PRIVATMEGLEREN
PARK

FJELLSTRANDVEIEN 51

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjellstrandveien 51, 1458 FJELLSTRAND
NESODDEN kommune
gnr. 29, bnr. 777

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2389 **Eiendomsverdi ref nr:** RT1828

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Anne Elisabeth Naper PM Park

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 Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i mur og tre. Yttervegger er utført i murblokker og tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med panel. Etasjeskille mot krypkjeller er utført i Leca-elementer, og det er trebjelkelag mellom øvrige etasjer.

Takkonstruksjonen er av type valmtak, tekket med metallplater.

Boligen fremstår med normal standard og har blant annet tre bad med varmekabler. Gulv i oppholdsrom er belagt med parkett og laminat. Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som gir gode lysforhold. Det er utgang fra stue til nordvestvendt balkong.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, god skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer.

Det er etablert hybel med enkel standard, bad kjøkken/stue og alkove.

Boligen har avvik som er gitt tilstandsgrad TG2 og TG3, og disse anbefales gjennomgått nøye av interessenter. Alle bygningsdeler er vurdert og nærmere beskrevet under de respektive avsnitt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater.
Taket er ikke besiktiget på grunn av snø og manglende sikker adkomst. Taket er nytt fra 2021. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder og dokumentasjon på utførte arbeider.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Etterisolert murvegger og bidinksverkskonstruksjon med stående kledning.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

W-takstoler fra byggeåret, tekket med panel, papp og takplater.

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.
Alle vinduer er fra 2021 utenom vindu i bad i 1. etasje som bør byttes.
Vindu står nær bakken og bør sikres mot vann inntrenging.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre med glass og skyvebalkongdør i malt tre med glass.

Veranda over garasje, betong med med flis.
Veranda ligger vendt mot sørvest.

Boligen har utvendige tretrapper.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, laminat, flis på bad og hybel kjøkken.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.

Betong gulv som gulv i underetasjen, tregulv som skille mellom etasjene. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av boigen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Rom under terreng mm. Det ble målt fukt inne i på foret vegg, 21% på kjøkkent i hybel. Det er målt med fuktindikator på åpne murvegger i underetasjen, målinger viser forskjeller fra topp til bunn på vegger. Det anbefales ytterligere undersøkelser.
Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv i huset.

Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via luke i mur. I krypkjelleren var det synlig fukt og vann..

Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen knirker på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Det er normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad Hybel
Badet har fliser på vegger og gulv, samt malte plater i taket.
Det er hull i veggene, sprekk i flisene i våtsoner.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett. Innredningene har skader.
Badet har stedvis flatt gulv, og det er en høydeforskjell mellom gulvet ved døren og toppen av slukristen på 1,5 cm.
Membran er ikke synlig.
Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Ventilasjon skjer via balansert anlegg,
Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (badet bør renoveres).

Bad underetasje

Beskrivelse av eiendommen

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 eller rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er ikke synlig. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.
Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (badet bør renoveres).

Bad 1. etasje
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant, badekar og toalett.
Badet har stedvis flatt gulv. høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm. Membran er ikke synlig. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon balansert anlegg, til luft under døren.
Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (badet bør renoveres).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.
Fritthengende kjøkkenventilator med utkast i kjøkken.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Integrert ventilator i kokeplate med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Balansert ventilasjon anlegg som er etter montert i 2022.

Varmtvannstank på 200 liter plassert i bod med avrenning til sluk.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, varmefolie og panelovner.
Elkontroll ble utført av DLE i 2024. Avvik som ikke er utbedret er i følge eier en stikkontakt på hybel-kjøkkenet som er ujordet.
Eier opplyser videre, alt elektrisk ble byttet i 2. etg i 2021-22 (utenom bad) og i kjellerstuen. En del ledninger og stikkontakter ble byttet i hybelen og boden, resten ble kontrollert. Dette ble gjort av Smaalenene Elektro.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør.
Grunnmurer av lettklinkerblokker. Fundamenter er stripefundament av betong eller såleblokk som ligger under grunnmurer.
Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

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

Rekkverk på veranda av treverk er for lavt og har for store åpninger.
Utvendig trapp mangler rekkverk.
Innvendig trapp mangler håndløper.
Det er målt radonnivåer over 200bq.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

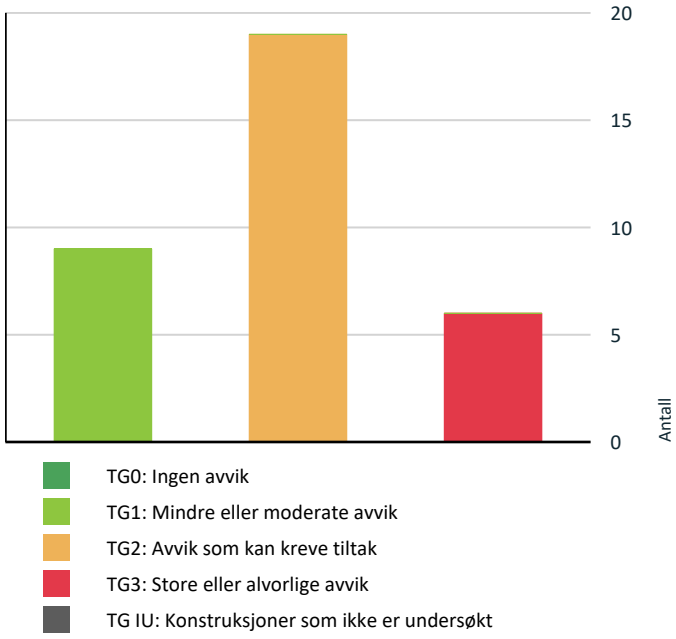
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik mellom dagens bygg og tegninger er bad underetg da de ennå ikke er pusset opp.

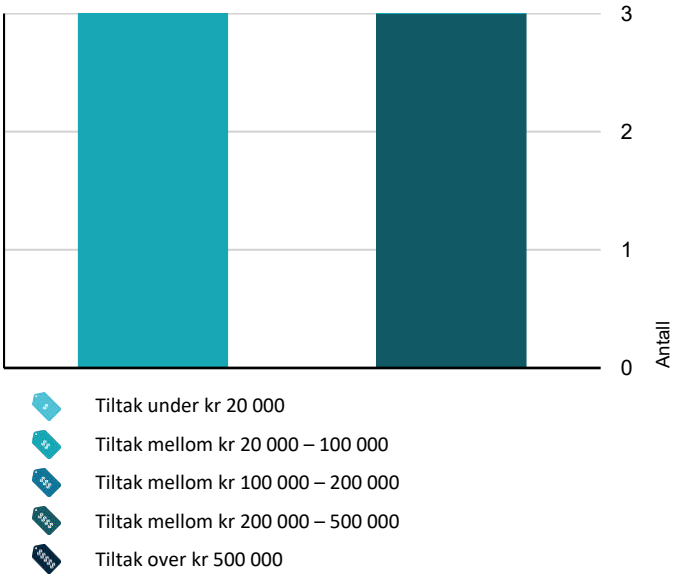
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon underetasje Gå til side

Det er avvik:

Det er avdekket brennbar isolasjon i underkant av etterisolerte murvegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Bad Hybel > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er bom i flisene.
Gulvet er stedvis flatt, og det er en høydeforskjell på 1,5 cm mellom gulvet ved døren og toppen av slukristen.
Det er hull i våtsonen.
Membran er ikke synlig i rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det går rør gjennom gulvet uten sikring.
Det er hull i veggene i våtsonen.
Membran er ikke synlig.
Flisene har skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Etasje > Bad 1. etasje > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er bom og sprekker i flis.
Badet har stedvis flatt gulv. høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm.
Det er rør mellom vegg uten sikring.
Det er vindu i våtsone.
Det er ingen mulighet til å inspisere under badekar.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:

Det er synlige musebånd som er feil montert, og det mangler stedvis lufting bak kledningen.
Kledningen ligger for nær bakken.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er avvik:

Det er en uisolert og utett luke fra byggeåret.
Loftet har ikke lufting.
Det er fuktmerker i undertaket, men det ble ikke målt fukt.

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

Det er avvik:

Det er skade i flisene på plattingen ved inngangsdøren.
Det er mindre sprekker og misfarging i fugene, samt stedvis bom i flisene på verandaen.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Trappene mangler rekkverk og håndløper, noe som medfører økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er skade på laminatgulvet i hybelens stue. Det er registrert bom i flisene på kjøkkenet. Det er fukt på veggene i hybelen.
Parketten i 1. etasje har svikt og knirker.

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

Gulvet i stue og på kjøkken har svikt og knirker.
Ved hopptest oppstår det store vibrasjoner.
Det er målt en høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet i stue i 1. etasje.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappen har sprekker og bruksslitasje. I tillegg mangler trappen håndløper.

Innvendig > Bod med sluk Gå til side

Det er avvik:

Rommet har ikke oppkant rundt veggene.
Det mangler kompenserende tiltak, som for eksempel vannstopper.

Sammendrag av boligens tilstand

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 avvik:

Det mangler topplist på knotteplasten der denne er lagt.
Det er ikke synlig fuktsikring på deler av grunnmuren.
Det er målt fukt inne på åpen mur og inne i påforet vegg.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder og byggemåte, da det ikke er etablert fuktsikring mot grunnen.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken Hybel > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken Hybel > Avtrekk Gå til side

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Våtrom > Underetasje > Bad Hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom > Etasje > Bad 1. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater.
Taket er ikke besiktiget på grunn av snø og manglende sikker adkomst. Taket er nytt fra 2021. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder og dokumentasjon på utførte arbeider.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Etterisolert murvegger og bidinksverkskonstruksjon med stående kledning.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er synlige musebånd som er feil montert, og det mangler stedvis lufting bak kledningen.
Kledningen ligger for nær bakken.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør monteres musebånd korrekt og sørges for tilstrekkelig lufting bak kledningen for å hindre fuktskader og redusere risiko for skadedyr.
Kledningen bør også ha tilstrekkelig avstand til bakken for å unngå råteskader og forlenge levetiden på konstruksjonen.

TG 3 Veggkonstruksjon underetasje

Beskrivelse
Murvegger som er etterisolert, pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avdekket brennbar isolasjon i underkant av etterisolerte murvegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brennbar isolasjon i underkant av etterisolerte murvegger bør fjernes eller erstattes med ubrennbar isolasjon for å redusere risikoen for brannspredning og ivareta brannsikkerheten i bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
W-takstoler fra byggeåret, tekket med panel, papp og takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er en uisolert og utett luke fra byggeåret.
Loftet har ikke lufting.
Det er fuktmerker i undertaket, men det ble ikke målt fukt.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondensproblemer, som igjen kan medføre fuktskader og soppdannelse i konstruksjonen.
Det anbefales også å etterisolere eller oppgradere den uisolerte luken, da denne kan bidra til varmetap og økt risiko for kondens.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.
Alle vinduer er fra 2021 utenom vindu i bad i 1. etasje som bør byttes.
Vindu står nær bakken og bør sikres mot vann inntrenging.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring







TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre med glass og skyvebalkongdør i malt tre med glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda over garasje, betong med med flis.
Veranda ligger vendt mot sørvest.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er skade i flisene på plattingen ved inngangsdøren.
Det er mindre sprekker og misfarging i fugene, samt stedvis bom i flisene på verandaen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadet og løs flis samt sprekker og misfarging i fugene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen under.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økte fuktskader og forringelse av betongdekket over tid.









Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappene mangler rekkverk og håndløper, noe som medfører økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk og håndløper på trappene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk og håndløper medfører økt fare for fallulykker og utilstrekkelig personsikkerhet.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett, laminat, flis på bad og hybel kjøkken.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er skade på laminatgulvet i hybelens stue. Det er registrert bom i flisene på kjøkkenet. Det er fukt på veggene i hybelen.
Parketten i 1. etasje har svikt og knirker.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Skadet laminatgulv i hybelens stue bør utbedres eller skiftes for å unngå ytterligere forringelse og redusert brukskvalitet.

Bom i flisene på kjøkkenet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan føre til løs flis og økt risiko for vanninntrengning.

Fukt på veggene i hybelen bør undersøkes og årsaken utbedres for å forhindre utvikling av sopp, råte og dårlig inneklima.

Parketten i 1. etasje med svikt og knirk bør utbedres for å sikre stabilt og trygt gulv, samt forhindre ytterligere skade.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong gulv som gulv i underetasjen, tregulv som skille mellom etasjene. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av boigen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

Gulvet i stue og på kjøkken har svikt og knirker.
Ved hopptest oppstår det store vibrasjoner.
Det er målt en høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet i stue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Det bør vurderes utbedring av gulvet for å redusere svikt, knirk og høydeforskjeller, spesielt i stue og kjøkken.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert komfort, økt slitasje og i verste fall skade på gulvkonstruksjonen over tid.
Videre undersøkelser anbefales når rommene er tømt for møbler, for å få et mer nøyaktig bilde av omfanget.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng mm. Det ble målt fukt inne i på foret vegg, 21% på kjøkkent i hybel. Det er målt med fuktindikator på åpne murvegger i underetasjen, målinger viser forskjeller fra topp til bunn på vegger. Det anbefales ytterligere undersøkelser.
Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv i huset.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblematikken og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Høyt fuktinnhold i trekonstruksjoner kan over tid føre til sopp- og råteskader, samt redusere levetiden på materialene. Det er viktig å overvåke fuktutviklingen og iverksette nødvendige tiltak for å unngå skader på bygningen.

