PRIVATMEGLEREN
PARK

SKOGVEIEN 4A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Skogveien 4 A, 1452 NESODDTANGEN NESODDEN kommune

gnr. 4, bnr. 380

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2251 **Referansenummer:** UA2019

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Anne Elisabeth Naper PM Park

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bolig Design AS

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

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Fin enebolig beliggende på tomt med sjøutsikt. Boligen går over 2 etasjer hvor 2 etasje inneholder følgende:

- Gang
- 2 soverom
- Diverse kryploft
- Takhøyden i 2 etasje er 233 - 139 cm.

Boligens 1 etasje inneholder:

- Entre
- Gang
- Dusjbad
- Bad med badekar
- Vaskerom
- Stue
- Spisestue
- Kjøkken
- 2 soverom
- Trappegang
- Stue
- Innvendig bod
- Garasje
- Takhøyden i boligens 1 etasje er 247 - 227 cm.

Det er også en krypkjeller under deler av boligen som vannmåler, varmtvannstank og røropplegg befinner seg, det er ikke målbart areal i krypkjeller.

Boligen har følgende standard og påkostninger:

HTH kjøkken med delvis integrerte hvitevarer, komfyrvakt og automatisk vannstopper fra 2017. 2 flislagte bad med varmekabler, hvor det ene er med dusjkabinett og det andre er med badekar. Vaskerom fra 2023 utført av faglærte med dokumentasjon. Luft til luft varmepumpe fra 2017 og varmtvannstank fra 2018. Tettesjikt på balkong over stue fra 2025 utført av faglærte. Deler av terrassen fra 2024. Det er garasje i tilknytning til boligen, garasjen har elektrisk leddport og montert lader til elbil. Stue, 2 soverom og gang nymalt 2025 utført som egeninnsats. Boligen varmes opp med vedovner, varmefolie i kjøkken og deler av stuegulv, luft til luft varmepumpe, varmekabler i gulv vindfang og bad og elektriske panelovner. Det er også varme i gulv i stue mot nord. Boligen er utvendig malt i perioden 2018 - 2024.

Det er utført en noe begrenset besiktigelse av utvendige overflater grunnet snø på befaringsdagen, så anbefaler er nærmere kontroll av tak og andre utvendige overflater når forholdene tillater det. Anbefaler også en nærmere kontroll av krypkjeller uten tilgang på befaringsdagen og loft/ kneloft uten gangbart gulv.

Dagens eiere har kun bodd i eiendommen i kort tid og har begrenset kunnskap om alder på bygningsdeler, så årstall oppgitt i rapporten er basert på tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport så feil kan forekomme.

