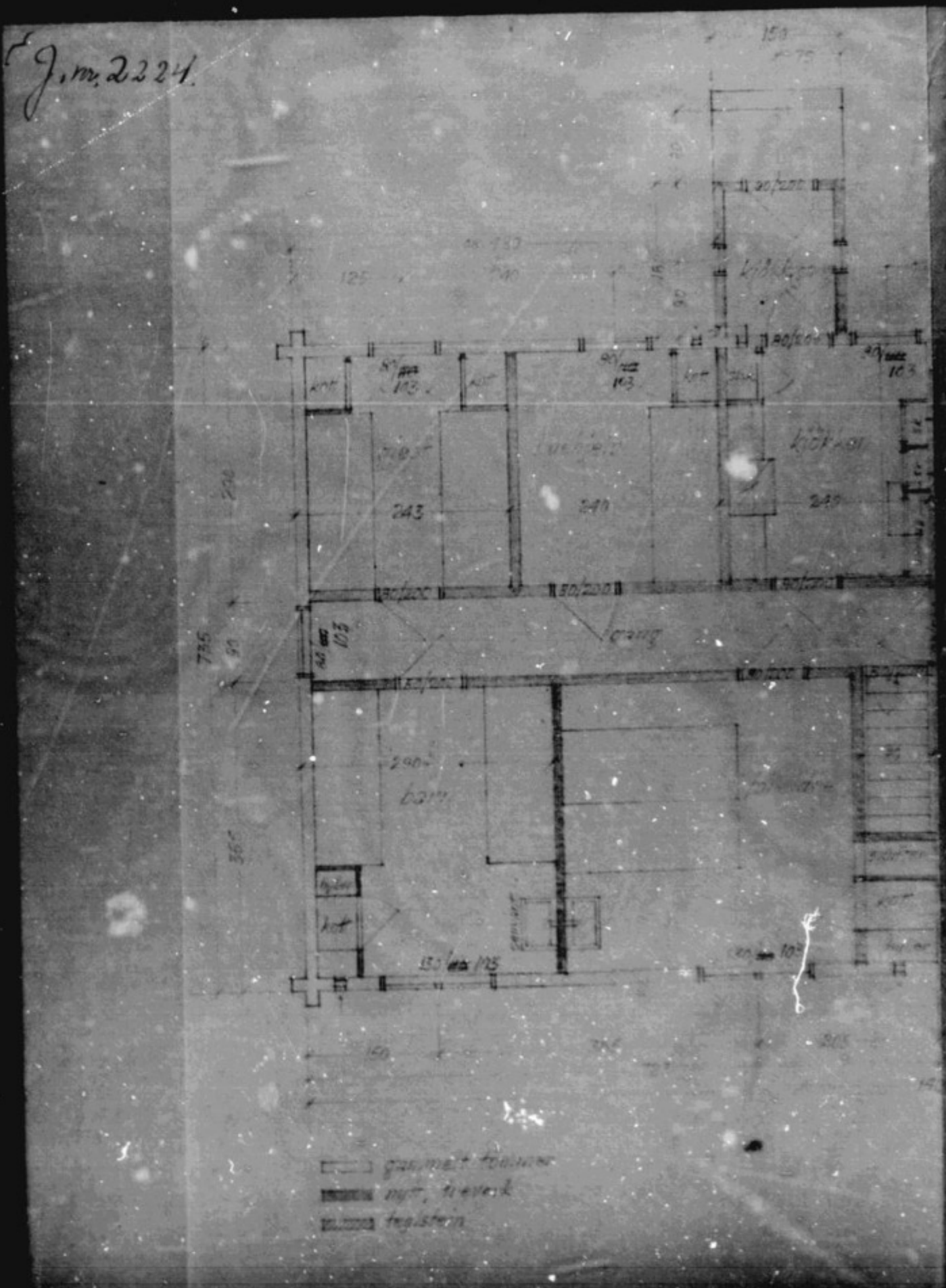
Sør.



