PRIVATMEGLEREN
PARK

SVINGEN 30

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Svingen 30, 1454 FAGERSTRAND
NESODDEN kommune
gnr. 25, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3701 **Referansenummer:** EO1173

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Thor Vegard Bjørnerud 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.

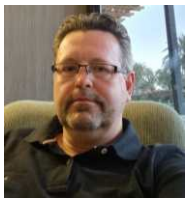
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig oppført sent 1980 tall over 2 etasjer. Boligen har grunnmur i leca, etasjeskiller med lecaplank, vegger i bindingsverk med stående utvendig kledning og valmet tak med W-takstoler.
Huset er generelt i god stand og bærer preg av fortløpende vedlikehold og nylige oppgraderinger.

Huset holder en normal standard innvendig. Det er bygningsdeler som har fått TG2/3 som en eventuell kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag i stål
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er malt senere år.
Takkonstruksjonen er valmet og har W-takstoler i tre. Det er lufting i takfot.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjellerstue har 2 vinduer med koblet glass.
Vinduer er profesjonelt malt innvendig og utvendig er de malt i senere år.
Vinduer er fra 1988 og 93
Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Terrasse med utgang fra stue ca 33m2 på sydvest side av huset.
Konstruert i trevirke fundamentert på betong og lecaklosser.
Dekke har stedvis tørt og sprukket trevirke.
Utvendige trapper i trekonstruksjon

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett i stue og soverom, flis i gang, underetasje og bad.
Vegger: malte plater og malt mur, flis på bad.
Himling: malt lecaplank og malte plater.
hovedsakelig kun mindre sår/merker på overflater.

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

Det er avvik på noen flater- hovedsakelig på gulv
Etasjeskiller er av lecaplank.
Det målt mindre skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue, soverom og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.
Boligen har 2 stk elementpiper, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong/flis. Veggene har mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er påforing på vegger. Undersøkelse er utført med fuktindikator uten å finne tegn til fukt.
Bygningen har krypkjeller under dekke av lecaplank.

Boligen har innvendig betongtrapp med flis.
Det er stedvis bom i flis men ble ikke påvist sprekk i fuger. Bom utgjør per i dag ikke ett problem.
Malte innerdører heltre, malte glassdører, malte skyvedører.

Normal bruksslitasje alder i betraktning.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 inn mot sluk flatt gulv i område ved dør.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.
Det er fra byggeårplastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Eier opplyser at vinylbelegget er nytt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluke mellom bad og vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser at badet ble pusset opp ved egeninnsats i 2009.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17mm.
Det er plastsluk fra byggeår med klemring. Eier opplyser at det er opprinnelig underliggende membran fra byggår og at det ved oppussing ble lagt smøremembran på betong. Det er ikke montert slukforlenger eller smurt membran ned mot sluket.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluke mellom bad og vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Baderom fra byggeår, avdelt med delvis vegg med panel. Det er murvegger, lecaplank i himling og flis på gulv. Baderommet har mekanisk ventilasjon og gulvvarme. Innredning med servant, WC, dusjkabinett og varmtvannstank. Det er plastsluk fra byggeår på gulv og under dusjkabinett. Rommet har ikke membran.
Det er 1:100 fall mot sluk og 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør.
Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.
Det er målt på vegg/gulv med fukt indikator oppe og nede på vegg, ingen symptomer på fuktighet ble registrert. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.
Eier mener kjøkkenet er ca 19 år gammelt.

Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge brann.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge brann.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger fra byggeår er av kobber.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) for bad i hovedetasje. Det er besiktiget i rørskap på vegg i vaskerom.
Det er avløpsrør av plast fra byggeår.
Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på bad i underetasje med avrenning til sluk.
Berederen er tilkoblet strøm med stikkontakt. Når berederen en gang byttes vil det være krav om oppgradering av strømtilkoblingen til direktekobling.

Eier mener berederen er ca 15 år gammel.
Elektrisk anlegg med automatsikringer i 2 sikringsskap.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon
Dreneringen er fra 1987. Det er synlig knotteplast på grunnmur.
Grunnmur i betong og murte blokker, pusset utvendig. Fundamenter er ikke synlige.
Skrånende terreng med gressplen og steinlagte flater
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

rekkverk på terrasse er lavere enn dagens forskriftskrav. Det er ikke håndløper/rekkverk på alle utvendige/innvendige trapper og det er for store åpninger i rekkverk på innvendig trapp.
Det er fremvist rådonmålinger som viser verdier over anbefalt grense. Elektrisk anlegg bør kontrolleres.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

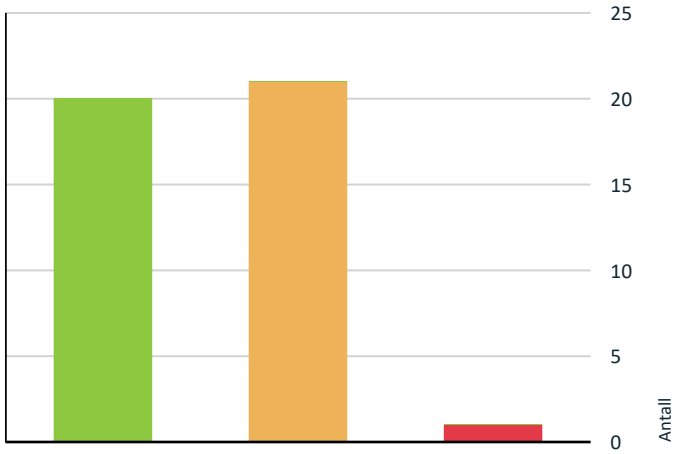
Enebolig

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

Reviderte tegninger stemplet av kommune 1992 legges til grunn.
Hovedplan: Tegninger stemmer med dagens bruk.
Underetasje: Bod er tatt i bruk som kjøkken. Deler av blindkjeller er tatt i bruk som boder. Endringene vil normalt være søknadspliktige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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.

Eiendommen har i tillegg til boligen garasje, carport og utvendig bod,samt lekestue. Det er kun boligen som er inspisert og tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

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

Eldre sluk har brukt opp omtrent halvparten av forventet levetid.
Det er ikke membran på gulv eller mansjett på gjennomføringer/rør i gulv.
Det er avvik på enkelte fuger samt noe sår og riss på fliser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket på endevegger er oppgitt å være 30grader og har derfor krav om snøfangere etter dagens forskrift.
Halvdekkende pipebeslag fra byggeår har tegn til utetthet (se pkt for takkonstruksjon/loft).

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis fuktskjolder på takplater, samt fuktskjolder og begynnende forekomst av hvit muggsopp nær gjennomføringen for pipe.
Det ble målt opp til 17% fukt i fuktskjolde ved pipe.
17% er noe forhøyet fuktverdi.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er stedvis tørt og sprukket treverk utvendig.

Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader.
Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

koblede vinduer har noe tørt trevirke og maling som flasser

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Dørene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader.
Pga alder vil dør og glass ha dårligere isoleringsevne enn nye og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Innvendig > Overflater - mindre avvik Gå til side

Det er avvik:

Det er stedvis bom i flis i underetasje og entre, men det er ikke påvist sprekker i fug. Noe riss/sprekker i betonggulv i bod.
Det er eldre fuktskade på gulv i stue og noe riper/sår i parkett.
Himling i stue har ett mindre hakk og enkelte himlingsplater har mindre nedbøyning. Eier opplyser at dette skyldes kondens fra støp da huset ble bygget.

Øvrige mindre avvik beskrives ikke

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 ble ved stikkprøver observert opp mot 20mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue. Og 20mm på kjøkken i hovedetasje.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er avvik:

Ubrennbar plate utenfor peisinnsats går 24 cm ut fra peisdør. Dagens krav er 30 cm
Det er riss mellom pipe og tilstøtende murvegg i stue

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Ventilrister har noe store åpninger
Det er manglende fuktsperre på bakken

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.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Knotteplasten er av eldre dato og har sprekker, noe som kan redusere funksjonen som fuktsikring.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget på baksiden av huset har fall ned mot bygningen. Sintef anbefaler fall minst 3 meter ut fra byggning.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt med kun mindre sår/merker. Pga alder vil hengsler, beslag og lignende ha brukt opp mye av sin brukstid.

Det er løse flis på vegg

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Både toppmembran og underliggende membran er normalt ikke en anbefalt løsning da det kan fange fukt mellom sjiktene. Takstmannens vurdering er at løsningen ville vært forbedret dersom smøremembran var ført helt ned mot sluket.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. 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
1989

Kommentar
Byggetillatelse gitt 1986,
brukstillatelse gitt 1989

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Huset er stort sett godt vedlikeholdt men har noe vedlikeholdsetterslep

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket utført av fagperson under sikre forhold.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at eventuelle skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til vannlekkasjer og påfølgende skader på takkonstruksjon og innvendige bygningsdeler.







Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i stål

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket på endevegger er oppgitt å være 30grader og har derfor krav om snøfangere etter dagens forskrift.
Halvdekkende pipebeslag fra byggeår har tegn til utetthet (se pkt for takkonstruksjon/loft).

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres snøfangere på de deler av taket med vinkel over 27 grader for å oppfylle dagens forskriftskrav og redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskader eller materielle skader på området rundt bygningen.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Pipebeslaget bør undersøkes nærmere eller vurderes byttet til heldekkende beslag for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er malt senere år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kledning uten luftning var en vanlig løsning i byggetiden.
Det bør etableres lufting i nedre kant av kledningen ved neste utskifting, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på kledningen.
Manglende lufting kan føre til oppfuktning og redusert holdbarhet på fasaden.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er valmet og har W-takstoler i tre. Det er lufting i takfot.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis fuktskjolder på takplater, samt fuktskjolder og begynnende forekomst av hvit muggsopp nær gjennomføringen for pipe.
Det ble målt opp til 17% fukt i fuktskjolde ved pipe. 17% er noe forhøyet fuktverdi.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen, spesielt rundt gjennomføringer og ved pipe, for å avdekke årsak til fuktskjolder og forhøyede fuktverdier.

Tiltak for utbedring av gjennomføringer og utbedring av eventuelle skader bør iverksettes for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risiko for råte- og muggdannelse, som kan svekke konstruksjonen og gi dårligere inneklima.

Montering av heldekkende pipebeslag kan vurderes.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjellerstue har 2 vinduer med koblet glass.
Vinduer er profesjonelt malt innvendig og utvendig er de malt i senere år.
Vinduer er fra 1988 og 93

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis tørt og sprukket treverk utvendig.

Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

koblede vinduer har noe tørt trevirke og maling som flasser

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av tørt og sprukket treverk, samt flassende maling på koblede vinduer, for å hindre videre forringelse og råteskader.

På grunn av vinduenes alder må det påregnes redusert isoleringsevne og økt varmetap, samt at pakninger og beslag kan svikte, noe som kan føre til trekk og fuktinntrengning.

Tilstandsrapport





enkelte glasslister bør skiftes



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil dør og glass ha dårligere isoleringsevne enn nye og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av dører, pakninger og beslag for å forbedre isoleringsevnen og redusere varmetap.
Dagens tilstand medfører økt risiko for varmetap og høyere oppvarmingskostnader, samt mulig redusert funksjon på sikt.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue ca 33m2 på sydvest side av huset.
Konstruert i trevirke fundamentert på betong og lecaklosser.
Dekke har stedvis tørt og sprukket trevirke.









TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjon

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett i stue og soverom, flis i gang, underetasje og bad.
Vegger: malte plater og malt mur, flis på bad.
Himling: malt lecaplank og malte plater.
hovedsakelig kun mindre sår/merker på overflater.

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

TG 2 Overflater - mindre avvik

Beskrivelse

Det er avvik på noen flater- hovedsakelig på gulv

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis bom i flis i underetasje og entre, men det er ikke påvist sprekker i fug. Noe riss/sprekker i betonggulv i bod.
Det er eldre fuktskade på gulv i stue og noe riper/sår i parkett.
Himling i stue har ett mindre hakk og enkelte himlingsplater har mindre nedbøyning. Eier opplyser at dette skyldes kondens fra støp da huset ble bygget.

Øvrige mindre avvik beskrives ikke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å følge med på utviklingen av bom i flisene og utbedre dersom det oppstår sprekker eller løse fliser, for å unngå ytterligere skader på gulvet.

Riss i betonggulv kan bør utbedres for å hindre utvikling.

Fuktskade på gulv i stue samt riper og sår i parkett bør utbedres for å forhindre videre forringelse og økte utbedringskostnader.