Tilstandsrapport







TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via luke i mur. I krypkjelleren var det synlig fukt og vann..

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt og eventuelle skader i krypkjelleren.

Tiltak for å bedre ventilasjonen og hindre vanninnsig bør vurderes og iverksettes for å redusere risikoen for fuktskader, råte og muggsopp, som kan medføre svekket konstruksjon og dårlig innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen knirker på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappen har sprekker og bruksslitasje. I tillegg mangler trappen håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Det er normal bruksslitasje.

TG 2 Bod med sluk

Beskrivelse

Boden har vegger og tak av panel og malt gulv.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Rommet har sluk, men ikke oppkant rundt vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ikke oppkant rundt veggene.
Det mangler kompenserende tiltak, som for eksempel vannstopper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres oppkant rundt veggene eller installeres automatisk vannstopper for å hindre at vann ved eventuell lekkasje sprer seg til tilstøtende konstruksjoner.

Manglende oppkant eller kompenserende tiltak øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygget.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på vegger og gulv, samt malte plater i taket.
Det er hull i veggene, sprekk i flisene i våtsoner.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett. Innredningene har skader.
Badet har stedvis flatt gulv, og det er en høydeforskjell mellom gulvet ved døren og toppen av slukristen på 1,5 cm.
Membran er ikke synlig.
Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Ventilasjon skjer via balansert anlegg,

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er bom i flisene.
Gulvet er stedvis flatt, og det er en høydeforskjell på 1,5 cm mellom gulvet ved døren og toppen av slukristen.
Det er hull i våtsonen.
Membran er ikke synlig i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (badet bør renoveres).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og renovere badet for å hindre risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende hulltaking medfører usikkerhet om tilstanden bak overflater, noe som kan føre til uoppdagede skader og økte utbedringskostnader på sikt.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 eller rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er ikke synlig. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det går rør gjennom gulvet uten sikring.
Det er hull i veggene i våtsonen.
Membran er ikke synlig.
Flisene har skader.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til sikkerhet og funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (badet bør renoveres).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og renovering av badet for å avdekke eventuelle skjulte skader og sikre forskriftsmessig utførelse. Konsekvensen av manglende undersøkelser og utbedring er økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant, badekar og toalett.
Badet har stedvis flatt gulv. høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm. Membran er ikke synlig. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon balansert anlegg, til luft under døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er bom og sprekker i flis.
Badet har stedvis flatt gulv. høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm.
Det er rør mellom vegg uten sikring.
Det er vindu i våtsone.
Det er ingen mulighet til å inspisere under badekar.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom.
Bom og sprekker i flis, samt flatt gulv og utilstrekkelig høydeforskjell mot sluk, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner.
Rør mellom vegg uten sikring og vindu i våtsone gir økt fare for lekkasjer og fuktskader.
Manglende inspeksjonsmulighet under badekar gjør det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer eller skader tidlig, noe som kan føre til skjulte skader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (badet bør renoveres).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det anbefales å gjennomføre full renovering av badet for å utbedre påviste avvik og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Manglende hulltaking medfører usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner, noe som kan føre til skjulte skader og økte utbedringskostnader over tid.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

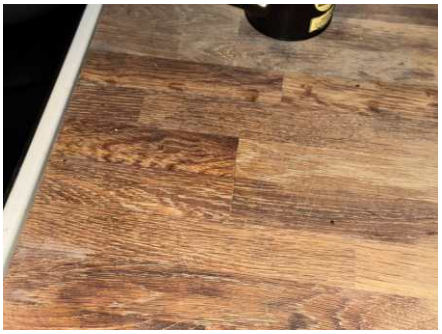
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse.

Det anbefales å montere automatisk vannstopper for å redusere risikoen for omfattende vannskader ved eventuelle lekkasjer.





UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Fritthengende kjøkkenventilator med utkast i kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Avtrekksløsningen bør utbedres slik at avtrekket føres ut av boligen. Mangelfull avtrekksløsning kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator i kokeplate med avkast ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, og det anbefales å overvåke anlegget jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for rørbrudd og lekkasjer, noe som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner og dårlig innemiljø.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon anlegg som er etter montert i 2022.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter plassert i bod med avrenning til sluk.

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.

• Andre tiltak:

Varmtvannsbereder bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader øker betydelig med tiden.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad, varmefolie og panelovner.
Elkontroll ble utført av DLE i 2024. Avvik som ikke er utbedret er i følge eier en stikkontakt på hybel-kjøkkenet som er ujordet.
Eier opplyser videre, alt elektrisk ble byttet i 2. etg i 2021-22 (utenom bad) og i kjellerstuen. En del ledninger og stikkontakter ble byttet i hybelen og boden, resten ble kontrollert. Dette ble gjort av Smaalenene Elektro.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler topplist på knotteplasten der denne er lagt.
Det er ikke synlig fuktsikring på deler av grunnmuren.
Det er målt fukt inne på åpen mur og inne i påforet vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres topplist på knotteplasten for å hindre at vann trenger ned bak fuktsikringen.

Fuktsikring bør etableres eller utbedres på de delene av grunnmuren hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktmålingene på åpen mur og i påforet vegg, samt iverksette nødvendige tiltak for å forhindre videre fuktskader og redusere risikoen for skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av lettklinkerblokker. Fundamenter er stripefundament av betong eller såleblokk som ligger under grunnmurer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder og byggemåte, da det ikke er etablert fuktsikring mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring mot grunnen for å redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og fundamenter. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og økt fare for innemiljøproblemer.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, i henhold til gjeldende krav.

Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for vanninntrenging i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på veranda av treverk er for lavt og har for store åpninger.
Utvendig trapp mangler rekkverk.
Innvendig trapp mangler håndløper.
Det er målt radonnivåer over 200bq.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

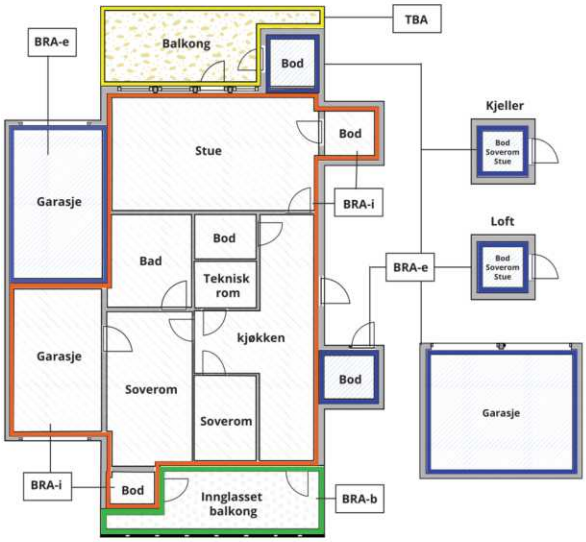
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Underetasje	102	28		130	
Etasje	122			122	35
SUM	**224**	**28**			**35**
SUM BRA	**252**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue hybel, alkove hybel, kjøkken hybel, bad hybel, hall med trapp, bod med vaskemaskin, bad underetasje, stue 2, bod 2	Garasje	
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad 1. etasje, kjøkken, stue		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Utvendig veranda over garasje er medtatt som TBA med totalt 35m2
Garasje er medtatt som BRA-e 28m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avvik mellom dagens bygg og tegninger er bad underetg da de ennå ikke er pusset opp.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkken ble renovert i 2021. det ble montert dusjkabinett i alle bad i 2021-2022. Rørleggeren skiftet en del av vannrør i overgangen mellom kjøkken og vaskerom. Skiftet stoppekran på vaskerommet. Blendet et vannrør i vegg mellom vaskerom og kjellerstue. Alt gjort i 2021. Ufaglært installering av vannrør til kjøkken i hybel og skifting av vask og blandebatteri hybelbad og vaskerom. Skiftet tak, kledninger, vinduer, ny peisovn med stålpipe, ny garasjedør og nytt rekkverk på terrasse gjort i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	29	777		0	1362.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjellstrandveien 51

Hjemmelshaver
Kaurin Anette, Harvey David John

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med nærhet til sjøen. Gangavstand til barneskole, barnehager, idrettsbane og bussholdeplass. Dagligvareforretning, hyggelig kafé og frisør kun 10 minutters gange unna. Kun 300 meter til sjøen. Forretningssenter på Tangen. Nærhet til ridesenter, idrettsanlegg og slalombakke. 7 minutters gange til buss som korresponderer med båt til Lysaker og Oslo. Total reisevei med buss og båt til Oslo ca. 60 minutter. Ca.40 min. reisevei til Oslo med bil, og ca. 20 minutter til idylliske Drøbak.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18. Ta Fv156 og Midtveien til Fjellstrandveien i Nesodden. Fortsett rett frem ut på Fjellstrandveien

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• 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.

• 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

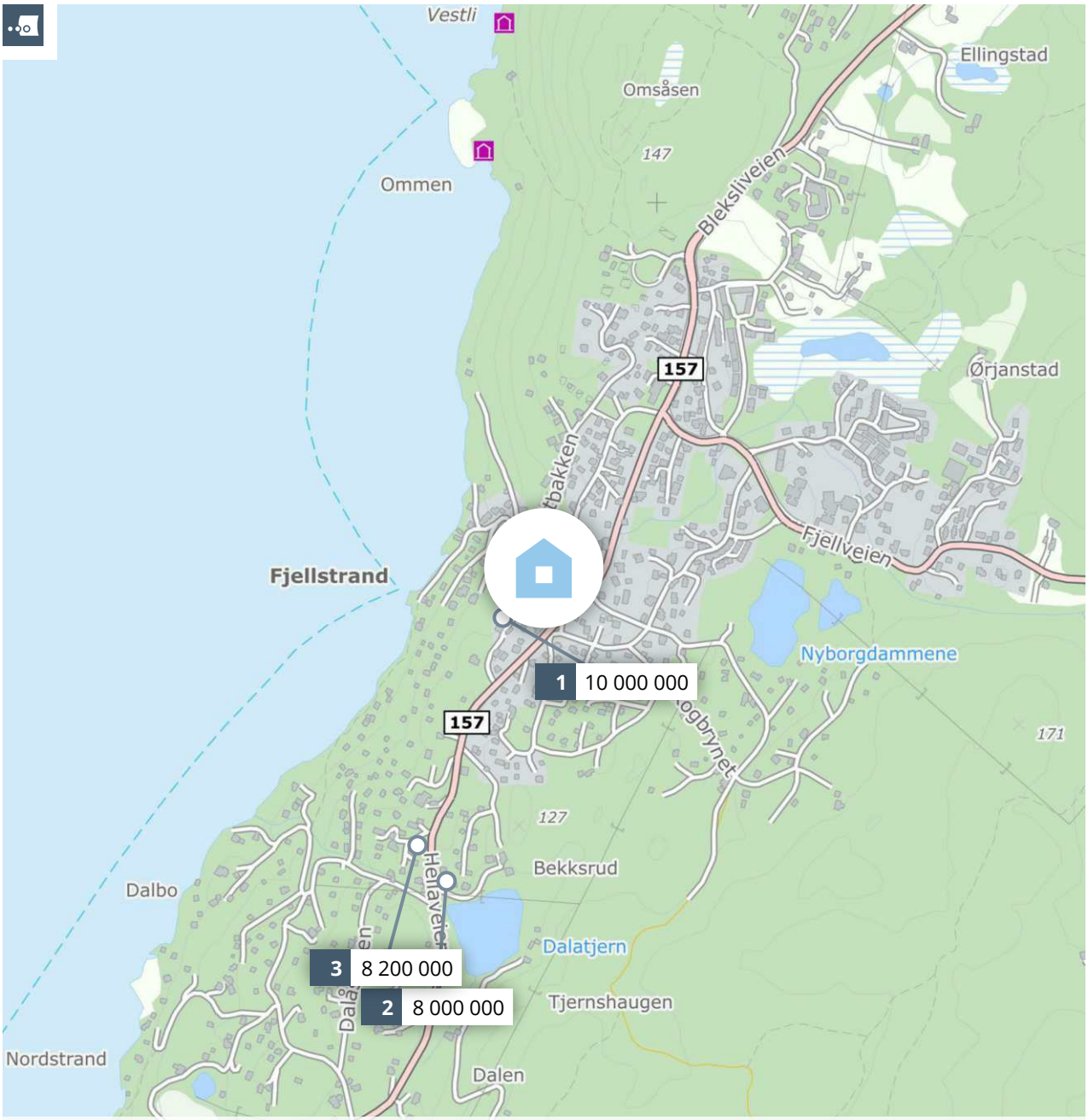
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/RT1828

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



Meglers verdivurdering

FJELLSTRANDVEIEN 51

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 11.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fjellstrandveien 51, 1458 FJELLSTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 29 BNR 777 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS ELLINGSTAD

Verdivurdert til

12 500 000

-	12 500 000	55 804
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	224 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 363 m²	
Byggeår					1973	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Beksrudbakken 5 176 m² 1981 830 m² 2 sov	12.04.2025	9 800 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**56 818**
2 Hellaveien 116 130 m² 1925 1 590 m² 4 sov	03.03.2026	7 990 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**61 538**
3 Movei 2 157 m² 1977 1 235 m² 3 sov	07.01.2026	8 700 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**52 229**

Sjønær og lekker enebolig med hybelleilighet | Sol fra morgen til kveld | Fjordutsikt | Egen strandparsell | Garasje

Velkommen til en påkostet, oppusset og rehabilitert eiendom, nær sjøen på attraktive Fjellstrand, et sted som oppleves mer som ferie enn hverdag.