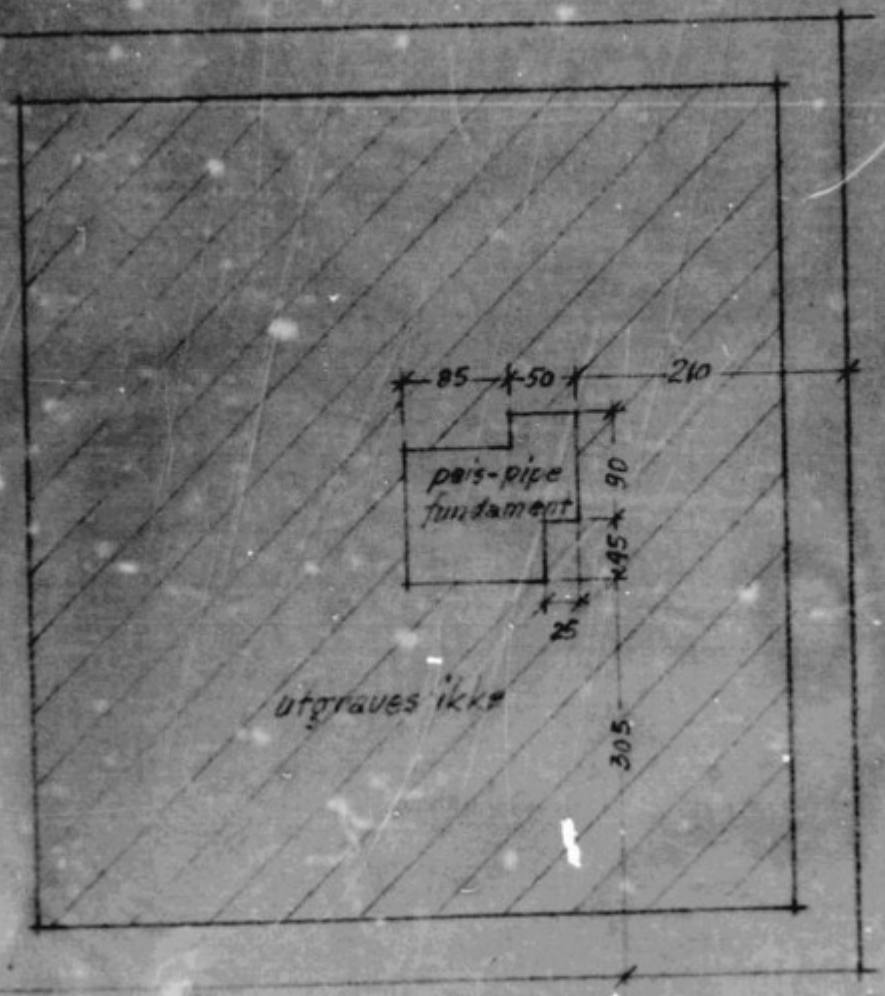
vest.


N.B.
365
60/40
60/40
husk. 1.
husk. 2.
90/190
90/190
90/190
90/190
redskap
1/2 steen
bad. ruimte
60/190
1/2 steen
gang
200
165
60/40
60/40
150
365

J.m. 2224.



NB. alle mål kontrolleres av entreprenøren!



Teknisk etat
2 6 APR. 19..
Arkivnr.

fru E. Pettenhauren, Nesodd
Tømmerstue,
plan: kjeller

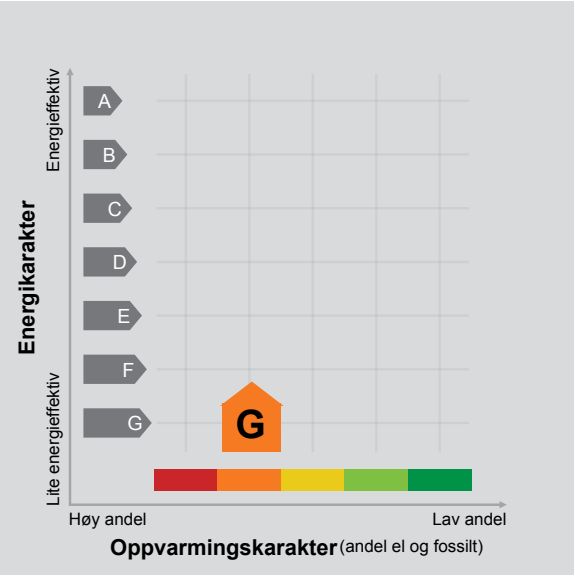
1:50

6-2.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Seterstien 6
Postnummer	1452
Sted	NESODDTANGEN
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1284
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149381961
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132590
Dato	09.06.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Etterisolering av yttervegg
- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1944
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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:
Seterstien 6
Gnr. 2 Bnr. 1284 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0349

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