Mindre hakk og nedbøyning i himlingsplater bør utbedres ved behov for å opprettholde både estetisk og funksjonell kvalitet. Dersom tilstanden forverres, kan det medføre økte kostnader for utbedring.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lecaplank.
Det målt mindre skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue, soverom og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

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 ble ved stikkprøver observert opp mot 20mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue. Og 20mm på kjøkken i hovedetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Mindre skjevheter i gulvet vil normalt ha liten praktisk betydning.
Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget dersom det er ønskelig med utbedring.
Konsekvensen ved ikke å utbedre anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 stk elementpiper, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Ubrennbar plate utenfor peisinnsats går 24 cm ut fra peisdør. Dagens krav er 30 cm
Det er riss mellom pipe og tilstøtende murvegg i stue

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres en ubrennbar plate feks på gulv, som strekker seg minst 30 cm ut fra peisdøren for å oppfylle dagens krav til brannsikkerhet.
Manglende tiltak øker risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av peisen.
riss bør pusses, det er ikke riss i selve pipen, så avviket er kun kosmetisk.







TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong/flis. Veggene har mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er påforing på vegger. Undersøkelse er utført med fuktindikator uten å finne tegn til fukt.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under dekke av lecaplank.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Ventilrister har noe store åpninger
Det er manglende fuktsperre på bakken

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilrister med store åpninger bør byttes ut eller sikres for å hindre inntrenging av skadedyr/insekter.

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å redusere risikoen for kondensproblemer.







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig betongtrapp med flis.
Det er stedvis bom i flis men ble ikke påvist sprekk i fuger. Bom utgjør per i dag ikke ett problem.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører heltre, malte glassdører, malte skyvedører.

Normal bruksslitasje alder i betraktning.

Tilstandsrapport







VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater. Taket har himlingsplater.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 inn mot sluk flatt gulv i område ved dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er fra byggeårplastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Eier opplyser at vinylbelegget er nytt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Slukløsningen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting av sluk når tilstanden tilsier det, for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader som følge av aldrende komponenter.
Selv om vinylbelegget er nytt, kan eldre sluk medføre økt risiko for lekkasje dersom det oppstår svikt i overgang mellom sluk og tettesjikt.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen på vaskerommet. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluke mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser at badet ble pusset opp ved egeninnsats i 2009.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse. Manglende høydeforskjell kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår med klemring. Eier opplyser at det er opprinnelig underliggende membran fra byggår og at det ved oppussing ble lagt smøremembran på betong. Det er ikke montert slukforlenger eller smurt membran ned mot sluket.

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

Både toppmembran og underliggende membran er normalt ikke en anbefalt løsning da det kan fange fukt mellom sjiktene. Takstmannens vurdering er at løsningen ville vært forbedret dersom smøremembran var ført helt ned mot sluket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes å utbedre membranløsningen slik at smøremembran føres helt ned mot sluket, for å redusere risikoen for fuktansamling mellom sjiktene og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Mangelfull tilslutning mellom membran og sluk kan føre til at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Det anbefales å beholde løsningen med tett dusjkabinett.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen på vaskerommet. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluke mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggeår, avdelt med delvis vegg med panel. Det er murvegger, lecaplank i himling og flis på gulv. Baderommet har mekanisk ventilasjon og gulvvarme. Innredning med servant, WC, dusjkabinett og varmtvannstank. Det er plastsluk fra byggeår på gulv og under dusjkabinett. Rommet har ikke membran.
Det er 1:100 fall mot sluk og 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør.

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

Eldre sluk har brukt opp omtrent halvparten av forventet levetid.
Det er ikke membran på gulv eller mansjett på gjennomføringer/rør i gulv.
Det er avvik på enkelte fuger samt noe sår og riss på fliser.

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

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.
Det er målt på vegg/gulv med fukt indikator oppe og nede på vegg, ingen symptomer på fuktighet ble registrert. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge brann.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt med kun mindre sår/merker. Pga alder vil hengsler, beslag og lignende ha brukt opp mye av sin brukstid.

Det er løse flis på vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av komponenter etter behov, for å unngå funksjonssvikt eller plutselige defekter som kan oppstå som følge av slitasje.

Løse fliser bør festes eller skiftes ut for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktinntrengning bak flisene.

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eldre ventilator med ukjent restlevetid.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.
Eier mener kjøkkenet er ca 19 år gammelt.

Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge brann.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger fra byggeår er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 1 Vannledninger - plastledninger på bad hovedetasje

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) for bad i hovedetasje. Det er besiktiget i rørskap på vegg i vaskerom.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på bad i underetasje med avrenning til sluk.
Berederen er tilkoblet strøm med stikkontakt. Når berederen en gang byttes vil det være krav om oppgradering av strømtilkoblingen til direktekobling.

Eier mener berederen er ca 15 år gammel.



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 i 2 sikringsskap.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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?
   Nei

   Det er ikke fremvist samsvarserklæringer

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?
   Ja På grunn av elde og manglende dokumentasjon på deler av anlegget (eldre en 5 år) bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

   Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport





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

Dreneringen er fra 1987. Det er synlig knotteplast på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Knotteplasten er av eldre dato og har sprekker, noe som kan redusere funksjonen som fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Knotteplasten bør skiftes ut eller utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong og murte blokker, pusset utvendig. Fundamenter er ikke synlige.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skrånende terreng med gressplen og steinlagte flater

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

Terrenget på baksiden av huset har fall ned mot bygningen. Sintef anbefaler fall minst 3 meter ut fra byggning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.



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

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

rekkverk på terrasse er lavere enn dagens forskriftskrav. Det er ikke håndløper/rekkverk på alle utvendige/innvendige trapper og det er for store åpninger i rekkverk på innvendig trapp.
Det er fremvist rådonmålinger som viser verdier over anbefalt grense. Elektrisk anlegg bør kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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

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

Rekkverk kan vurderes forhøyet og åpninger redusert for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, samt montering av håndløper og rekkverk på alle trapper kan utføres for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Det bør gjennomføres radontiltak for å redusere radonverdier og helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, for å redusere risiko for brann eller personskade.

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

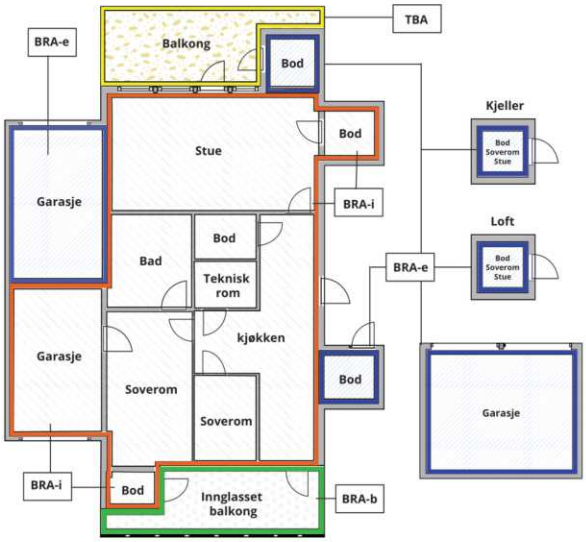
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	137	37		174	33		174
Underetasje	93			93		1	94
Krypkjeller							
SUM	**230**	**37**			**33**	**1**	**268**
SUM BRA	**267**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré (halv etasje), gang, gang 2, stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod (utvendig), garasje, lekestue	
Underetasje	Gang, bad, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, kjøkken		
Krypkjeller	Kryperom (ikke målbart)		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det er Garasje 29m2 og bod 8m2 på tomten. Carport er ikke arealmålt og en mindre lekestue uten tilstrekkelig takhøyde er ikke arealmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Reviderte tegninger stemplet av kommune 1992 legges til grunn.
Hovedplan: Tegninger stemmer med dagens bruk.
Underetasje: Bod er tatt i bruk som kjøkken. Deler av blindkjeller er tatt i bruk som boder. Endringene vil normalt være søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: mindre elektriker og rørleggerarbeider

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasje er bygget i tomtegrense og takutstikk/mindre del av vegg kan være bygget noe over grense. Avkjørsel til tomten er delvis på nabo tomt. Det kan være usikre grenser. Forholdene bør avklares med tillatelse før eventuelt salg av nabotomten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Eirik Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	25	108		0	973.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Svingen 30

Hjemmelshaver
Slette Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er barnevennlig og innbyr til rekreasjon og hvor store opplevelser venter gjennom alle årstider. Det er kort vei til både skole, barnehage, og nærbutikk.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18 til Frogn. Ta avkjøringen 20 fra E6. Fortsett på E134. Ta Holtbråtveien, Fagerstrandveien og Drøbakveien til Svingen i Fagerstrand

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	

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/EO1173

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260064

Selger 1 navn
Kjetil Slette

Gateadresse
Svingen 30

Poststed	Postnr
FAGERSTRAND	1454

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 39

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 2775908

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk mellom flis og vegg på våtrom i kjeller. Våtrom i kjeller har ikke membran.

Document reference: 6260064

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad i kjeller ble utført med egeninnsats i 1987. Bad i hovedetasje ble utført med egeninnsats i 1989 og senere rehabilitert med egeninnsats i 2009. Vaskerom i hovedetasje ble utført med egeninnsats i 1989 og gulvbelegg er skiftet i 2026 av faglært.
Arbeid utført av	Aktiv Malerfirma og Gulv AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad hovedetasje rehabilitert i 2009. Delvis; Bunnmembran, sluk og påstøp med varmekabler er eksisterende, ny smøremembran er påført før nye fliser er lagt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjonen i 1987-1989. Rehabilitering av bad i 2009 og utskiftning av kjøkkenkran og kran for vaskemaskin i 2026.
Arbeid utført av	Rør-Tangen AS 1987-1989. Komplett Rørservice i 2009 og Nesodden vann og varme AS i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann påpekte fuktmerker i undertak ved pipegjennomføring i tak.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Riss i puss mellom pipe og og tilstøtende murvegg ved kjøkken/stue.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	EL-installasjonen i 1988-1989. Rehabilitering baderom i 2009. Byttet taklamper i 2026.
Arbeid utført av	Erik Eeg &Co i 1988-1989. Egeninnsats av Elektrikker Thomas Slette i 2009. EL-Karlsen AS i 2026

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	Siste El-tilsyn er godkjent og avsluttet i november 2024

Document reference: 6260064

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er mulighet for utleie av rom i underetasje med kjøkken, bad og bod i kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En bod i kjeller ble tatt i bruk som kjøkken under byggingen i 1987 og senere oppgradert i 2009. Det ble etablert boder i kald blindkjeller i 1990-1992.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommunedelplan for Fagerstrand sentrum, hvor eiendommene inngår i område SF6.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger heftelse om avståelse av grunn for opparbeidelse av vei til Nesodden kommune. Det er felles privat stikkledninger sammen med 2 naboeiendommer, det foreligger muntlig avtale om felles vedlikehold, men ikke tinglyst.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eurofins. Et målepunkt i kjeller og ett i hovedetasje.

21.1 Radonmåling

År: 2026

Verdi: Middelverdi på 250

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering er avholdt og avventes snarlig etter at egenerklæring er levert.

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: Der foreligger et avvik på plassering av tomtegrense mellom bnr 108 og 465, som mulig berører takutspring på garasje.

Document reference: 6260064

Document reference: 6260064

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: 6260064

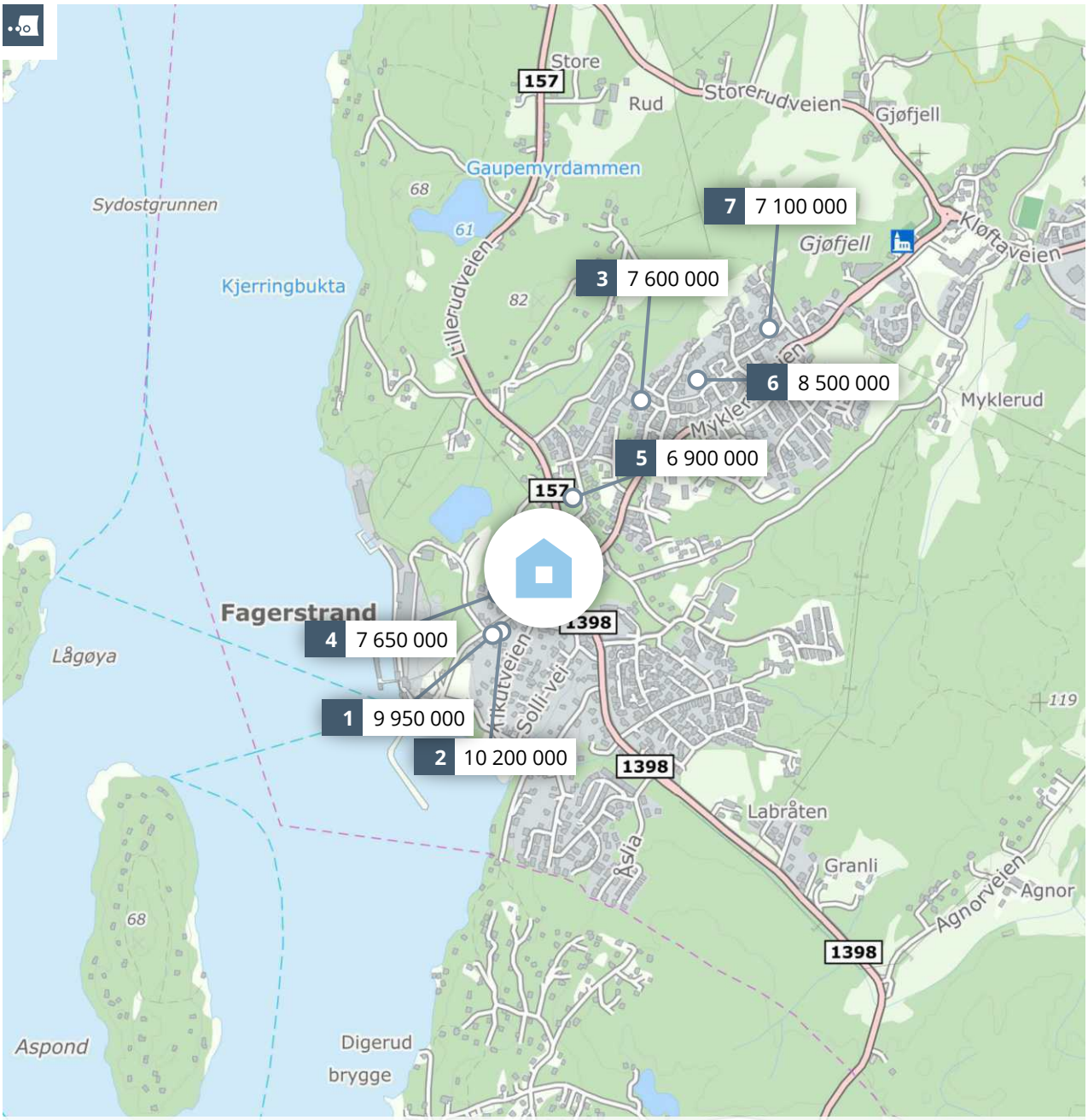
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Slette	232376dc8ccc4aad3fcfb dbdf0170d4659a5bfc1	16.04.2026 16:36:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260064