Sol hele dagen, nydelig fjordutsikt og en hage som virkelig lever gjennom alle årstider. På sommeren nytes morgenkaffen i frokostsonen ved rhododendronen, før dagen flytter seg videre til solrike terrasser og avsluttes med solnedgang over Asker.

Hagen er et lite paradis med hengekøye, drivhus, plantekasser, urter og frukttrær – og på sommeren kan kirsebærene spises rett fra treet. På vinteren forvandles området til et sosialt samlingspunkt med bålpanne og lek i snøen.

- Lekker enebolig med fantastisk fjordutsikt
- Egen strandparsell med mulighet for bøye
- Sol fra morgen til kveld
- Stor og privat hage med frodig beplantning
- Hybelleilighet (ca. 42 kvm)
- Svært barnevennlig nær strand og skog
- Gode uteplasser og drivhus
- Hyggelig og aktivt nærmiljø
- 5 minutters gange til buss som korresponderer med båt til Aker Brygge og Lysaker

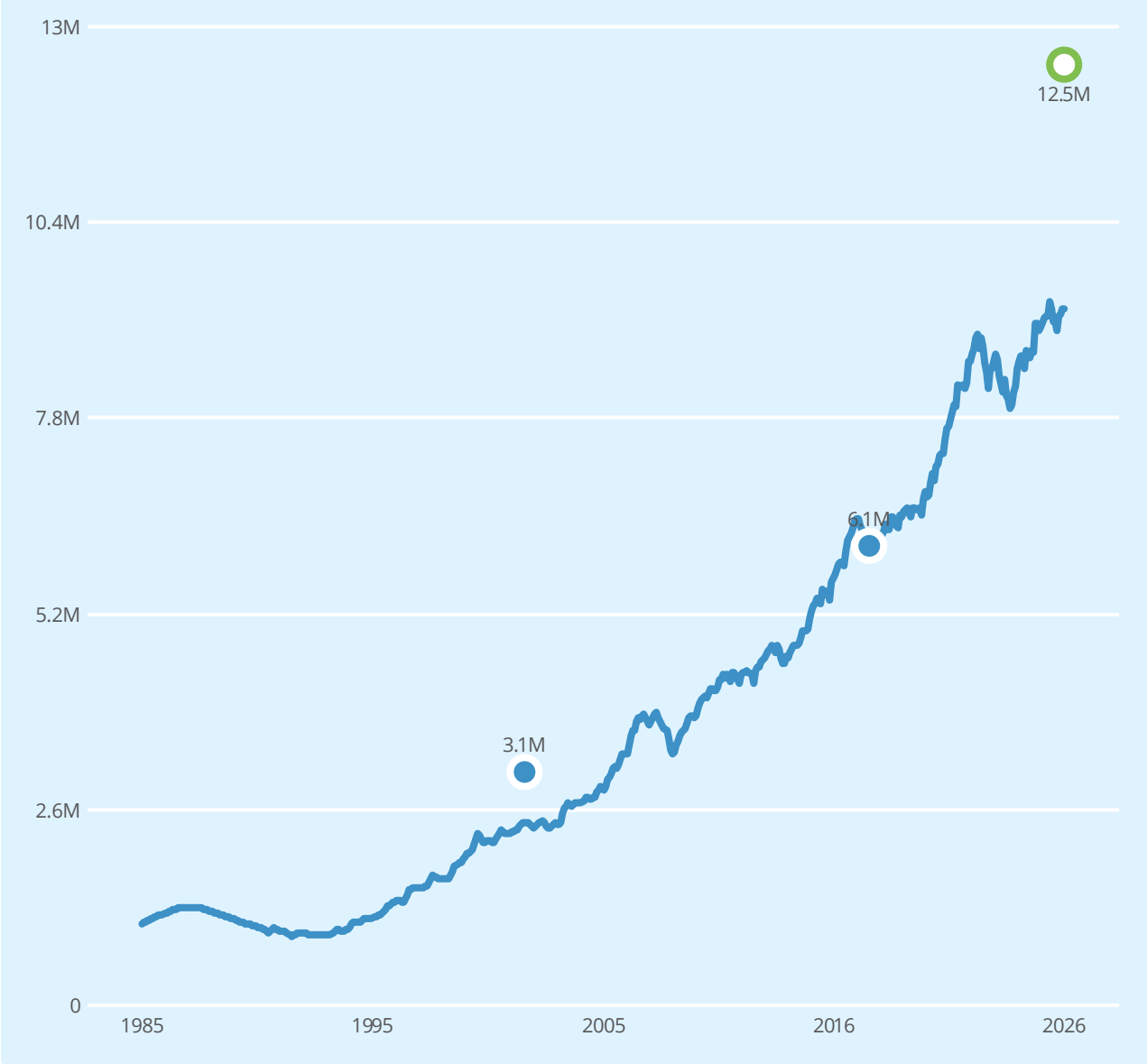
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.09.2017	27.09.2017	22.11.2017	6 500 000	6 100 000	0	6 100 000	1
28.06.2002		28.06.2002	-	3 100 000	-	3 100 000	
26.05.1986		26.05.1986	-	1 150 000	-	1 150 000	2

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

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1458 FJELLSTRAND nå

3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

119
dager

Eneboliger solgt i 1458 FJELLSTRAND siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

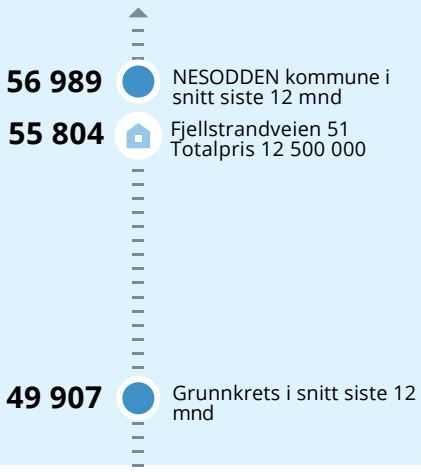


Solgt i snitt i løpet av

115
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260055

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anette Kaurin	David John Harvey

Gateadresse
Fjellstrandveien 51

Poststed	Postnr
FJELLSTRAND	1458

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3025577

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 6260055

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulig fukt i vegg alle bad og på vaskerom. Har byttet isolasjon i vegg mellom kjøkken og bad i 2.etg da den var litt fuktig (ifm renovering av kjøkken i 2021). Har satt inn dusjkabinett i alle bad (2021-22). Sprekk i gulvflis begge bad i hoveddel. Saltutslag på gulv i vaskerom.

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

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

Beskrivelse: Zetlitz og Vinar satt inn ett dusjkabinett hver. Vi monterte ett dusjkabinett selv (bad kjellerstue). Mesterbyggern satt inn nye vinduer bad i 1. etg og har gjort klart utenfra til å sette inn nytt vindu bad 2. Etg.

Arbeid utført av: Norgeshus Mesterbyggern AS, Multipartner Zetlitz og Vinar VVS & Sønn AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Rørleggeren skiftet en del av vannrør i overgangen mellom kjøkken og vaskerom. Skiftet stoppekran på vaskerommet. Blendet et vannrør i vegg mellom vaskerom og kjellerstue. Alt gjort i 2021. Ufaglært installering av vannrør til kjøkken i hybel og skifting av vask og blandebatteri hybelbad og vaskerom.

Arbeid utført av: Vinar VVS & Sønn AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det kom en liten lekkasje på gulvet i hybelen (fuktinnsig fra under huset) etter voldsomme nedbørsmengder i 2022. Vi leide et snekkerfirma som tok bort gulvet, tørket, la ny fuktsperre og nytt gulv. Saltutslag i ett hjørne på gulv vaskerom. Vi så litt saltutslag på vegg på kjøkkenet i hybelen da vi flyttet inn.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt mus i garasjen på vinteren. Har tidligere hatt maur inngangspartiet og i hybelen, men ikke merket noe etter renovering og tetting.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sett noen få skjeggkre noen ganger. Anticimex var her 24/02/26 og la ut giftåte.

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: Smaalenene Elektro AS- skiftet innhold sikringsskap og skiftet det elektriske ved renovering. Ås Elektriske AS- monterte komfyrvakt hybel Installatøren Fredrikstad AS- montering av lader til elbil (Zaptec Go), bytte defekt overspenningsvern-plugg og montere stikkontakt på loft for ventilasjonsaggregat.

Arbeid utført av: Smaalenene Elektro AS, Ås Elektriske AS og Installatøren Fredrikstad AS

Document reference: 6260055

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi hadde el kontroll av DLE Norgesnett 24/07/24. En mangel, eldre stikkontakt på hybelkjøkken mangler jording.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec Go lader montert 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet tak, kledning, vinduer og dører. Etterisolert til TEK10 standard. Ny rentbrennende peisovn med ny stålpipe montert. Ny elektrisk garasjedør. Nytt rekkverk i glass på terrasse. Dette ble gjort i 2021.

Arbeid utført av: Norgeshus Mesterbygger'n AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybelleilighet på 42 kvm med sovealkove, bad og åpen løsning med kjøkken og stue. Felles vindfang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel på originale tegninger. Fortsatt godkjent etter nye tegninger ifm renovering/fasadeendring i 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi målte radon med forhøyet verdi i hybelen. Stue og kjellerstue ok verdi. Installerte balansert ventilasjon som anbefalt tiltak i 2022. Ikke målt etter det.

21.1 Radonmåling

År: 2020

Verdi: 96, 107 og 519

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260055

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: Tinglyst rett til vei og parkering registrert på Fjellstrandveien 49. Tinglyst badehustomt

Document reference: 6260055

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: 6260055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Kaurin	5b4de8e010e3b3abaff32 b3124f6ab0ec469389c	24.03.2026 12:12:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
David Harvey	e8d2d2005e2bd7839818 a6bc8e57fd2fa5c6614c	24.03.2026 12:19:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260055

- 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

Utskriftsdato: 02.03.2026

Nesodden kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	777	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellstrandveien 51, 1458 FJELLSTRAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57455894	1443	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	184

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.03.2026

Nesodden kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	777	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellstrandveien 51, 1458 FJELLSTRAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	12 037,21 kr
Feiing	574,00 kr
Renovasjon	3 820,00 kr
Vann	13 068,07 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 777	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Fjellstrandveien 51, gatenr 1530 1458 Fjellstrand	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	301 2	Ellingstad Nesodden Sør
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090401 542	Nesodden Fjellstrand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Elfsborg II	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.10.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 362,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/29/777	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/29/777	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	03.07.1970	Avgiver	3212/29/226	-1 363,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/29/777	1 363,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fjellstrandveien 51	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149425306			Antall etasjer:	1

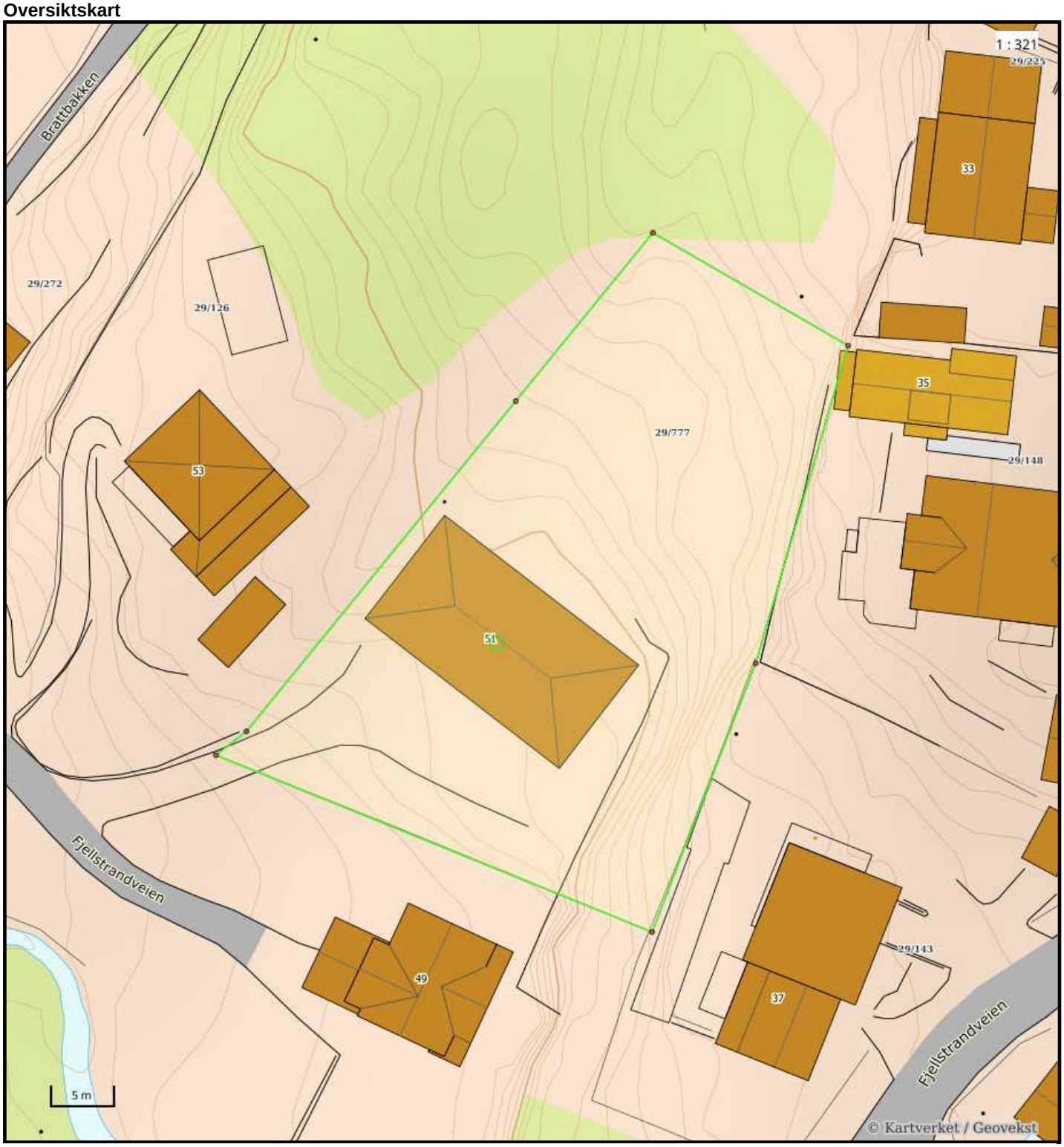
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