- 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



Meglers verdivurdering

SVINGEN 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 29.04.2026

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: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svingen 30, 1454 FAGERSTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 25 BNR 108 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS GAUPEMYR

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	32 609
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	230 m²	37 m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Tomt						974 m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fagerstrandbakken 32 191 m² 1985 1 132 m² 4 sov	05.03.2024	10 700 000	**9 950 000**	0	9 950 000	**52 094**
2 Fagerstrandbakken 30 219 m² 1985 1 162 m² 3 sov	08.04.2025	10 480 000	**10 200 000**	0	10 200 000	**46 575**
3 Kvartsveien 32 204 m² 2000 741 m² 5 sov	08.11.2024	7 650 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**37 255**
4 Røsslyngveien 10 156 m² 1984 1 002 m² 3 sov	07.03.2022	7 950 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**49 038**
5 Flafjellet 25 129 m² 2015 - m² 4 sov	19.10.2023	6 900 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**53 488**
6 Granatveien 26 301 m² 1995 846 m² 6 sov	13.01.2025	8 750 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**28 239**
7 Gneisveien 13 192 m² 1990 1 016 m² 4 sov	08.10.2020	7 000 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**36 979**

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

Enebolig på fin tomt, med oppgraderingsbehov.

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

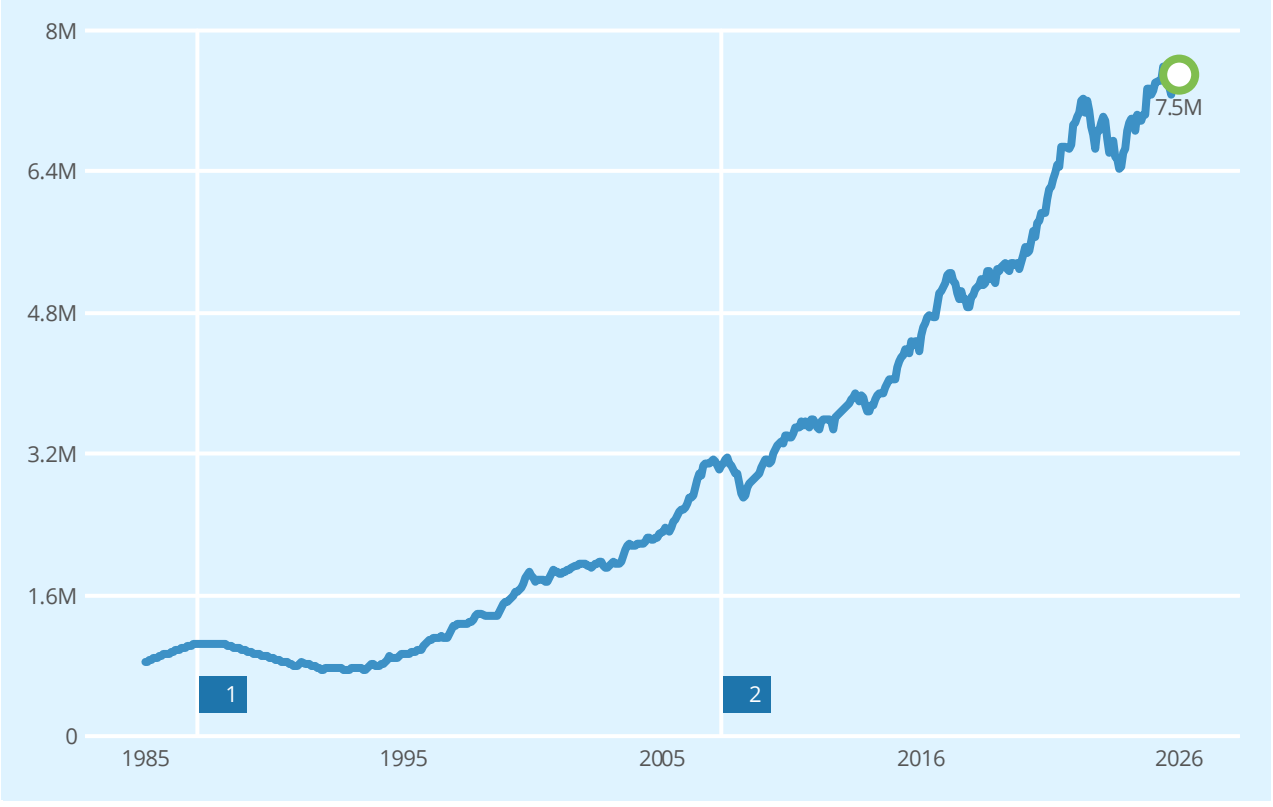
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.11.1985		29.11.1985	-	400 000	-	400 000	3

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

Eneboliger til salgs i 1454 FAGERSTRAND nå

9
eneboliger til salgs

7.6M
7.4M
7 144 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
39
dager

Eneboliger solgt i 1454 FAGERSTRAND siste 9 mnd

18
eneboliger solgt

6.7M
6.5M
6.3M
6 126 000 Prisantydning i snitt
5 938 000 Salgspris i snitt
5.7M
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
109
dager

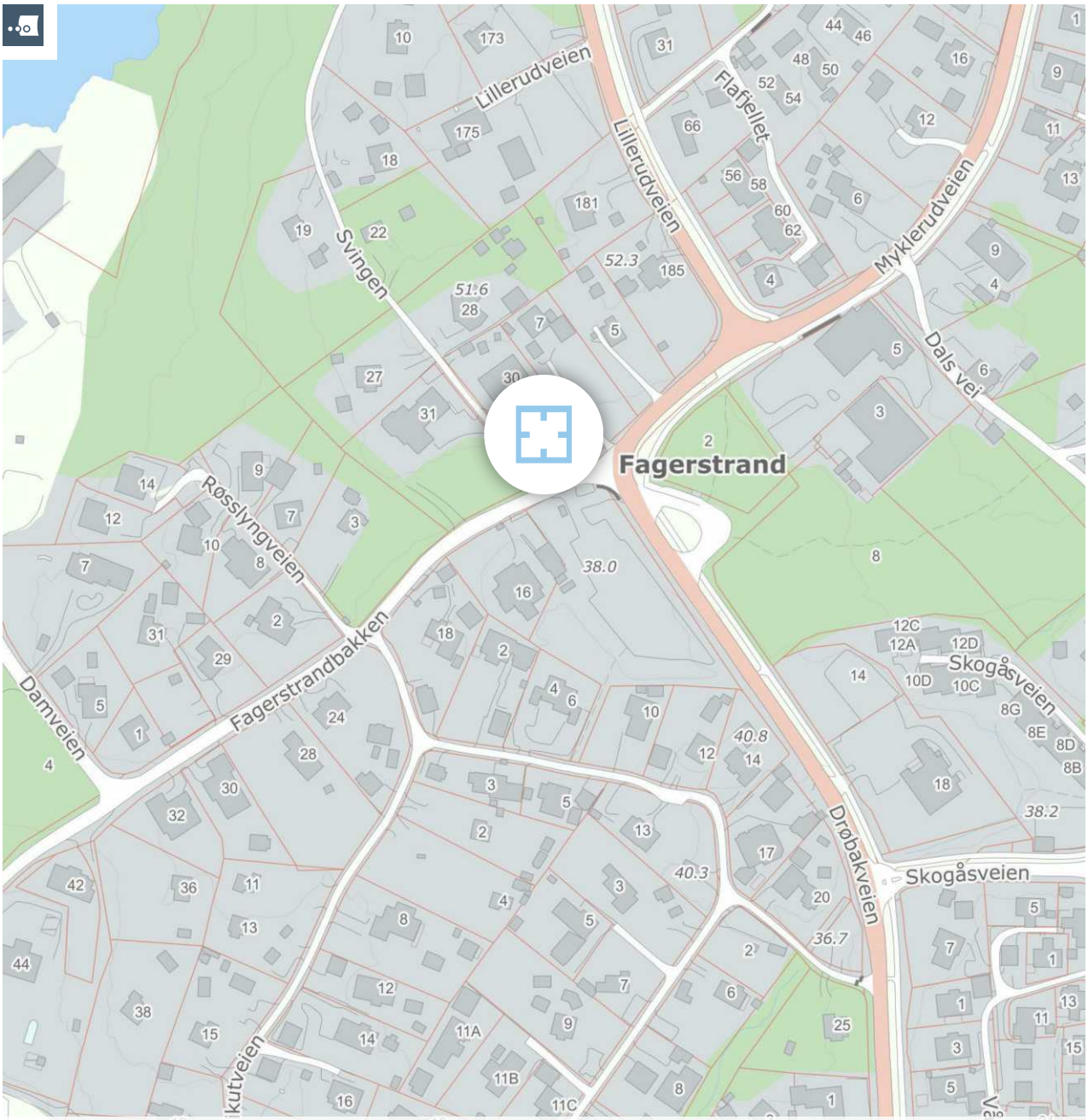
for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

56 910 NESODDEN kommune i snitt siste 9 mnd

40 568 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

32 609 Svingen 30 Totalpris 7 500 000



Meglers verdivurdering

FAGERSTRANDBAKKEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 29.04.2026

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: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fagerstrandbakken 9, 1454 FAGERSTRAND

Selveiertomt

GNR 25 BNR 465 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS GAUPEMYR

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	0
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	-m²	Fellesutgifter	-
BRA	267 m²	Formue	-
Tomt	974 m²	Soverom	-
Byggeår	-	Etasjer	-

På denne tomten står det en garasje på 32 m2.

Eiendommene (både Svingen 30 og Fagerstrandbakken 9) ligger innenfor område avsatt til sentrumsformål (SF6 – nåværende) i kommunedelplanen for Fagerstrand .

Dette innebærer at området over tid er tiltenkt en mer sentrumsnær utvikling, hvor det kan legges til rette for en kombinasjon av boligbebyggelse, herunder leiligheter, samt service- og næringsfunksjoner.

Kommunedelplanen åpner for en mer effektiv arealutnyttelse på sikt, men det presiseres at eventuell utvikling forutsetter utarbeidelse og godkjenning av detaljregulering. Videre er området underlagt krav til blant annet infrastruktur, tekniske løsninger og offentlig kapasitet før utbygging kan realiseres.

Dette gir eiendommen et langsiktig utviklingspotensial, samtidig som dagens bruk og nærområde fremstår etablert og forutsigbart. Potensialet må ses i sammenheng med helhetlig utvikling av området og kommunens videre prioriteringer.

Kommuneplaner Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.09.1994		29.09.1994	-	70 000	-	70 000	
21.09.1988		21.09.1988	-	150 000	-	150 000	1

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

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

Utskriftsdato: 11.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svingen 30, 1454 FAGERSTRAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 974 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF
	Delareal 974 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_1 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2022-01
Navn	Kommunedelplan for Fagerstrand sentrum og området langs sjøen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/12409/Bestemmelser%2C%20datert%2009.09.2025.PDF
Delarealer	**Delareal** 974 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF6
	Delareal 707 m^2 **KPHensynsonenavn** H310 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20150194
Navn	Kveldsroveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	20160204
Navn	Fagerstrand sjøside
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 108	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Svingen 30, gatenr 2940 1454 Fagerstrand	**Grunnkrets:**	503	Gaupemyr
		Valgkrets:	2	Nesodden Sør
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090402	Gjøfjell
		Tettsted:	543	Fagerstrand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Vennely	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.11.1930	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	973,5 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	3212/25/108	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/25/108	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.05.1986	Avgiver	3212/25/108	-974,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/25/465	974,1
Skylddeling	Forretning:	16.09.1930	Avgiver	3212/25/23	-1 976,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/25/108	1 976,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svingen 30	H0101	Bolig	209,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.08.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	209,0	Igangset.till.:	26.03.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	209,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.06.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6611753			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			71,0		71,0				
H01	1		138,0		138,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svingen 30	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	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:	
Bygningsnr:	149418369			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	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:	
Bygningsnr:	149418377			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	18,6	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):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300370479			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



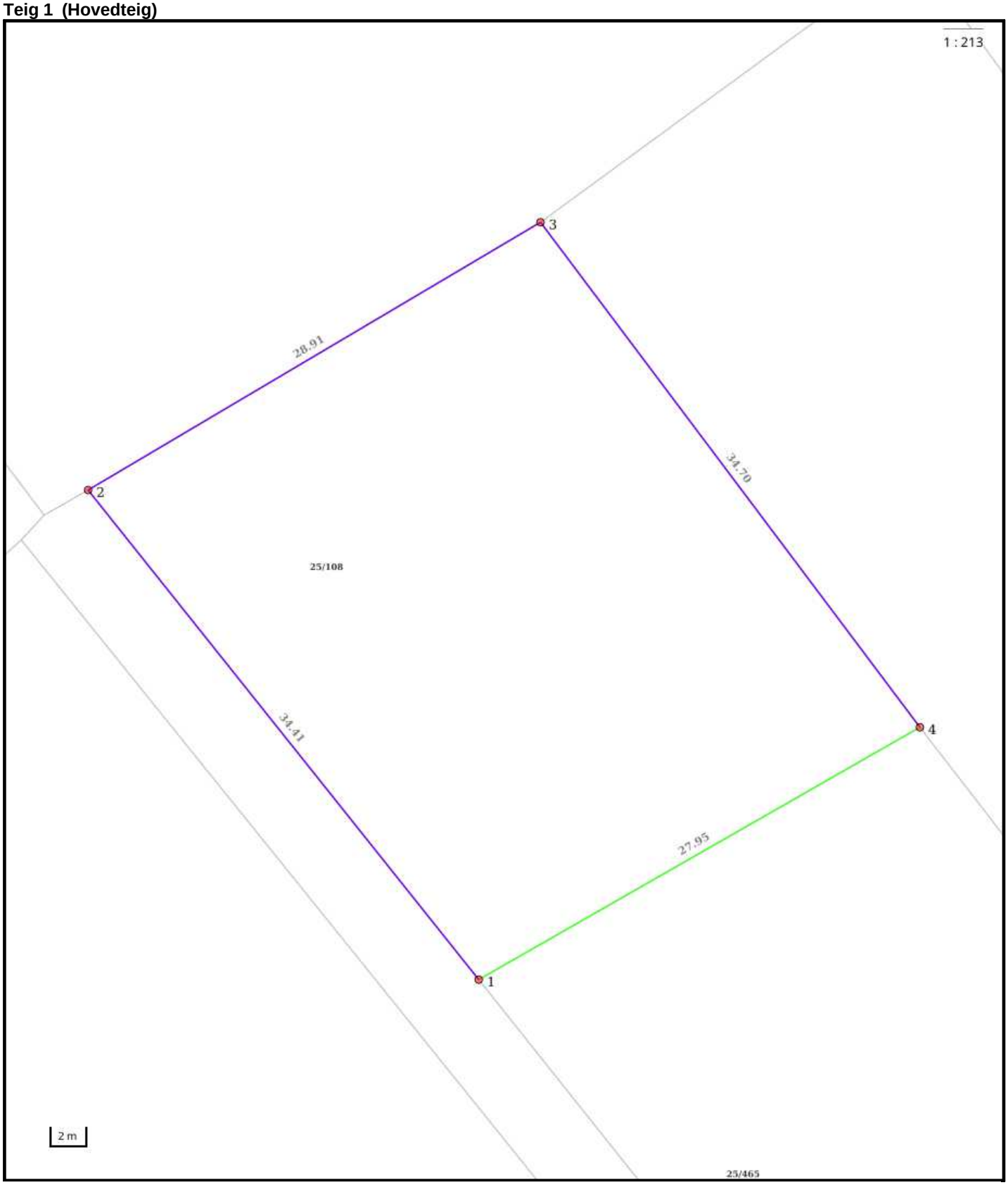
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 973,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 623 268,48	589 553,53	34,41m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 623 293,30	589 529,69	28,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 623 310,19	589 553,15	34,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 623 284,47	589 576,45	27,95m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	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.

Utskriftsdato: 11.02.2026

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.**	25	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svingen 30, 1454 FAGERSTRAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57904774	100	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	11

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: 11.02.2026

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.**	25	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svingen 30, 1454 FAGERSTRAND								

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	4 203,68 kr
Feiing	861,00 kr
Renovasjon	3 820,00 kr
Vann	3 732,23 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.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-25/108, Svingen 30, 1454 FAGERSTRAND

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.02.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	02.02.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

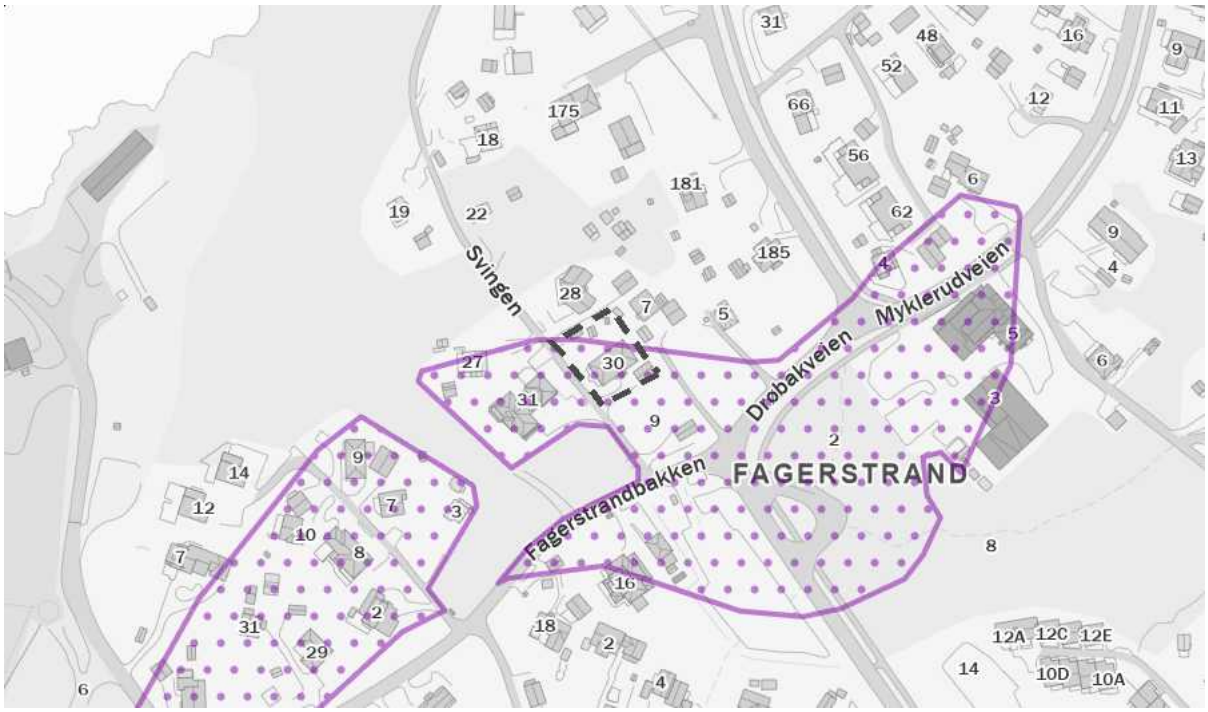
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.92 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.45 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.5 km
Flomfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	02.02.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.26 km
Skredfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	23 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.37 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.

Kvikkleire

Sist sjekket:	02.02.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

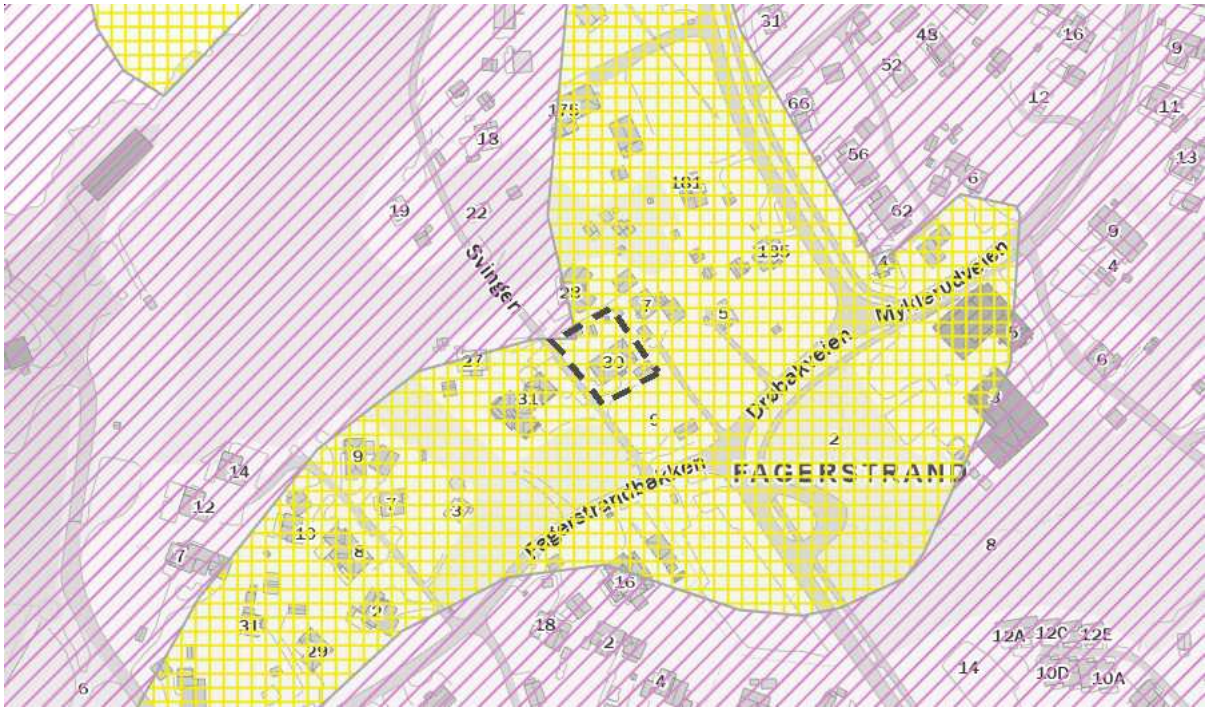
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	02.02.2026			
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