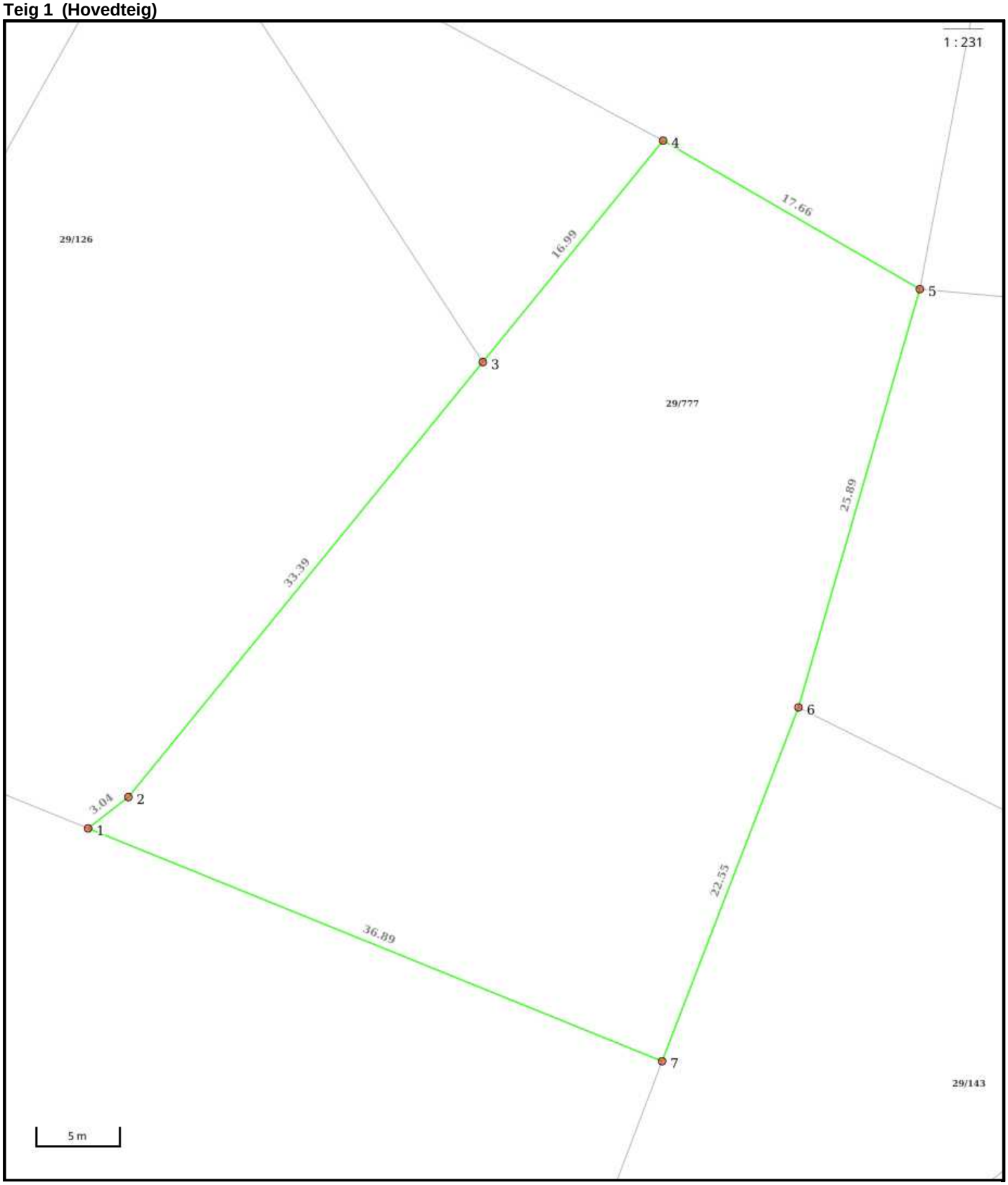
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 362,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 629 658,26	590 418,87	3,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 629 660,33	590 421,09	33,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 629 687,99	590 439,79	16,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 629 702,07	590 449,30	17,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 629 694,66	590 465,33	25,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 629 669,25	590 460,37	22,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 629 647,57	590 454,18	36,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-29/777, Fjellstrandveien 51, 1458 FJELLSTRAND

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.02.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	23.02.2026	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	16.02.2026	Ikke funnet	0 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.29 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.82 km
Forurenset grunn	23.02.2026	Ikke funnet	0.49 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Kvikkleire	23.02.2026	Ikke funnet	0.41 km
Skredfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	17.4 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.18 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.06 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.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	23.02.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Aktsomhetsområde for flom

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

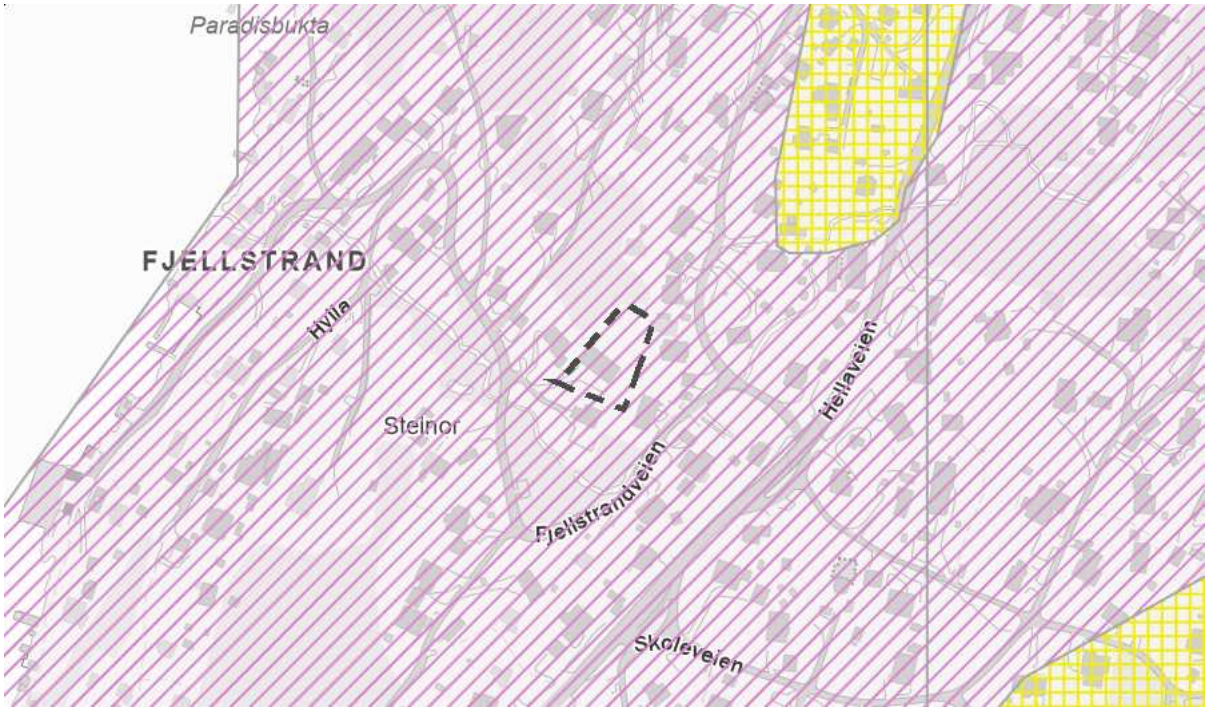
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	23.02.2026			
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)

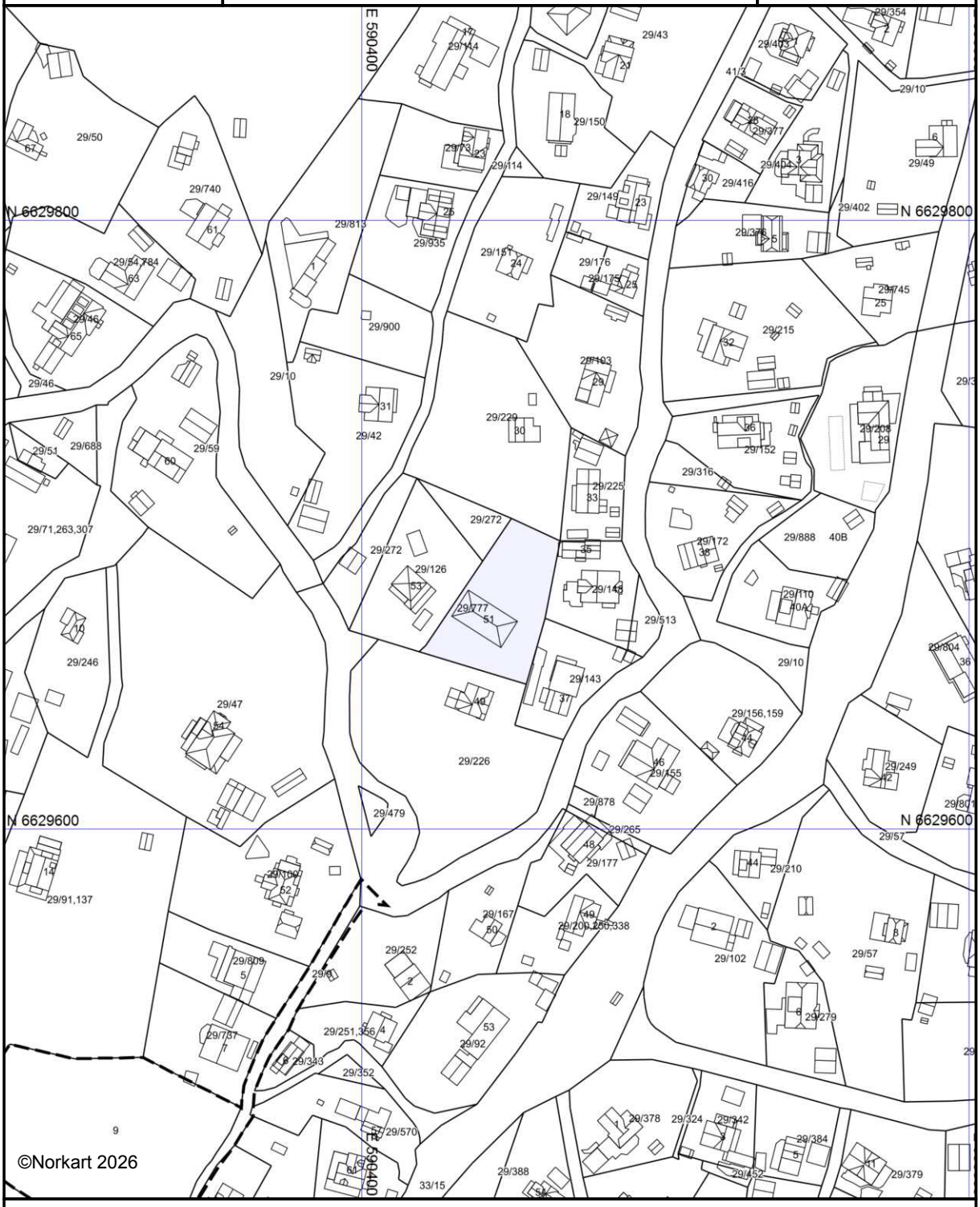
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/777
Adresse: Fjellstrandveien 51
Utskriftsdato: 02.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