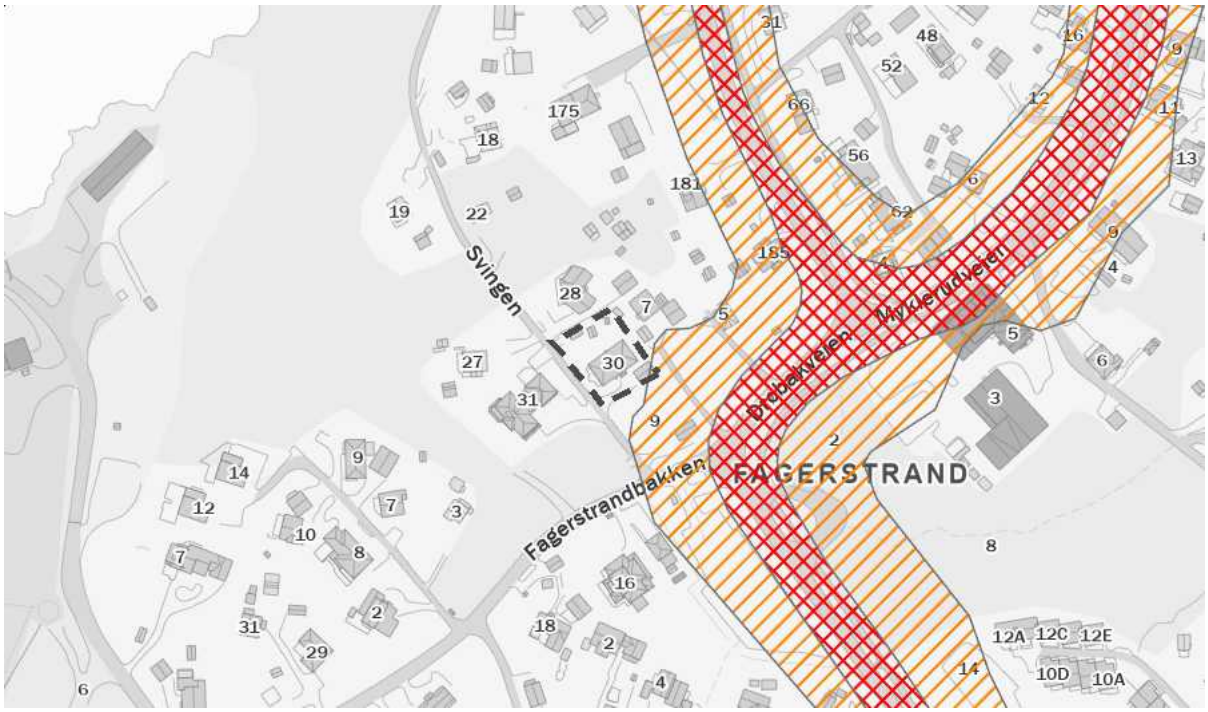
Beskrivelse

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)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

ambita

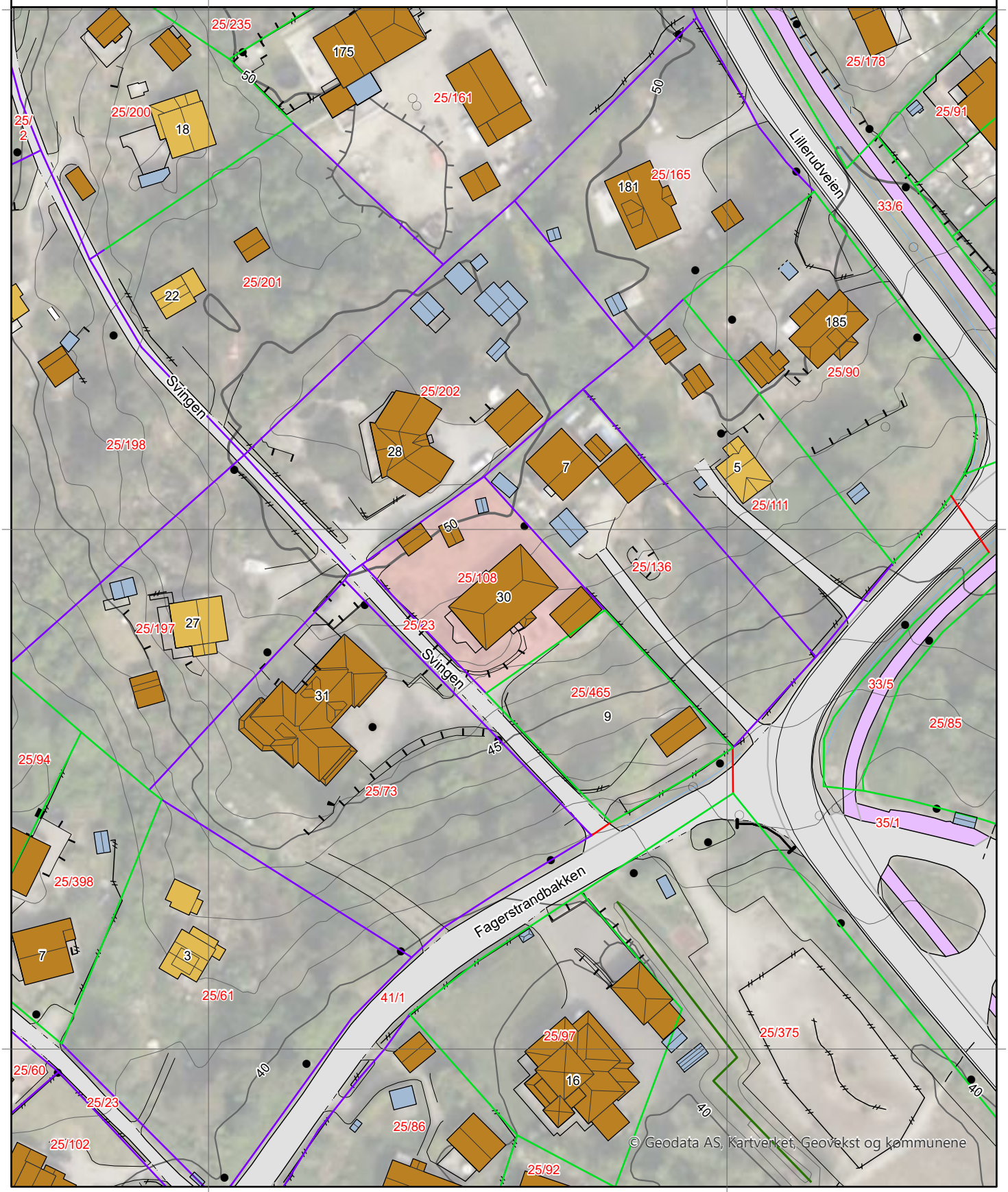
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/25/108/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.2.2026



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

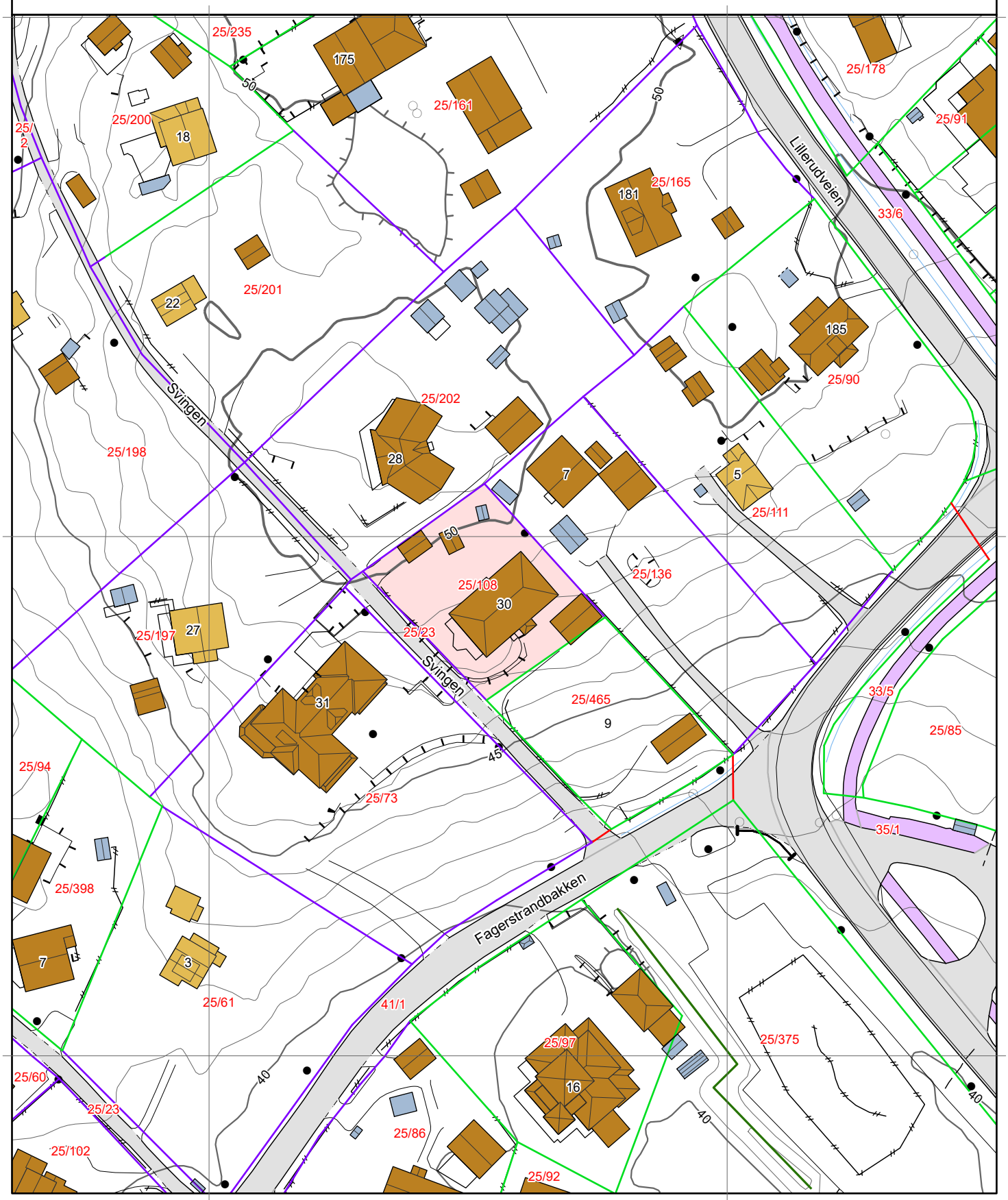
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/25/108/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.2.2026



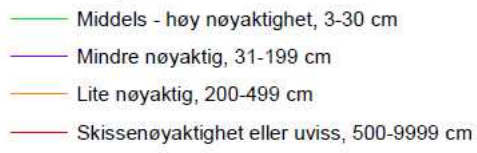
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

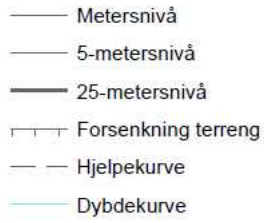


Eiendomsgrenser





Høydekurver







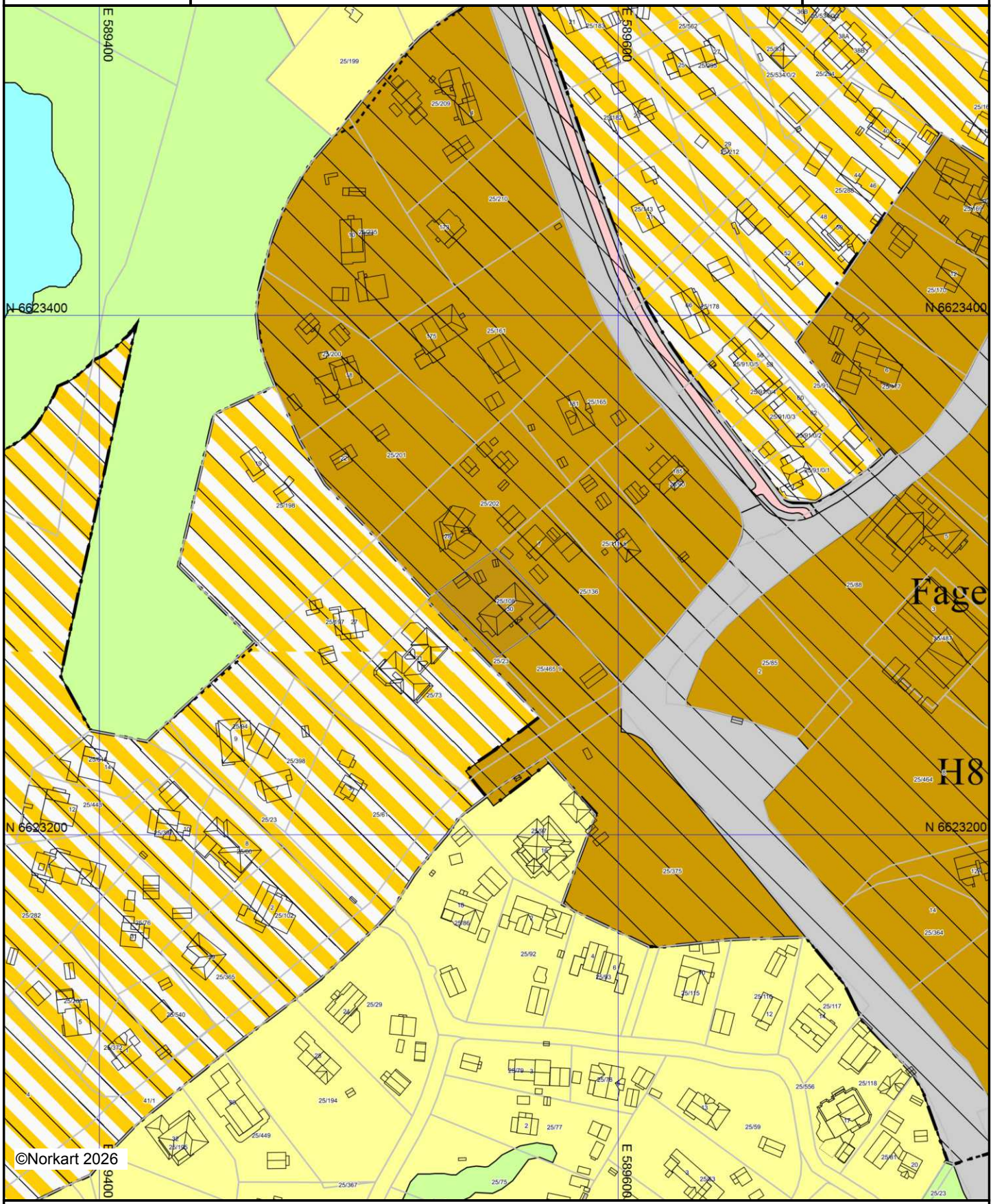
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/108
Adresse: Svingen 30
Dato: 11.02.2026
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



Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Boligbebyggelse - eksisterende
Sentrumsformål - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
Veg - eksisterende
Hovednett for sykkel - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende
Farleder - eksisterende
Friluftsområde - eksisterende
Byggegrense
Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Farled - eksisterende
Abc Påskrift områdenavn

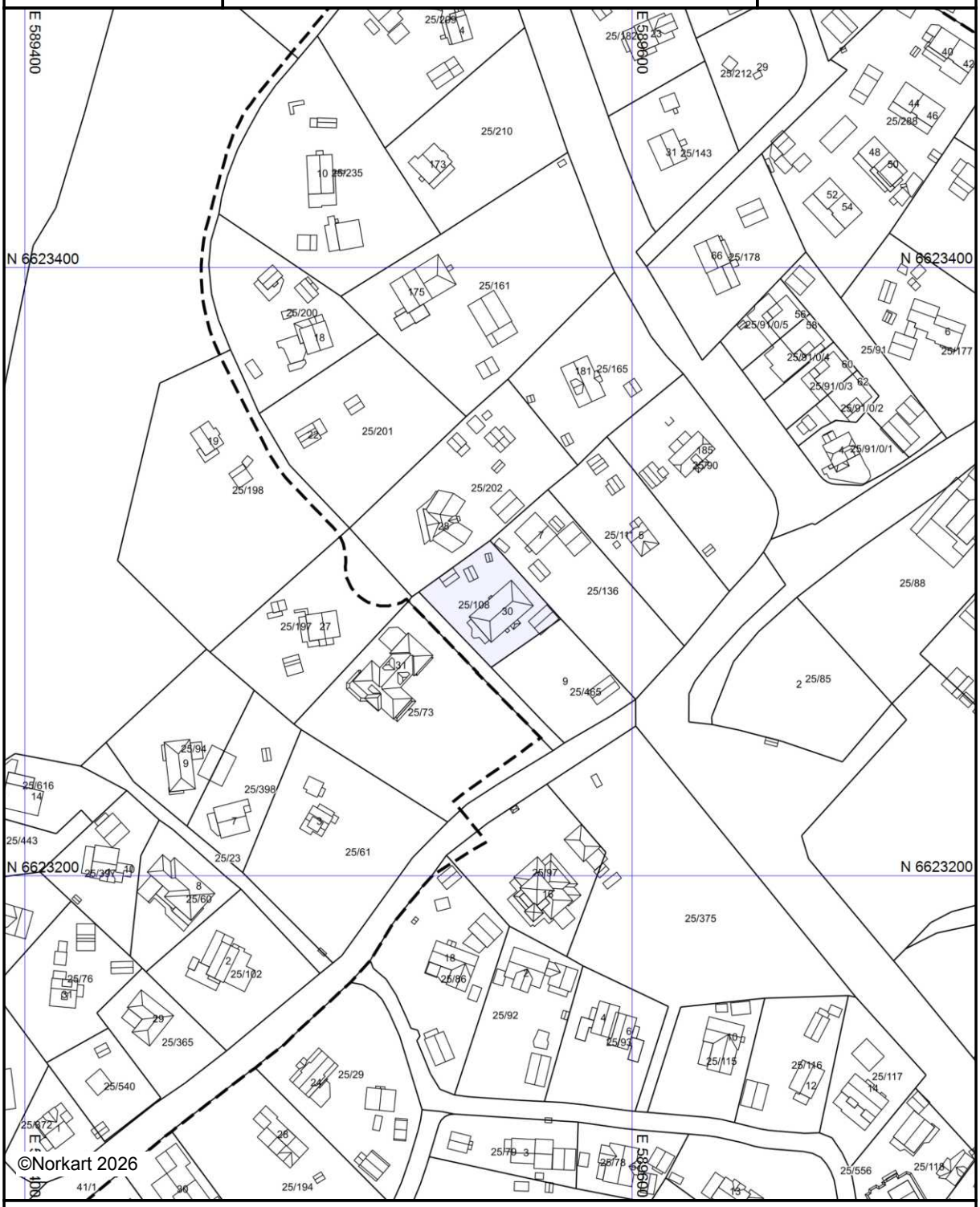
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/108
Adresse: Svingen 30
Utskriftsdato: 11.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

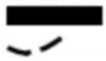
UTM-32



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

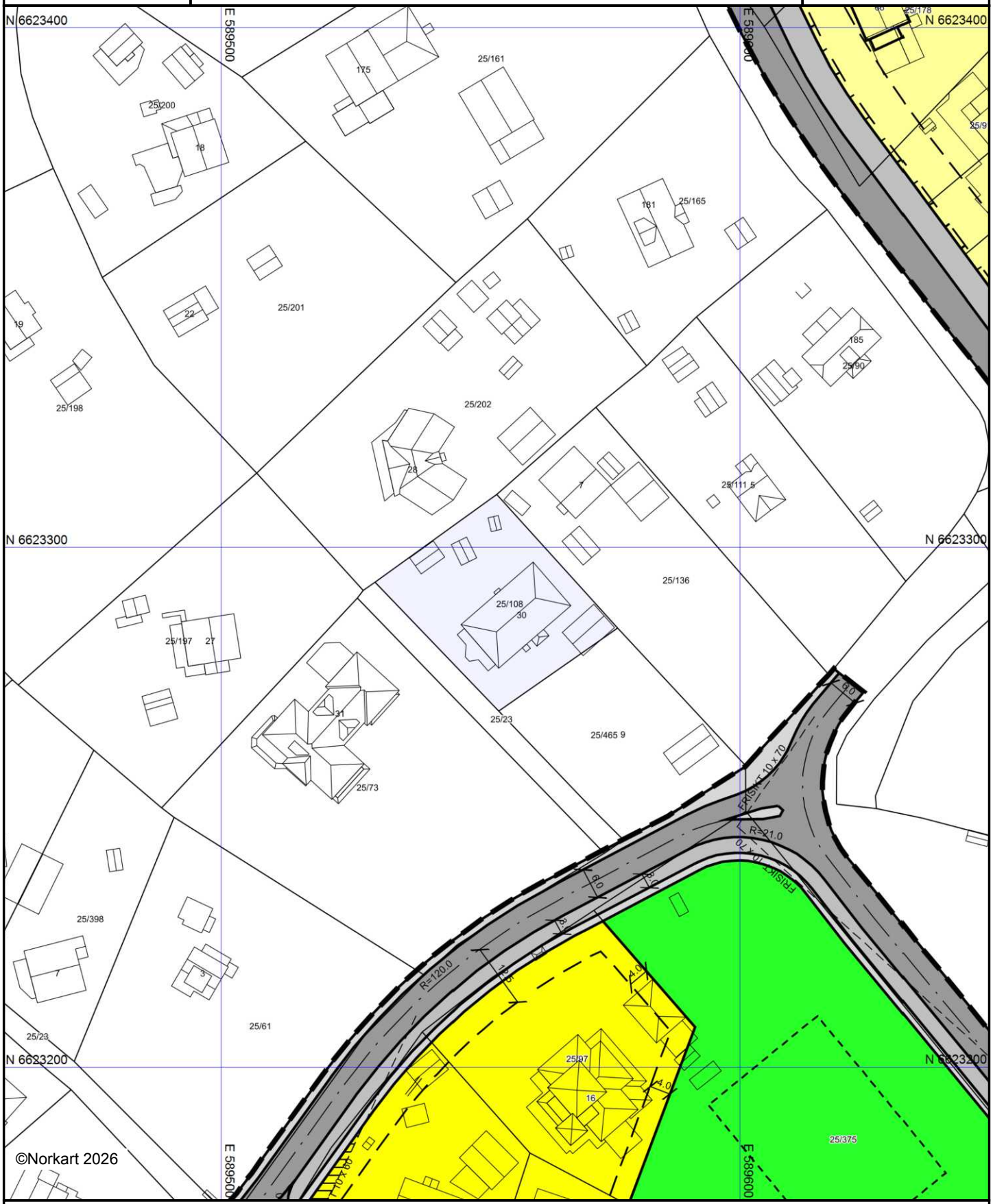
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/108
Adresse: Svingen 30
Dato: 11.02.2026
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

DAGBOKFØRT
20.02.86 02155
SORENSKRIVEREN
I YTRE FOLLO

Kjetil Slette
Arne Garborgsvei 9
0671 Oslo 6

Sorenskriveren i
yttre Follo

ERKLÆRING

Undertegnede eier forplikter seg og eventuellt fremtidige eiere av eiendommen GNR 25, BNR 108 i Nesodden kommune til framtidig å betale full refusjon etter byggningslovens §48 når de tekniske hoved-anlegg -vei,vann og avløpsanlegg opparbeides for området, samt villighet til å avstå minnelig nødvendig grunn i tilknyttning til nevnte opparbeidelse.

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen GNR 25, BNR 108 og kan ikke avlyses uten byggningsrådets samtykke.

Oslo den 19. 2. 86 Kjetil Slette

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Svingen 30		Gnr.25, bnr.108	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg-riving av hytte	Bolighus	14.04.86	06.08.86	1240/86
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
Kjetil Slette		Arne Garborgsvei 9, 0671 Oslo 6	
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
" "		" " "	
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
" "		" " "	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Reviderte fasadetegninger innsendes.
2. Ventilasjon bad i underetg. mangler.
3. Feieluke for nært treverk.

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Varden	05.06.89	NESODDEN KOMMUNE Teknisk Byggesaksavdeling	Odd-Arne Voldstad
			Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [x] Byggeløyvemyndighet [ ]

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Kommune

NESODDEN

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Kjetil Slette

Byggherre (navn, adresse)

Kjetil Slette
Svingen 30
1464 Fagerstrand

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Svingen 30	25	108		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
14.04.86	Nybygg/riving av hytte	Bolighus

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	06.08.86	1240/86

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Varden	NESODDEN KOMMUNE Odd-Arne Voldstad
Dato	
04.03.92	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

Kvalitet 5139 Forlag Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 1-90

91 95 88

KJETIL SLETTE
SVINGEN 30
1464 FAGERSTRAND

Nesodden kommune
TEKNISK ETAT
29 JAN. 1992
Ark. nr.
Beh. av. V.V.
Kopi

Nesodden kommune Teknisk etat
Varden
1450 Nesoddtangen
v/Byggkontrollør Voldstad

Fagerstrand 27. januar 1992

Ønsker ferdigattest for gnr. 25, bnr. 108.