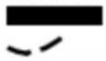
UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

ambita

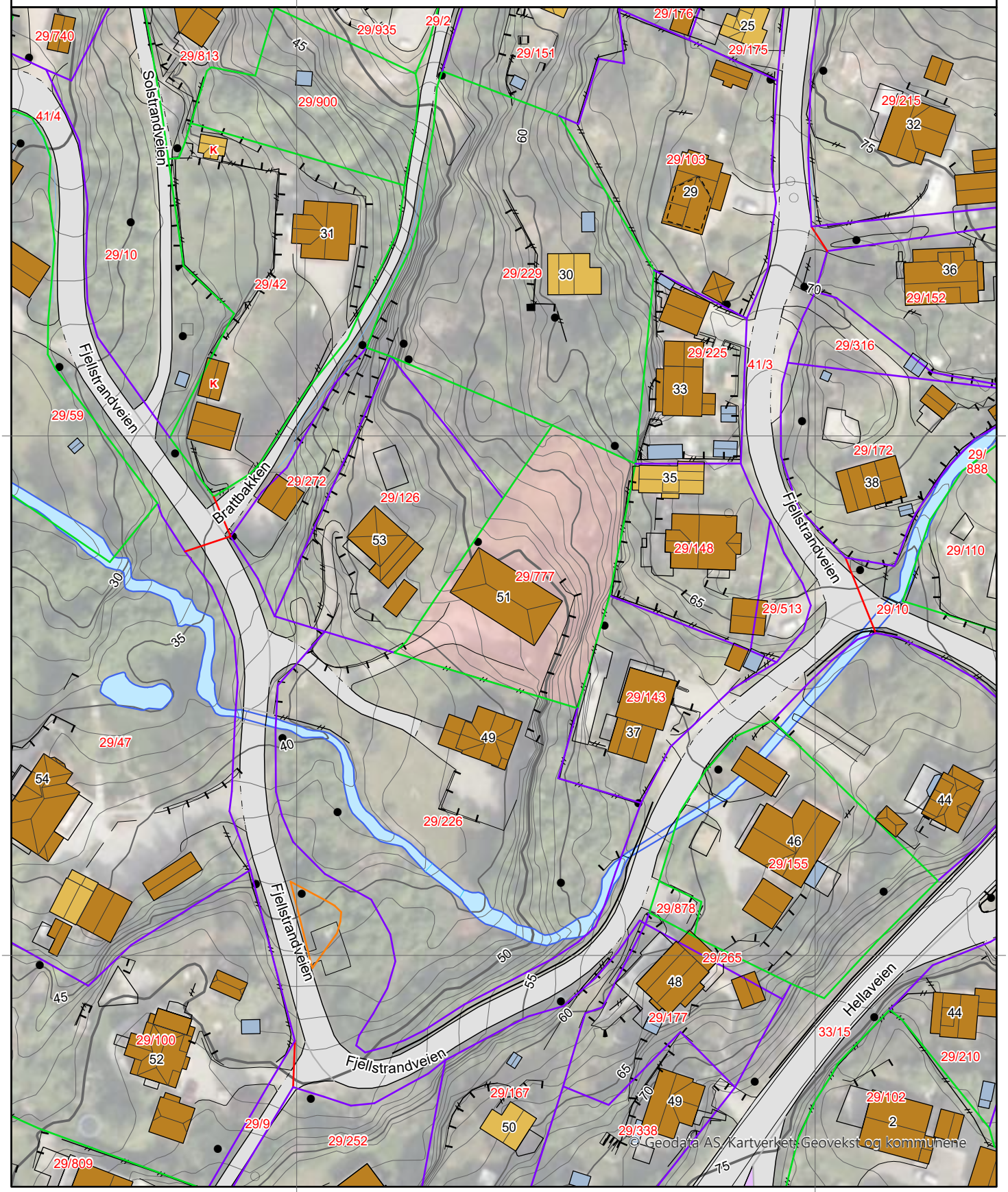
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/29/777/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.3.2026



0 25 50 m

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

ambita

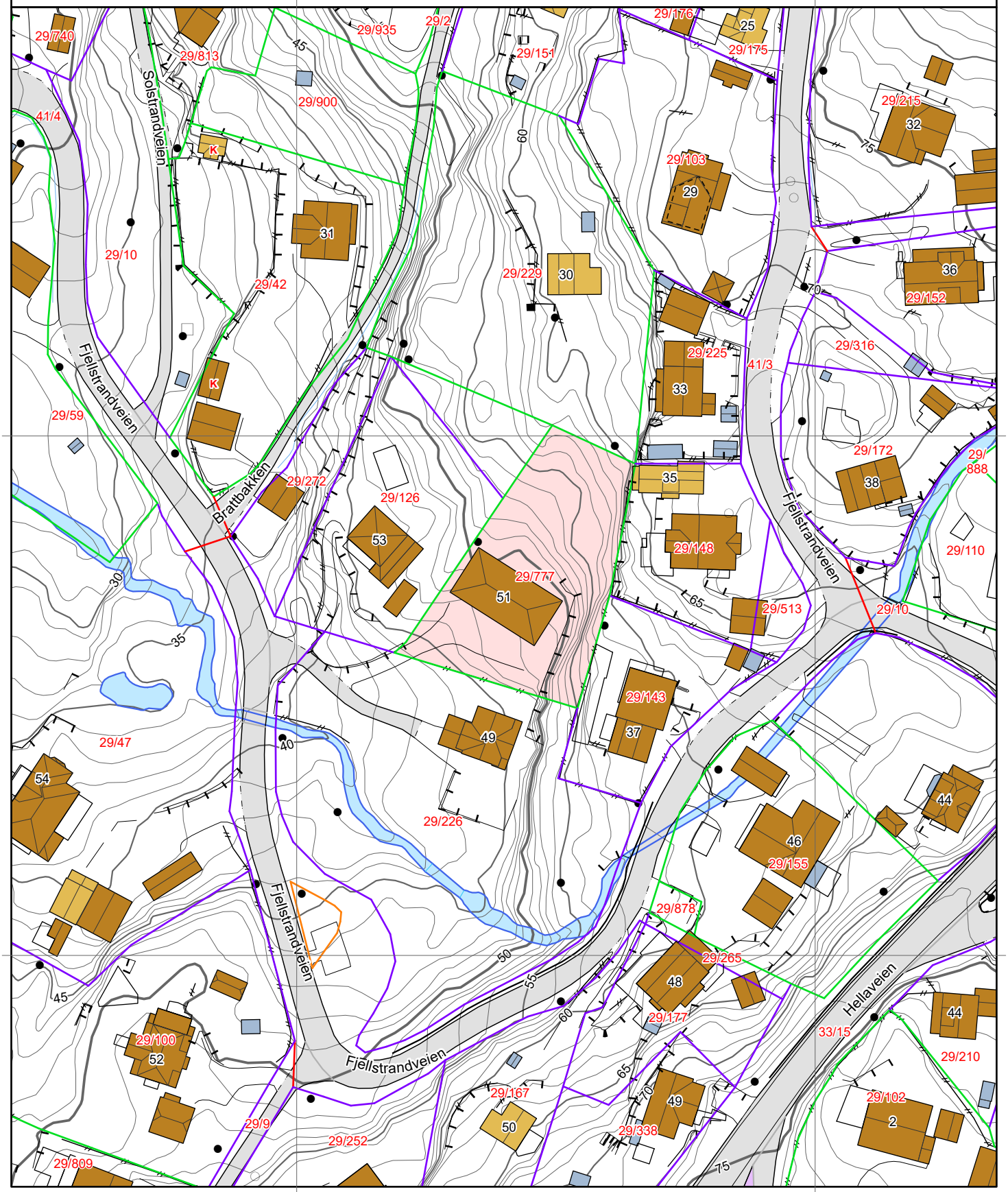
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/29/777/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.3.2026



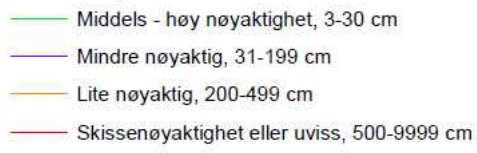
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

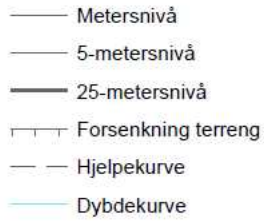


Eiendomsgrenser





Høydekurver







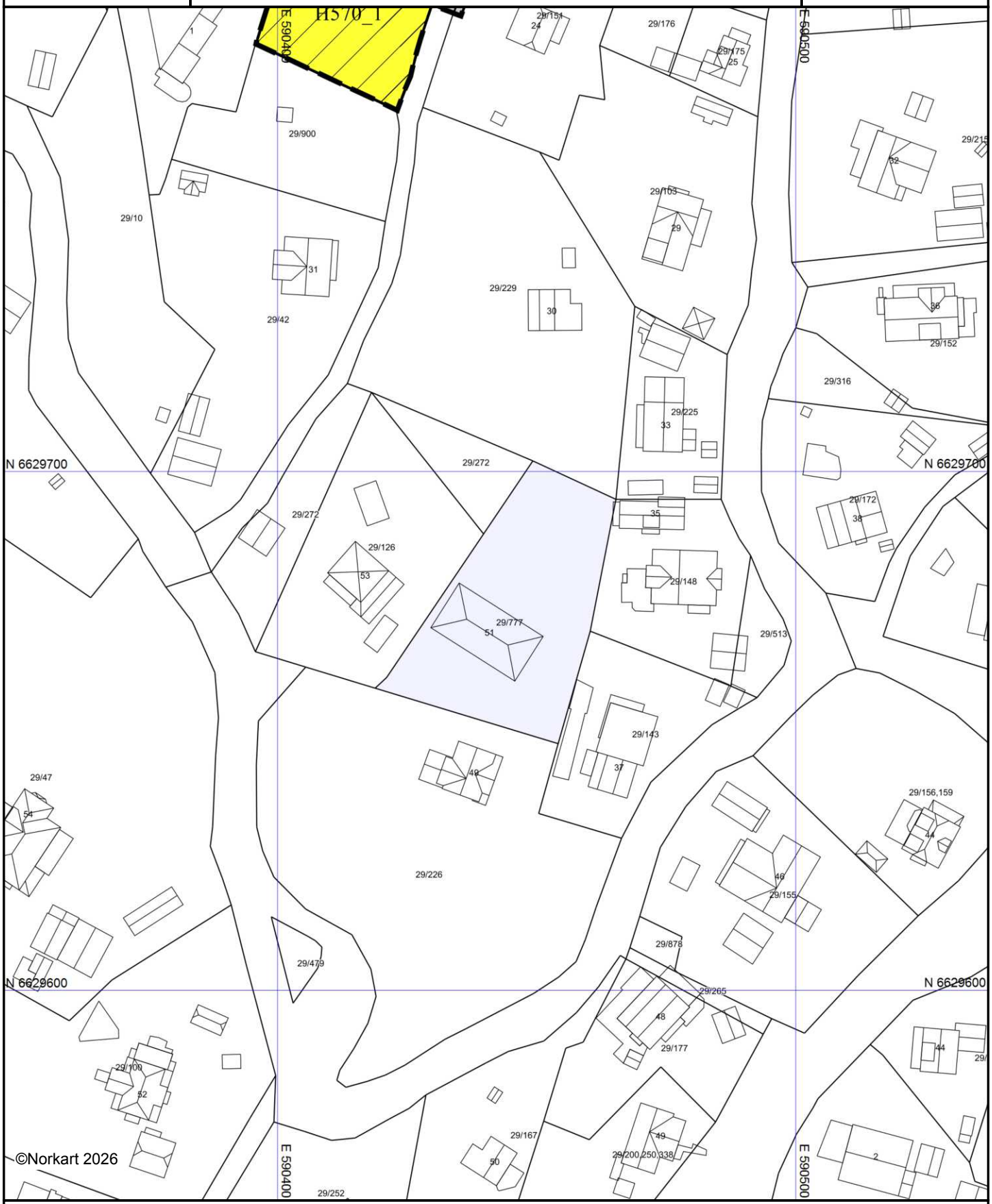
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/777
Adresse: Fjellstrandveien 51
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Kjøreveg
- Parkering
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting

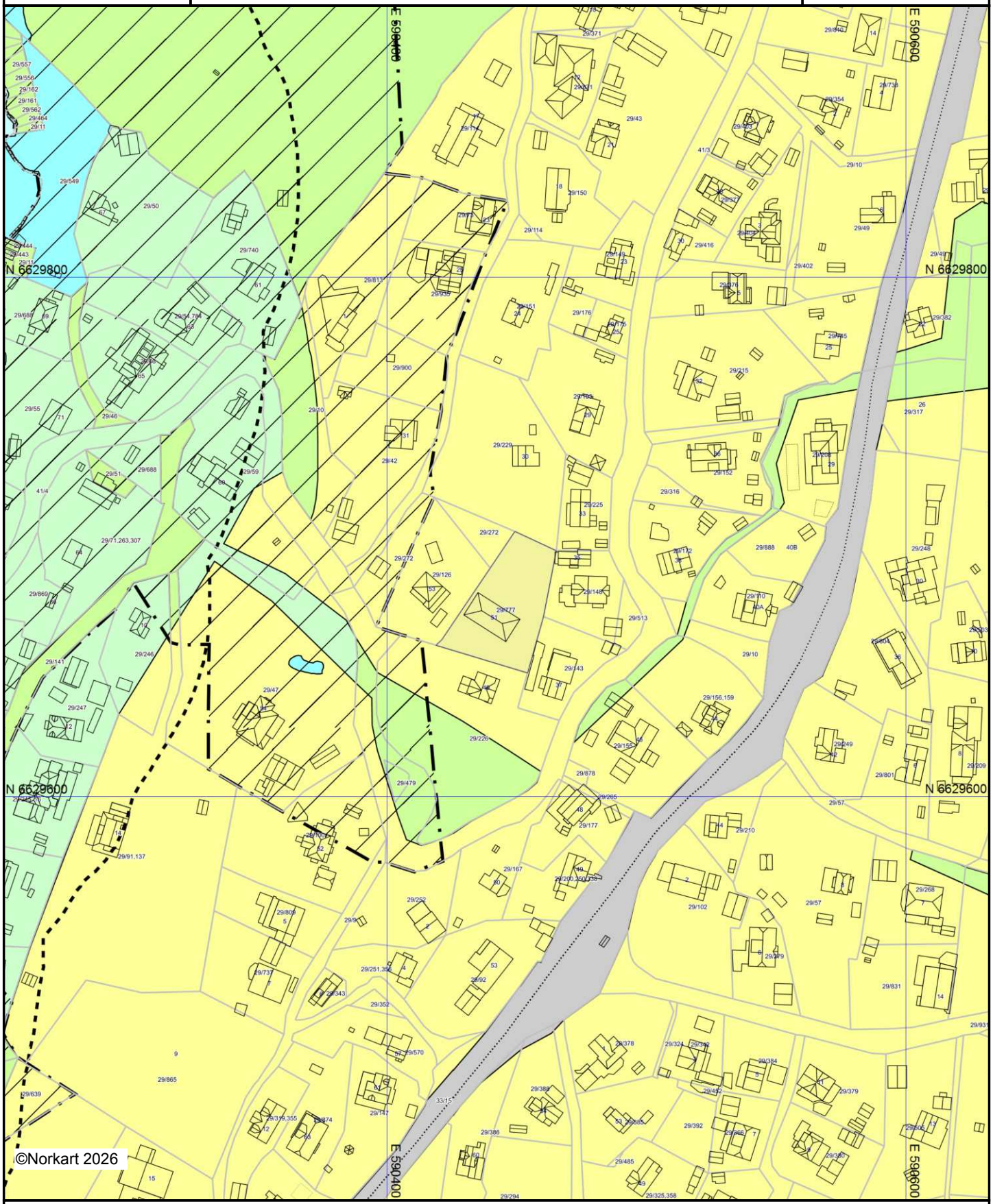
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/777
Adresse: Fjellstrandveien 51
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Veg - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Småbåthavn - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Frank Eklund

1456 NESODDHØGDA

Etter besiktigelse foretatt den 10.6.1974 gis herved midlertidig

brukstillatelse av våningshus på eiendommen gnr. 29, bnr. 777.

Merknader:

1. Ikke tråglass over garasjefronten
2. Gjenstår endel fyllinger utvendig grunnmur.
3. " ferdig planering av omgivende terreng.
4. Toppen av bølgeplater over terrenget på baksiden, må dekkes.
5. Ventilklaffer, 3 stk. i garasjen, må fjernes. Ventilene skal ikke kunne stenges.
6. Garasjegolvet ikke ferdig planert.
7. Det må også anordnes rekkverk på baksiden av garasjedekket (terrassen
8. For stor sprinkelåpning under rekkverket på garasjedekket. Fare for små barn.
9. Ikke ventilasjon over tak fra tekjøkkenet, fra dusj og WC i hybelen - underetasjen. - se pkt. 15.
10. Ikke ventilasjon over/under dørene til dusj- og WC-rom, hybelen i underetasjen.
11. Ikke ventilasjon under/over dørene til vaskerom og WC for hybelleiligheten.
12. Mangler håndlist på den ene siden av trappen fra underetg. til 1.etg.
13. Ikke ventilasjon over tak fra kjøkkenet. Eventuelt elektrisk veggvifte kan erstatte.
14. Det er montert oljekamin ved siden av murt peis i 1.etg. Ellers ikke ildsteder i underetasjen.
15. Ikke ventilasjon over tak fra hybelen "østre" i underetasjen. Event. elektrisk veggvifte kan erstatte.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 12 måneder

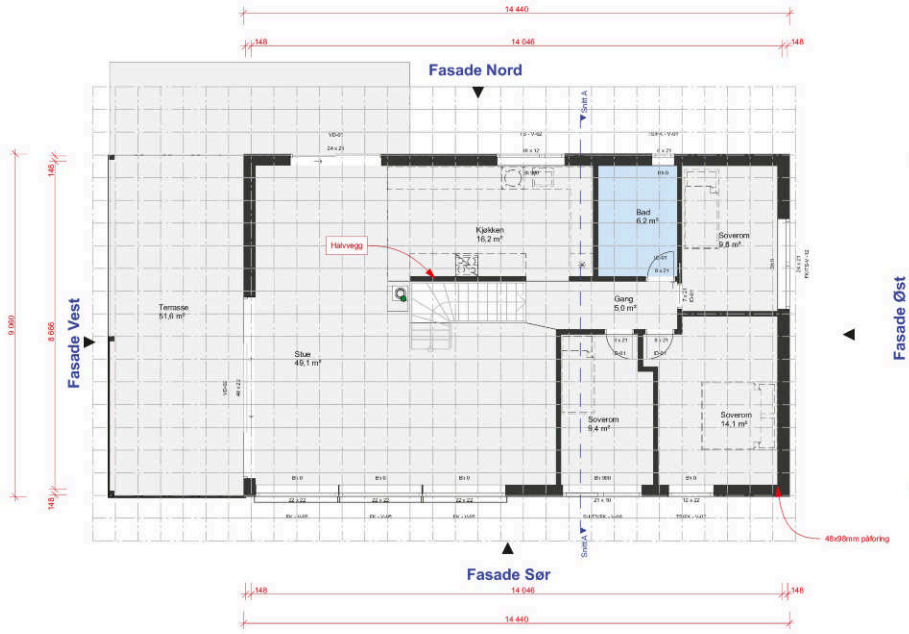
NB! Vedlagt følger bekreftet tegning for søknad om boligtilskott.

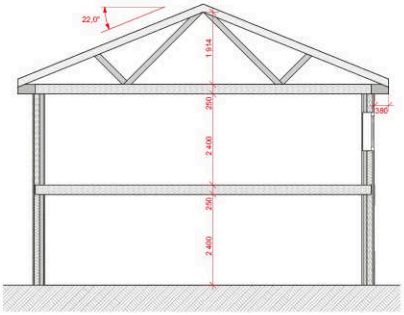
Gjengitt Rendalen
Den nye eier
Dagfinn Fjellstad
Tilbakesendt

Nesodden den 11.6. 1974

A. Thomassen

Nr. 3287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66





Snitt A 1:100

Målsetning er fra bindingsverk. 1. Etasje 1:100

Revisjons liste.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt: 20058
Fjellstrandveien 51
BYA:162m2
Uendret.

Dato: 14.12.2020

Tiltakshaver:
Anette Kaurin
Fjellstrandveien 51 1458 Fjellstrand
Tlf. 40607375
anettekaurin@hotmail.com

Godkjent av:

Dato:

Tegnet av:
BJØRNSTAD BYGG AS
Storgata 34, 1890 Rakkestad
Besøk Storgata 34, 1890 Rakkestad
Tlf 91393826

Orgnr. 890 079 512
Tegnet av: Bjørnstadbygg AS - JB
post@bjornstad-bygg.no

Energimerke

NORGESHUS Meisterbyggeri.as

Arkformat: A 3

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

Målestokk: 1:100

Tegning: Plan H - 1.et. og Snitt A

Tegningsnr.: E-01



Kjeller 1:100

Revisjons liste.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt: 20058
Fjellstrandveien 51

Dato: 14.12.2020

Tiltakshaver:
Anette Kaurin
Fjellstrandveien 51 1458 Fjellstrand
Tlf. 40607375
anettekaurin@hotmail.com

Godkjent av:

Dato:

Tegnet av:
BJØRNSTAD BYGG AS
Storgata 34, 1890 Rakkestad
Besøk Storgata 34, 1890 Rakkestad
Tlf 91393826