1. Reviderte fasadetegninger innsendes.
2. Ventilasjon bad i underetg. mangler.
3. Feieluke for nært treverk.

1. Revidert tegning er vedlagt.
2. Fuktstyrt avtrekksvifte er montert.
3. Stålramme med 3 lag 13 mm gips er montert.

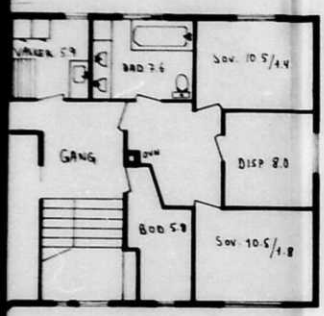
Med hilsen

Kjetil Slette

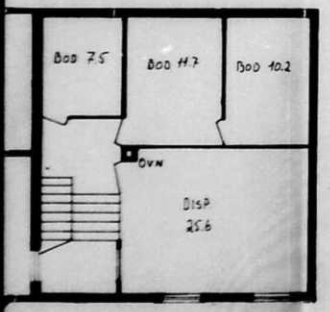
Kjetil Slette

SYD - ØST

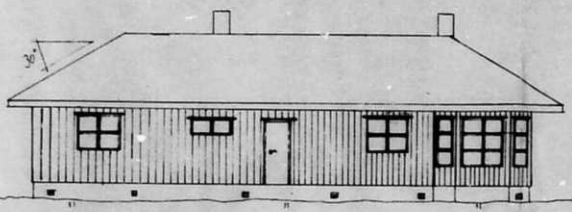
SYD - VEST



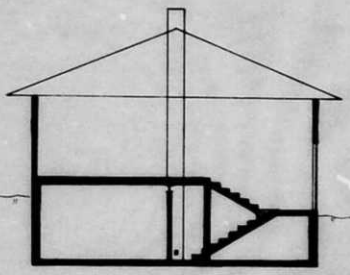
1. ETASJE

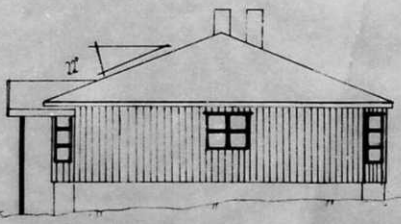


KJELLER



NORD - VEST





NORD - ØST

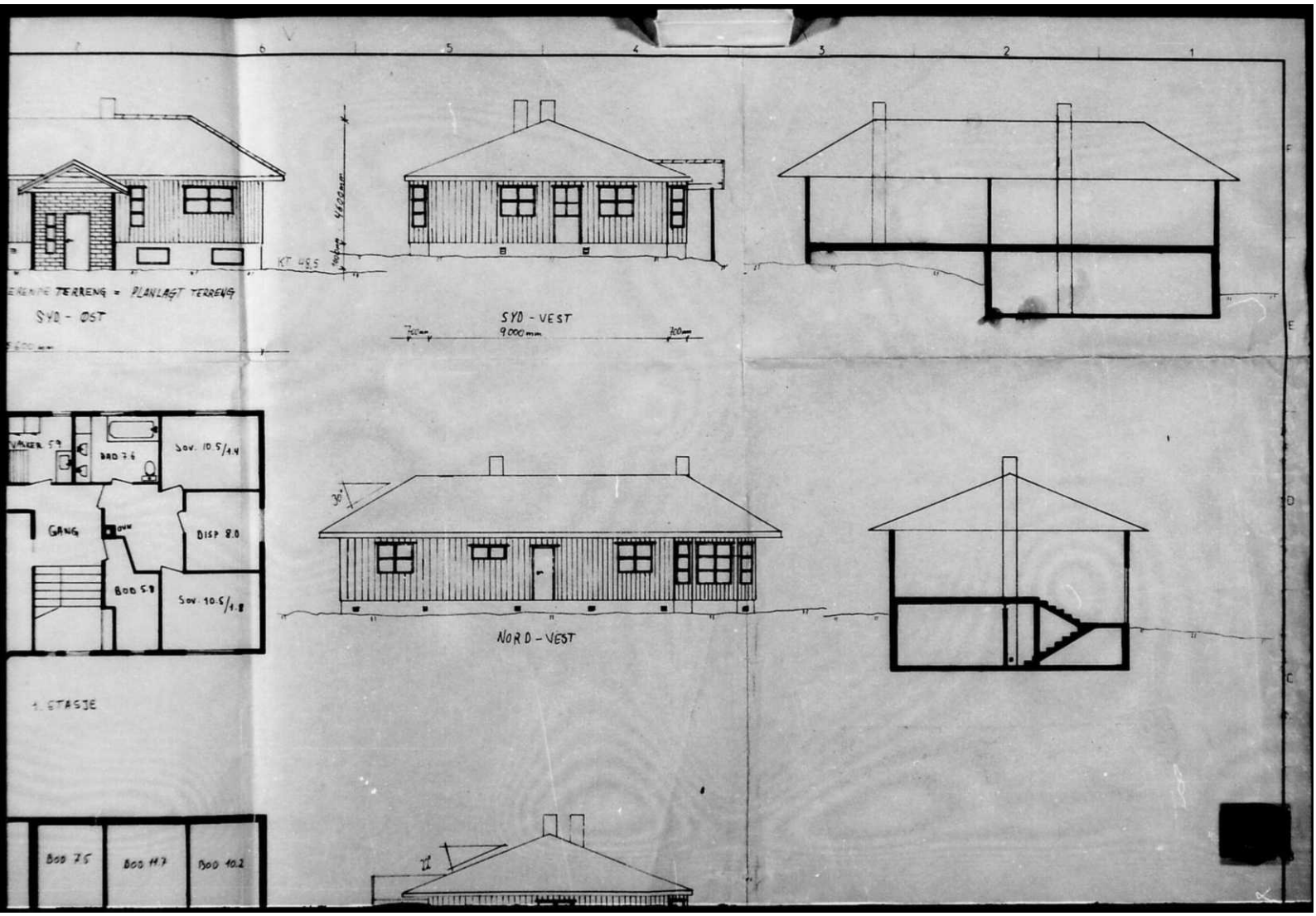
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	G. NR: 25 B. NR: 108
27.8.86	K.S		1:100	

ENEBOLIG FOR KJETIL SLETTE

Erstatning for	Erstattet av

Henvisning | Beregning

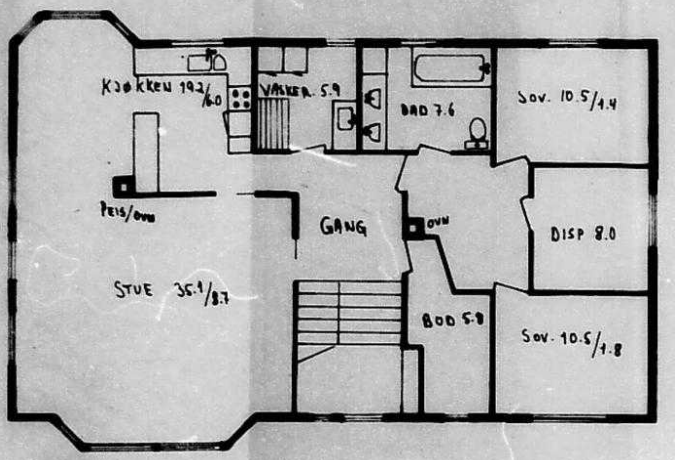
Rilag: 4


6
5
4
3
2
1
F
E
D
C
KT 48.5
SYD - VEST
9.000 mm
SYD - ØST
NORD - VEST
GANG
BAD 7.6
Sov. 10.5/1.4
DISP 8.0
BOD 5.9
Sov. 10.5/1.8
1. ETASJE
BOD 7.5
BOD 11.7
BOD 10.2