Orgnr. 890 079 512
Tegnet av: Bjørnstadbygg AS - JB
post@bjornstad-bygg.no

Energimerke

NORGESHUS
Medlemsbygger'n as

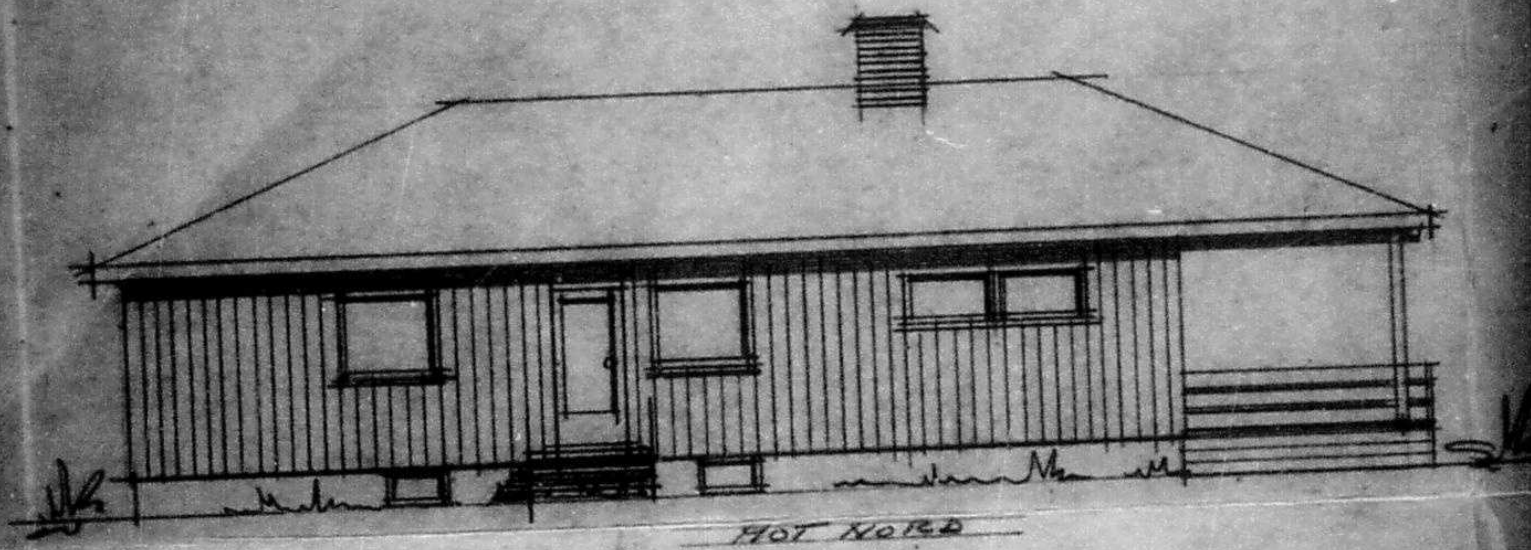
Arkformat: A 3

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

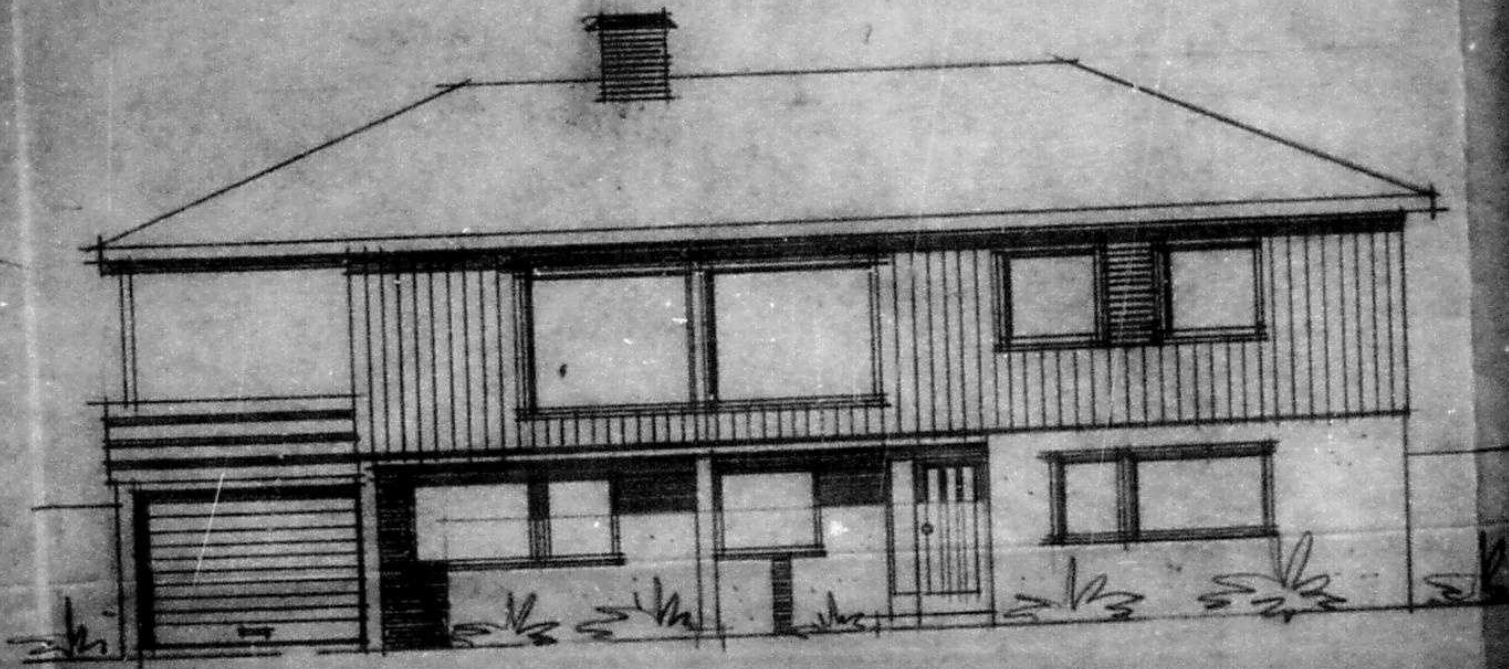
Målestokk: 1:100

Tegning:
Plan K - kjeller

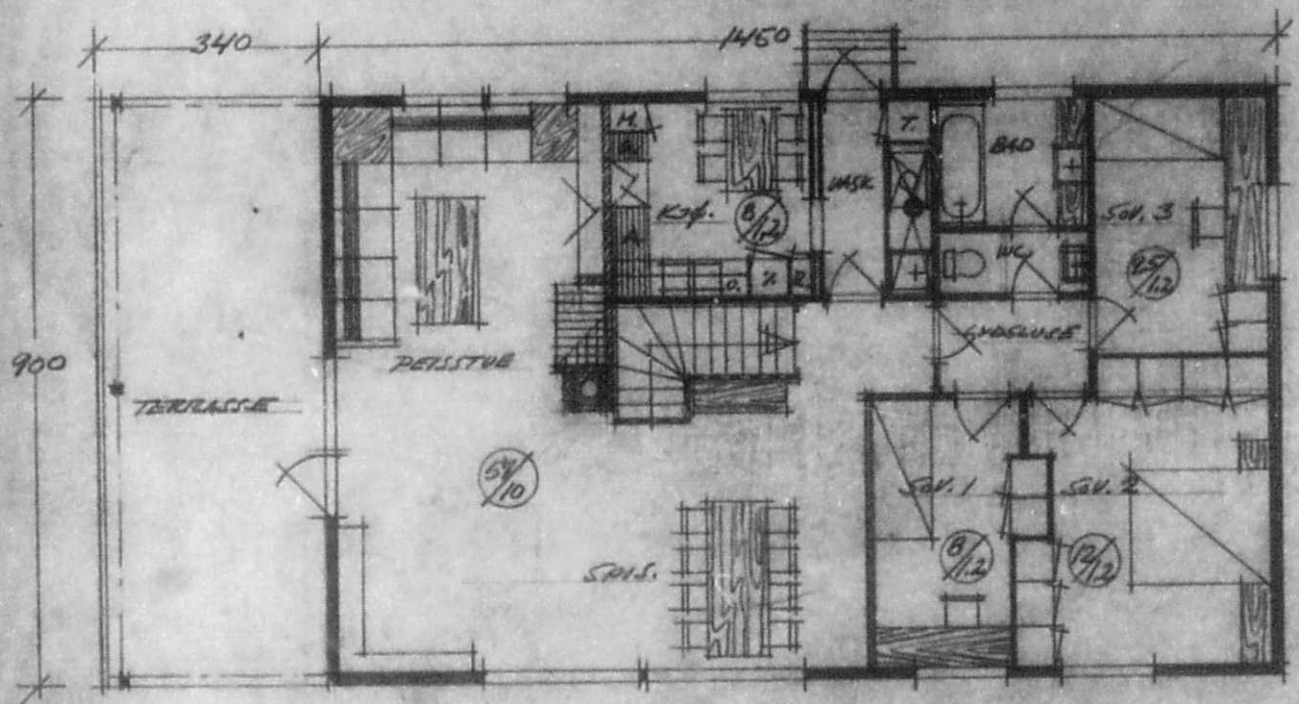
Tegningsnr.: E-02



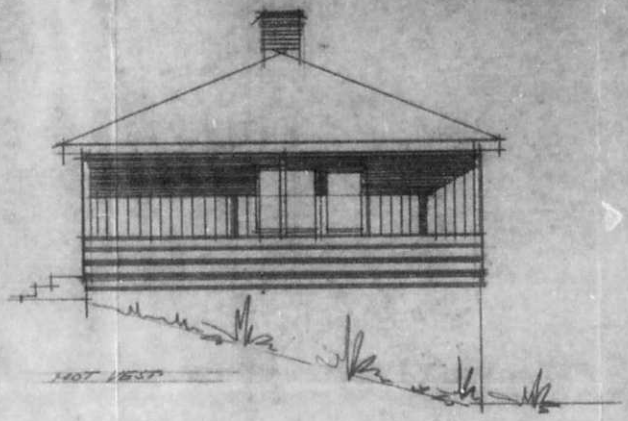
HOT ROD

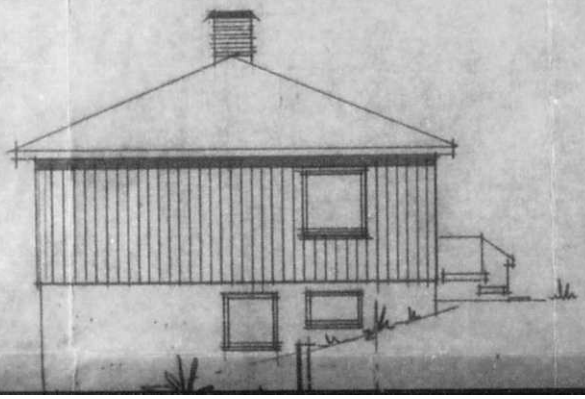


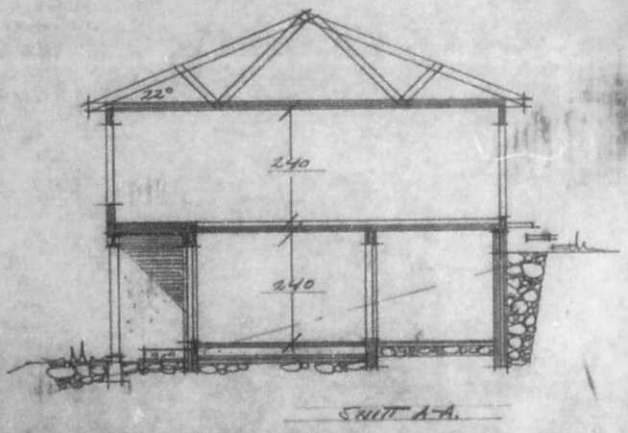
HOT ROD



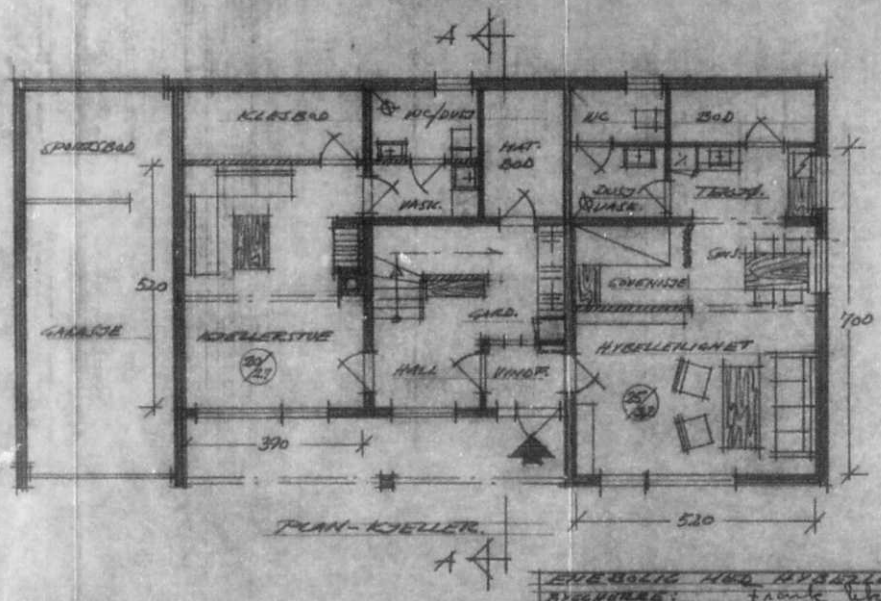
PLAN - 1. ETASJE







SNITT A-A.



ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET
BYGNINGS: Fabrikk Vatland
ADKOMSTPLASS: Fjellstrand Gnr. 29 Bnr. 557/777
PLAN- SNITT- OG FASADETEGNINGER I MÅL 1/100.
ARKITEKT: JAN TYSNES, STJERNEHAVEN 18, ASKER, T. 20.18.60.
DATERT: Okt. 4-1971-

ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
ANK. 29 JAN 1972
J.NR.



Fasade Nord 1:100



Fasade Øst 1:100



Fasade Vest 1:100



Fasade Sør 1:100

Revisjons liste.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt: 20058
Fjellstrandveien 51

Dato: 14.12.2020

Tiltakshaver:
Anette Kaurin
Fjellstrandveien 51 1458 Fjellstrand
Tlf. 40607375
anettekaurin@hotmail.com

Godkjent av:

Dato:

Tegnet av:
BJØRNSTAD BYGG AS
Storgata 34, 1890 Rakkestad
Besøk Storgata 34, 1890 Rakkestad
Tlf 91393826

Orgnr. 890 079 512
Tegnet av: Bjørnstadbygg AS - JB
post@bjornstad-bygg.no

Energimerke

NORGESHUS Meisterbyggeri.as

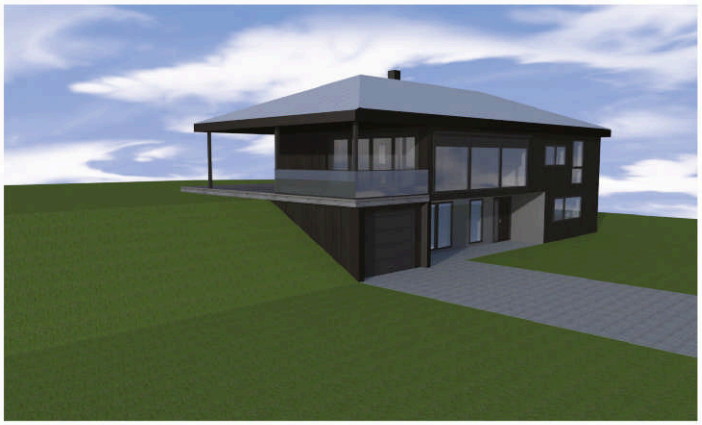
Arkformat: A 3

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

Målestokk: 1:100

Tegning:
Fasade Nord, Sør, Øst og Vest

Tegningsnr.: E-03







Revisjons liste.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt: 20058
Fjellstrandveien 51

Dato:
14.12.2020

Tiltakshaver:
Anette Kaurin
Fjellstrandveien 51 1458 Fjellstrand
Tlf. 40607375
anettekaurin@hotmail.com

Godkjent av:

Dato:

Tegnet av:
BJØRNSTAD BYGG AS
Storgata 34, 1890 Rakkestad
Besøk Storgata 34, 1890 Rakkestad
Tlf 91393826

Orgnr. 890 079 512
Tegnet av: Bjørnstadbygg AS - JB
post@bjornstad-bygg.no

Energimerke

NORGESHUS
Moderbyggeri'n as

Arkformat:
A 3

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

Målestokk:

Tegning:
Perspektiv

Tegningsnr.:
E-04

enova

Energiattest



Adresse **Fjellstrandveien 51, 1458 FJELLSTRAND**	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273717**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149425306**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **777**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **225,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **148,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **149,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 954 kWh**

Fjellstrandveien 51, 1458 FJELLSTRAND

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Fjellstrandveien 51, 1458 FJELLSTRAND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 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: 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 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 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: 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 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 70 7819 70 18/11
St. hu 19/11 - Kr. 120,-

S k j ø t e:

Undertegnede sameiere i den faste eiendom Elfsborg, gnr. 29, bnr. 226, Fjellstrand i Nesodden, fru Synnøve Syversen og fru Berit Lunewski, overdrar hermed en parsell av denne eiendom, stor ca. 1,4 mål,

gnr. 29 bnr. 777
i Nesodden
til vår sameieparter
Jan Syversen, f. 28/6 1939.

Den nye parsell skal ha rett til felles innkjørsel/vei med eierne av gnr. 29, bnr. 226, samt rett til å sette opp garasje.

Verdien av parsellen er av lensmannen i Nesodden taksert til kr. 12.000,-, hvorav erververen eier 1/3 fra før, slik at vår parts verdi, som overdras er kr. 8.000,-.

Likedan overdrar vi våre sameierettigheter i den faste eiendom gnr. 29, bnr. 529 til den samme for kr. 4.000,-, for våre 2/3 av denne eiendom, 1/3 av eiendommen eier erververen fra før.

Kjøpesummene er avgjort på omforenet måte.

Nesodden, den 7/11 1970.

Synnøve Syvertsen (sign.) Berit Lunewski (sign.)

Undertegnede bekrefter hermed at fru Synnøve Syversen og fru Berit Lunewski har undertegnet dette skjøtet og at de begge er over 20 år.

Nesodden, den 7/11 1970.

Elsa Andersen (sign.) Georg Andersen (sign.)

Undertegnede Arne Lunewski, som er gift med ovennevnte Berit Lunewski, samtykker hermed i overdragelsen.

Nesodden, den 7/11 1970.

Arne Lunewski (sign.)

Undertegnede bekrefter at Arne Lunewski har undertegnet dette skjøtet og at han er over 20 år.

Elsa Andersen (sign.) Georg Andersen (sign.)

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt:~~
200268 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 854870 Tinglyst: 11.08.2023
STATENS KARTVERK

Vedlegg nr _____

NABOSAMTYKKE

I henhold til Tekniskeforskrifter til PBL §70 nr.2 gir undertegnede eiere av eiendommen Gnr 29, Bnr 777, Fjellstrandveien 51, 1458 Fjellstrand, hjemmelshavere: Anette Kaurin og David John Harvey sitt samtykke til at eiendommen. Gnr: 29 .bnr: 225, Fjellstrandveien 33, 1458 Fjellstrand kan bygge støttemur nærmere grensen enn 4,0 meter. Minste avstand til grensen er 2,0 meter. Rettigheten gjelder for eiendommen og kan tinglyses.

Nesodden den 2/8-23

Underskrift hjemmelshaver _____

ANETTE KAURIN

Personnummer: 041175 [redacted]

Underskrift hjemmelshaver _____

DAVID JOHN HARVEY

Personnummer: 250574 [redacted]

Fjellstrandveien 51

Nabolaget Fjellstrand - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fjellstrand skole (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	14 min 1.1 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	5 min 3.9 km
Nesodden videregående skole 750 elever	13 min 9.3 km
Frogn videregående skole 426 elever	20 min 17.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skoleveien Linje 575	5 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	29 min 25.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

BARNEHAGER

Salamanderskogen barnehage (1-5 år... 24 barn	12 min 1 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 89 barn	13 min 1 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Joker Fjellstrand	9 min
Coop Prix Bjørnemyr	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	12 min
Vitusapotek Fagerstrand	10 min
Nesodden Vinmonopol	12 min

SPORT

Fjellstrand skole	8 min
Nyborgjordet ballbane	10 min
Energihuset Treningssenter	8 min
Orange Studio	10 min

«Godt Nabolag. Vakker utsikt. Fredelig område. Nært til skog og fjord.»

— Sitat fra en lokalkjent

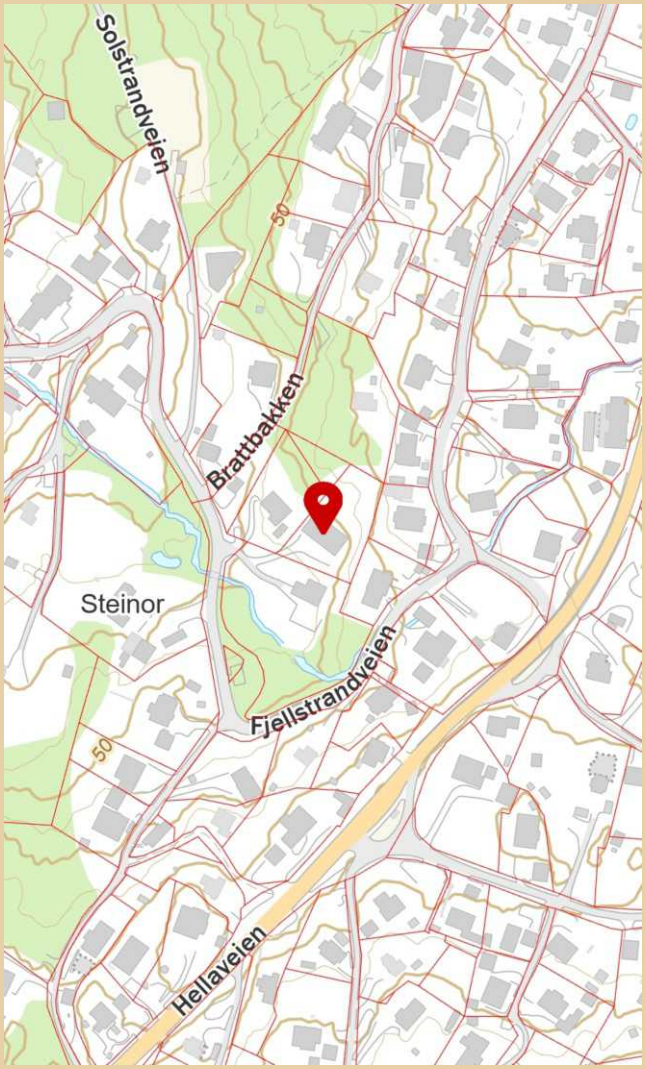
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Båt/ferge



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Fjellstrandveien 51

Nabolaget Fjellstrand - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fjellstrand skole (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	14 min 1.1 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	5 min 3.9 km
Nesodden videregående skole 750 elever	13 min 9.3 km
Frogn videregående skole 426 elever	20 min 17.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skoleveien Linje 575	5 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	29 min 25.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

BARNEHAGER

Salamanderskogen barnehage (1-5 år... 24 barn	12 min 1 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 89 barn	13 min 1 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Joker Fjellstrand	9 min
Coop Prix Bjørnemyr	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	12 min
Vitusapotek Fagerstrand	10 min
Nesodden Vinmonopol	12 min

SPORT

Fjellstrand skole	8 min
Nyborgjordet ballbane	10 min
Energihuset Treningssenter	8 min
Orange Studio	10 min

«Godt Nabolag. Vakker utsikt. Fredelig område. Nært til skog og fjord.»

— Sitat fra en lokalkjent

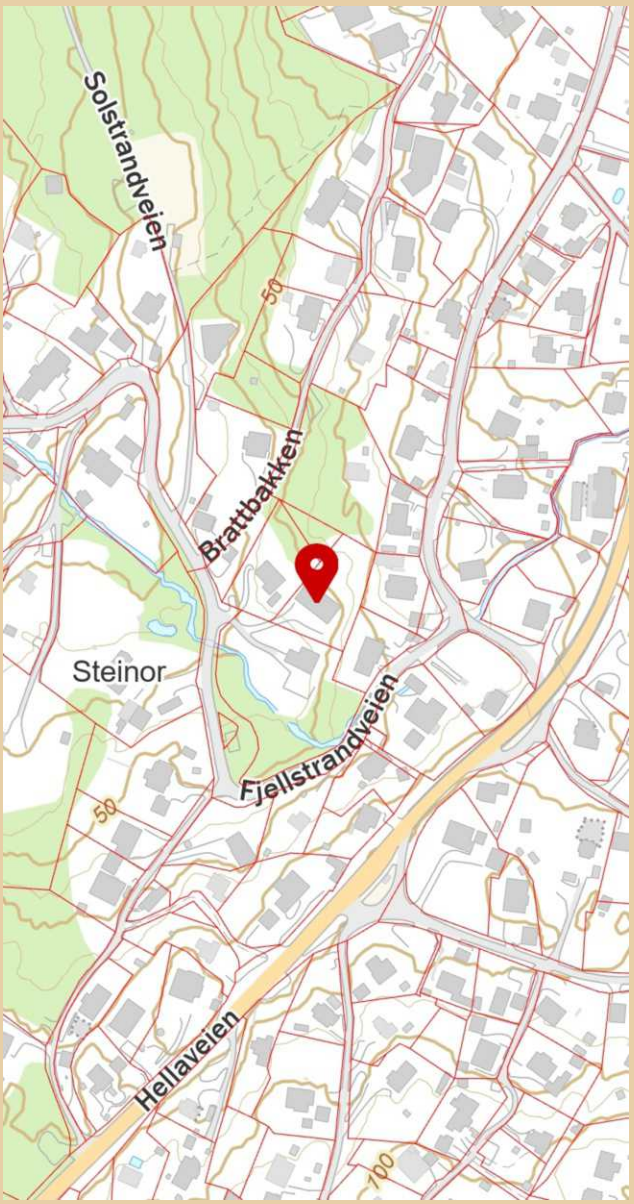
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Båt/ferge



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Fjellstrandveien 51

Nabolaget Fjellstrand - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fjellstrand skole (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	14 min 1.1 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	5 min 3.9 km
Nesodden videregående skole 750 elever	13 min 9.3 km
Frogn videregående skole 426 elever	20 min 17.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skoleveien Linje 575	5 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	29 min 25.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

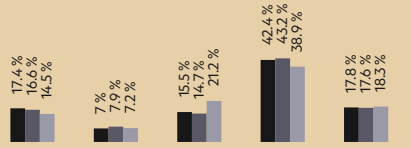
BARNEHAGER

Salamanderskogen barnehage (1-5 år) 24 barn	12 min 1 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 89 barn	13 min 1 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Joker Fjellstrand	9 min
Coop Prix Bjørnemyr	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fjellstrand	1 563	650
Nesodden kommune	19 939	8 416
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Båt/ferge

SPORT

Fjellstrand skole	8 min
Nyborgjordet ballbane	10 min
Energihuset Treningssenter	8 min
Orange Studio	10 min

«Godt Nabolag. Vakker utsikt. Fredelig område. Nært til skog og fjord.»

— Sitat fra en lokalkjent

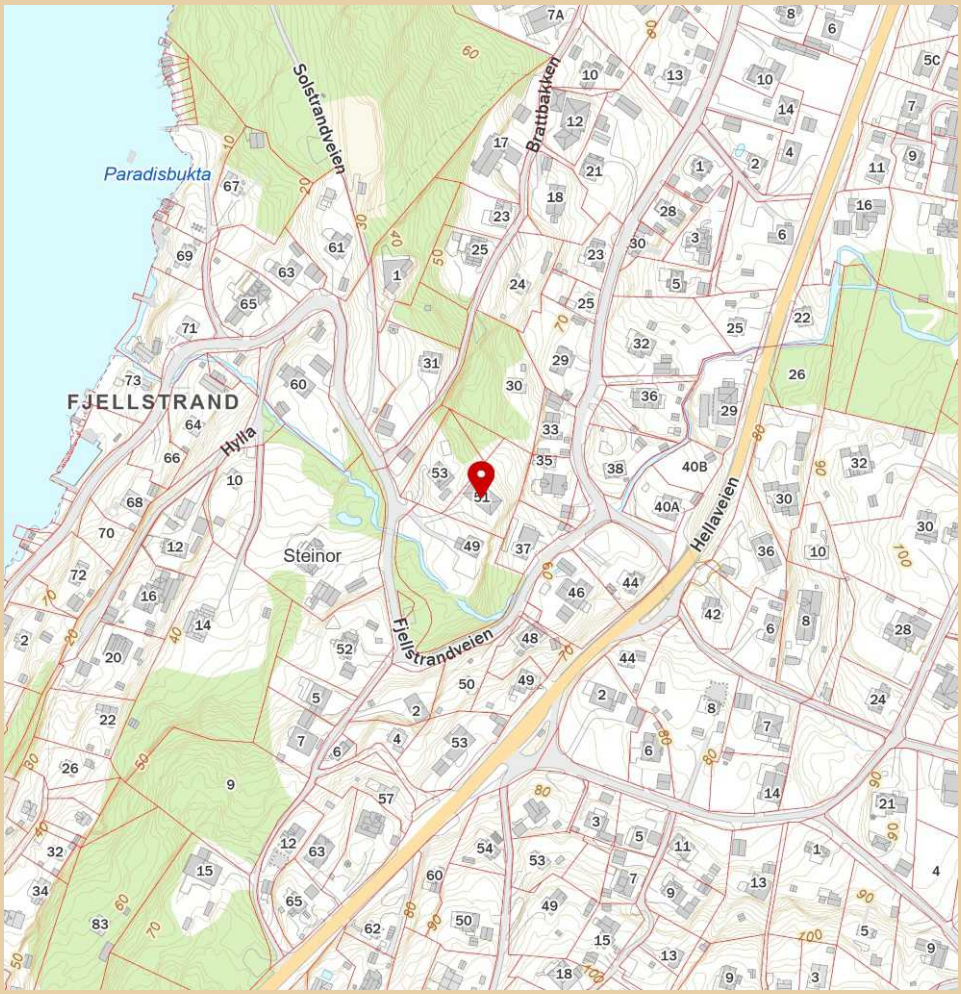
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Trafikk
Lite trafikk 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

Utskriftsdato: 02.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	777	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellstrandveien 51, 1458 FJELLSTRAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 362 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20170214
Navn	Beksrudbakken 9

Status	10 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Detaljregulering

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fjellstrandveien 51, 1458 Fjellstrand
Gnr. 29, Bnr. 777 og Gnr. 29, Bnr. 529, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260055

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 952 76 007

E-post: anne.naper@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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