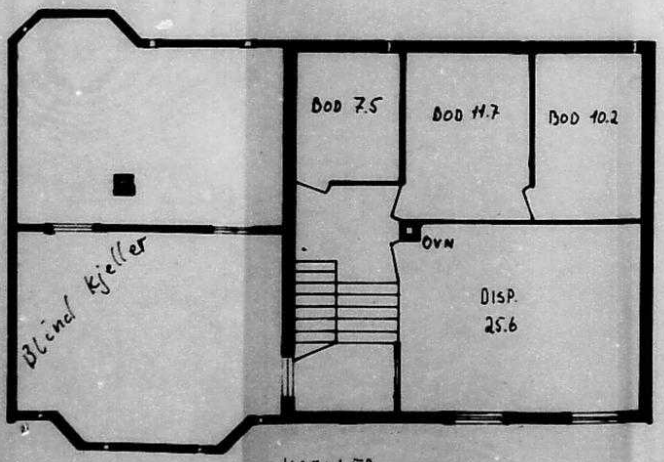
EKSISTERENDE TERRENG = PLANLAGT TERRENG

SYD - ØST

15 600 mm



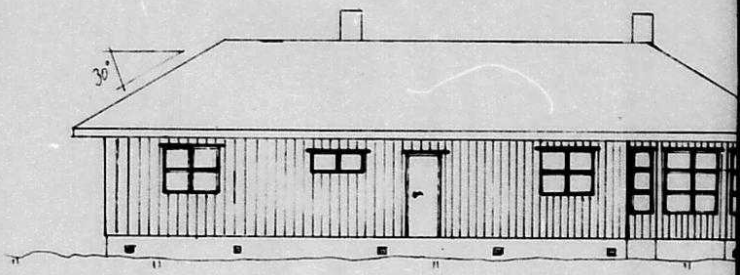
1. ETASJE



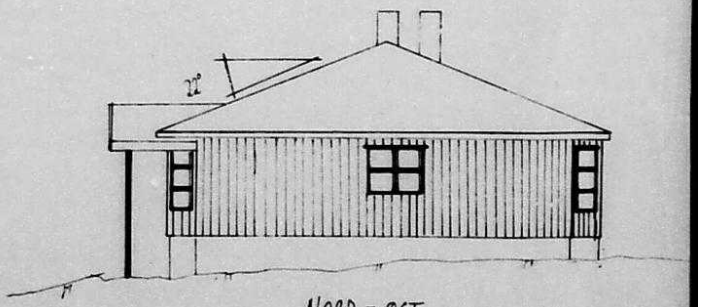
KJELLER

SYD - VEST

700 mm 9 000 mm 700 mm

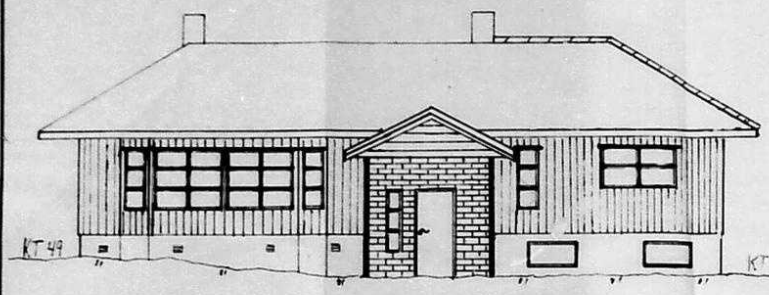


NORD - VEST



NORD - ØST

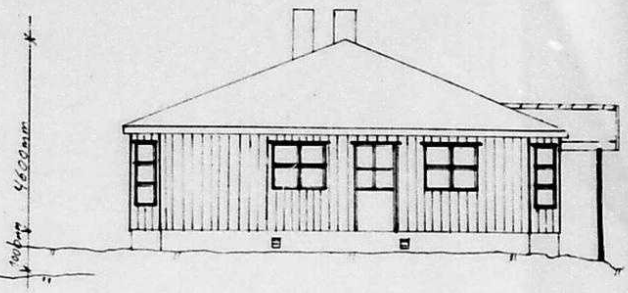
3



EKSISTERENDE TERRENG = PLANLAGT TERRENG

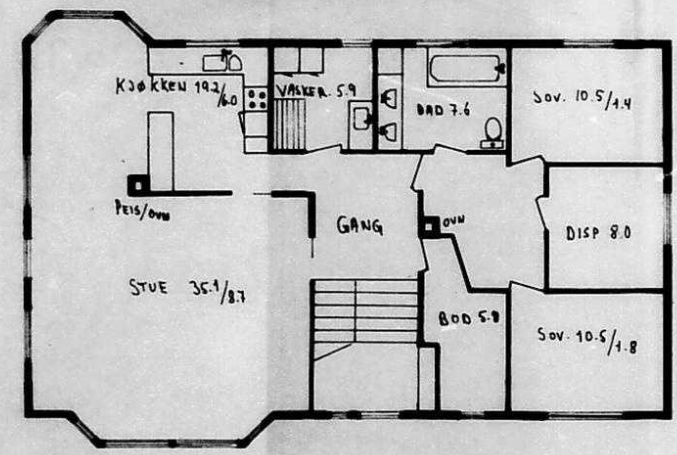
SYD - ØST

15 600 mm

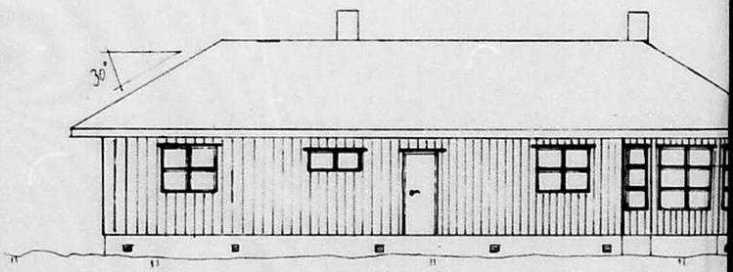


SYD - VEST

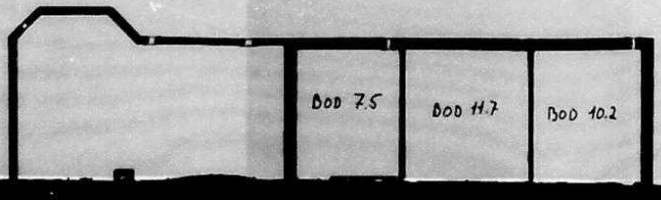
9.000 mm

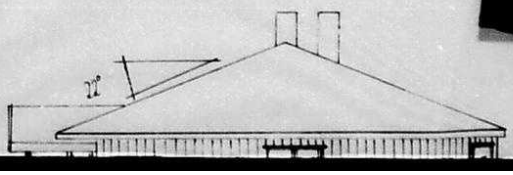


1. ETASJE

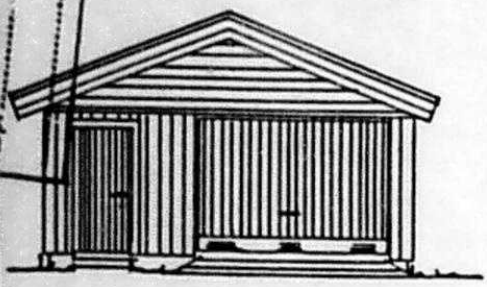


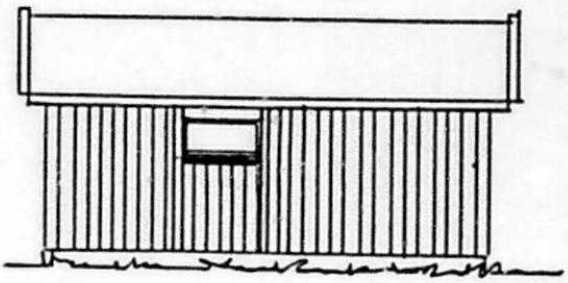
NORD - VEST

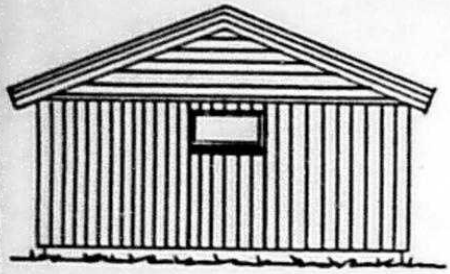


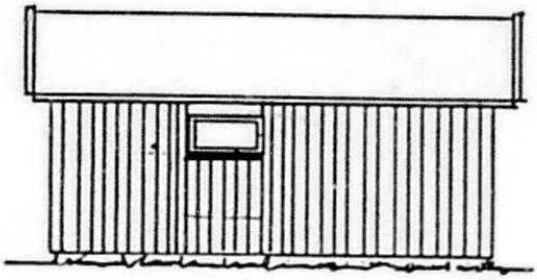


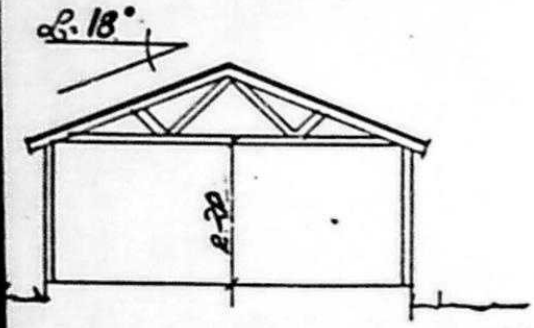
4

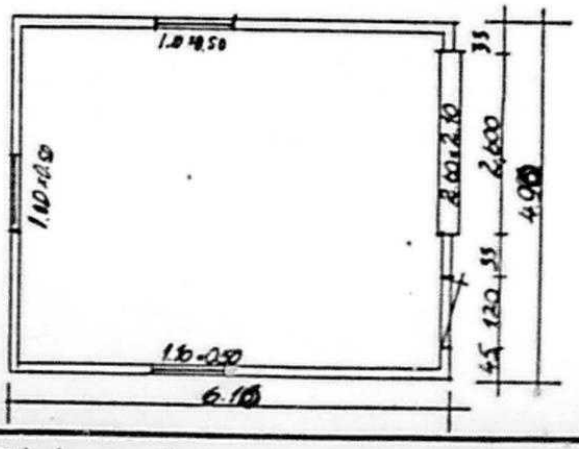






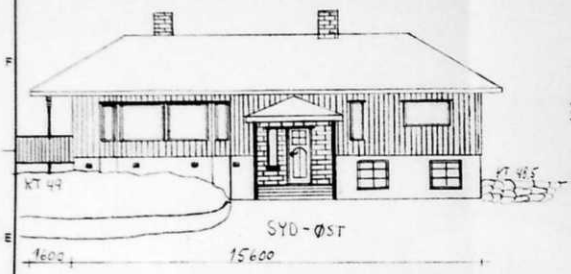


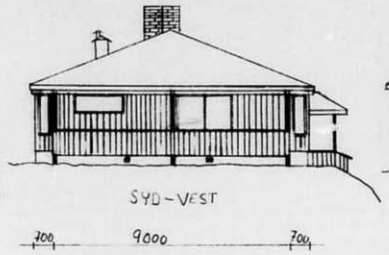


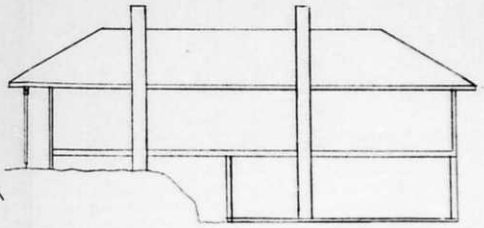


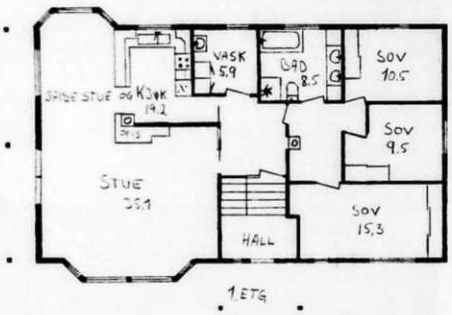
Byggesett garasje fra Eidsvoll Verk. Tegn: Eidsvoll V

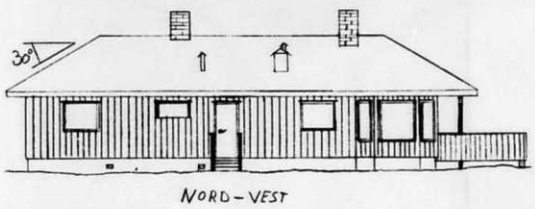
Mål: 1:100.

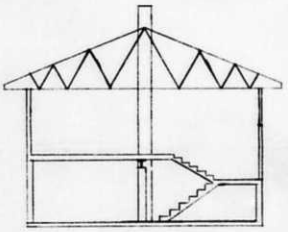


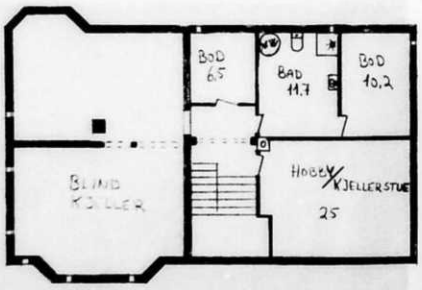


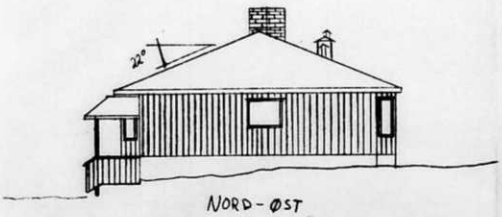












I HENHOLD TIL BYGGESAKSFORSKRIFTENE
BYGGE- OG EIENDOMSKONTORET
13 JAN. 1992
Nesodden kommune
28 JAN. 1992

EKS. TERR = PLANLAGT TERR

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	25/108
1.4.90			1:100	
ENEBOLIG FOR EAM.			Erstatning for:	Erstattet av:
KJETIL OG SOLVEIG KRISTIN SLETTE			K.nr. 1/1 Slette	
Nemotering:	Beregning:			

Svingen 30

Nabolaget Fagerstrand/Gaupemyr - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Myklerud skole (1-7 kl.) 317 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Bakkeløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 159 elever, 10 klasser	9 min 0.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	11 min 9.3 km
Nesodden videregående skole 750 elever	20 min 15.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fagerstrandbakken Nesodden	5 min
Bakkeløkka Flerbrukshall Nesodden	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogheim Linje 575, 576	2 min 0.1 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	24 min 21.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

BARNEHAGER

Fager Skog Fus barnehage (0-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km
Fagerstrand barnehage (1-5 år) 94 barn	12 min 0.9 km
Lilleengen naturbarnehage (1-5 år) 22 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fagerstrand	17 min
Joker Fjellstrand	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Drøbak City	17 min
Vitusapotek Fagerstrand	17 min
Drøbak Vinmonopol	19 min

SPORT

Bakkeløkka ungdomsskole	7 min
Tarudjordet	9 min
Orange Studio	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Svingen 30

Nabolaget Fagerstrand/Gaupemyr - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Myklerud skole (1-7 kl.) 317 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Bakkeløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 159 elever, 10 klasser	9 min 0.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	11 min 9.3 km
Nesodden videregående skole 750 elever	20 min 15.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fagerstrandbakken Nesodden	5 min
Bakkeløkka Flerbrukshall Nesodden	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogheim Linje 575, 576	2 min 0.1 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	24 min 21.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

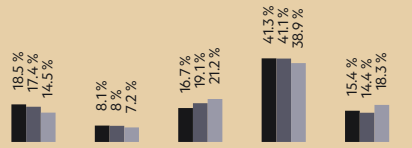
BARNEHAGER

Fager Skog Fus barnehage (0-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km
Fagerstrand barnehage (1-5 år) 94 barn	12 min 0.9 km
Lilleengen naturbarnehage (1-5 år) 22 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fagerstrand	17 min
Joker Fjellstrand	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fagerstrand/Gaupemyr	1 050	420
Fagerstrand	3 103	1 275
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Bakkeløkka ungdomsskole	7 min
Tarudjordet	9 min
Orange Studio	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

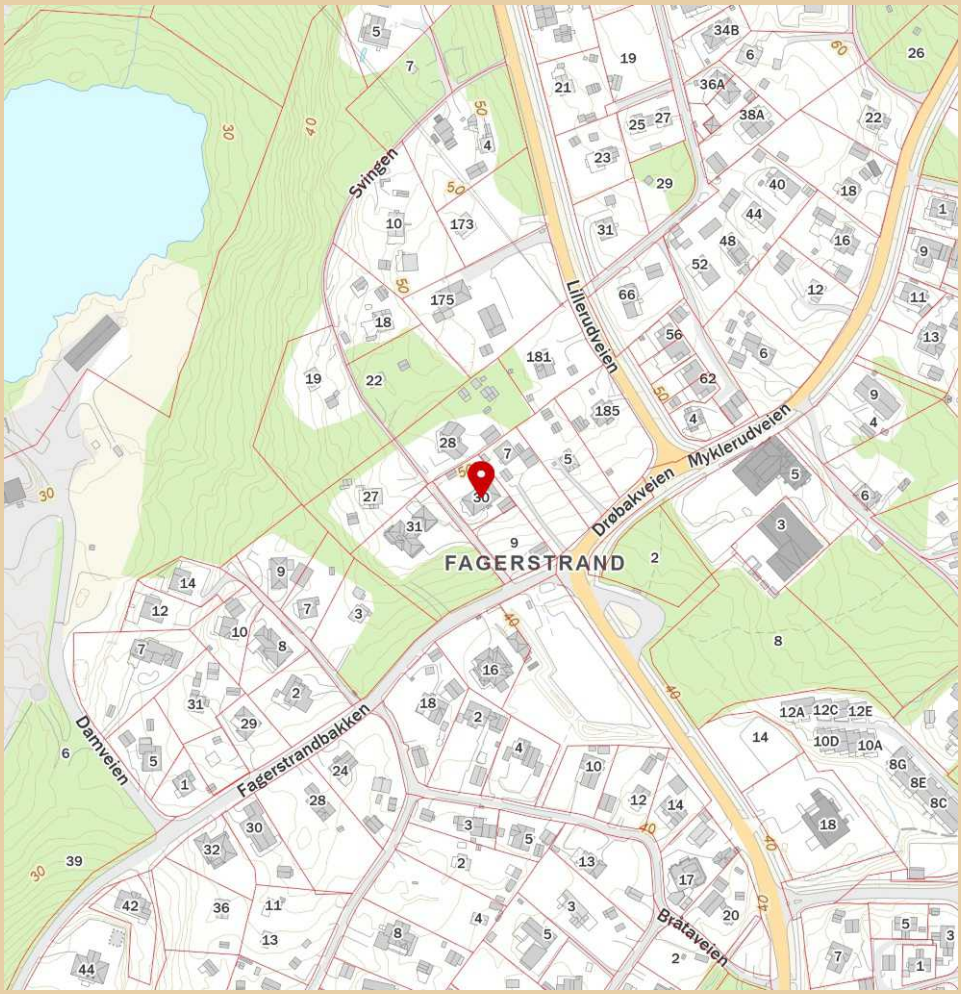
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Svingen 30

Nabolaget Fagerstrand/Gaupemyr - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Myklerud skole (1-7 kl.) 317 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Bakkeløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 159 elever, 10 klasser	9 min 0.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	11 min 9.3 km
Nesodden videregående skole 750 elever	20 min 15.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fagerstrandbakken Nesodden	5 min
Bakkeløkka Flerbrukshall Nesodden	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogheim Linje 575, 576	2 min 0.1 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	24 min 21.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

BARNEHAGER

Fager Skog Fus barnehage (0-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km
Fagerstrand barnehage (1-5 år) 94 barn	12 min 0.9 km
Lilleengen naturbarnehage (1-5 år) 22 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fagerstrand	17 min
Joker Fjellstrand	9 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Drøbak City	17 min
Vitusapotek Fagerstrand	17 min
Drøbak Vinmonopol	19 min

SPORT

Bakkeløkka ungdomsskole	7 min
Tarudjordet	9 min
Orange Studio	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Svingen 30, 1454 Fagerstrand
Gnr. 25, Bnr. 108 og Gnr. 25, Bnr. 465, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260064

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 994 91 505

E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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