Boligen ble opprinnelig bygget som en fritidsbolig i 1920, bruksendret 1951 til helårsbolig og ombygget og tilbygget i flere omganger i senere tid.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Boligen har taktekking av glasert teglstein, undertak av rupanel og papp. På befaringsdagen var taket dekket av snø så besiktigelse var ikke mulig, taket vurderes på bakgrunn av alder og tilstand på synlige deler. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det mangler en lengde med takstein mot soverom så her renner vann ned på undertak, deler av taket har for lite helling til takstein så her er kravet til undertak høyere. Det er ukjent om dette er hensynstatt. Deler av taktekkingen er fra 2018 og deler av taktekkingen med ukjent alder. Skader eller feil på taktekkingen som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes. Anbefaler nærmere kontroll av taket når forholdene tillater det.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Deler av takrenner og beslag er dekket av snø på befaringsdagen, synlige deler besiktiget fra bakkenivå. Det mangler snøfangere på taket noe som var et krav i byggeåret. Takrenner nedløp og beslag med noe slitasje og misfarging. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at deler av takrenner og beslag er fra 2020.
Boligen har veggkonstruksjon av bindingsverk, kledt med stående kledning. Kledningen er i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov. Det mangler musetetting og lufting bak kledningen. Kledning med varierende alder. Det er liten/ ingen glippe mot vannbrett på utvendig vindusbelistning og kledningen går enkelte plasser helt ned til terreng. Kledningen har ikke skråkant i bunnen. Det ble byttet noe kledning 2025 og alle vegger ble malt i perioden 2024 - 2018
Boligen har store kneloft og loft over soveromsdel i 2 etasjen, deler av kneloft har gangbart gulv men det er også store deler uten gulv. Kneloft er isolert med isolasjon med vindsperre, loft isolert med eldre sydde matter. Loftet har ikke gangbart gulv. Det ble ikke målt fukt i kneloft eller loft på befaringsdagen. Skader på deler av kneloft uten gulv og loftet som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes. Det er lite lufting på begge loft.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkelte vinduer med koblede glass. Det er slitasje og vedlikeholdsbehov av enkelte vinduer. Det er også et takvindu i gangen i 2 etasje, det ble ikke målt fukt rundt dette vinduet på befaringsdagen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i stue med utenpåliggende sprosser.
Det er malt hoveddør og malt dør til garasjen, det er 2 stk 2 fløy balkongdører og enkel balkongdør. Det er slitasje og bruksmerker på alle dører og noe innvendig kondens på balkongdører i 2 etasje. Det er også 2 enkle balkongdører i mellomgang.
Det er store balkonger, terrasser og plattinger på samlet ca 90 m2. Balkong i 2 etasje med flott sjøutsikt. Det er nytt tettesjikt på balkongen fra 2025, da utført av faglærte. Platting mellom bolig og garasje fra 2025 og terrasse fra 2024. De fleste overlater på terrasse, balkong og platting var dekket av snø på befaringsdagen så de er ikke besiktiget. Deler av terrassen er overbygd av tak med montert markise. Skader på overflater som ikke er besiktiget kan

Beskrivelse av eiendommen

ikke utelukkes.
Det er en utvendig trapp fra terrasse til hage, trappen var dekket av snø på befaringsdagen så besiktigelse var ikke mulig. Trappen mangler rekkverk.

INNVENDIG

Gå til side

Boligen har i 2 etasje overflater av furugulv, malt panel i tak og enkelte vegger. 1 etasje har parkett på gulv, flis med varmekabler entregulv. Takessplater i tak og slette malte vegger. Det er varmefolie i kjøkken og del av stuegulv. Overflater med normal bruksslitasje.
Boligen har mursteinspipe. Feieluke i krypkjeller. Det er peis i stue og kjøkken, vedovn i stuen.
Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilbygg mot nord. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det er svartpapp på muren og det ble observert noe saltutslag på lecablokker ved fjerning av papp. Det er også noe saltutslag på nedre del av vegger i garasje.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren er i bruk som teknisk rom med varmtvannstank og vanninntak. Krypkjelleren fremstår som tørr på befaringsdagen og ingen fukt ble målt i treverk. Ytterste del av krypkjeller med synlig saltutslag på vegger. Begge krypkjellere er begrenset luftet. Det er også del av krypkjeller som ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Skader på krypkjeller som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes.
Boligen har lakkert tretrapp. Det er teppe i trinn og malt tett rekkverk, det mangler håndløper på en side og rekkverket er lavt (80 cm.) Trappen er smal.
Det er innvendige dører av furu og malte speildører, dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Bad 1 med badekar har flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabler i gulv og lys i tak. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og det er ikke forsert avtrekk fra rommet. Det er innmuret badekar uten inspeksjonsmuligheter eller lufteluker. Det er et underliggende eldre sluk uten mulighet til å se membran under klemring og det er flere knuste flis under servantskap og på badekar. Det er mye misfarging og sprekker i silikon og flisfuger. Det er vindu i våtsonen til badekar. Det er servantskap med servanter fra 2023. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av badet. Alder på bad er satt til 1980 i tidligere tilstandsrapport. Badet fungerer som det er men på sikt må påkostninger påregnes.
Det ble fuktsøkt i vegg mot bad i garderobeskap i entre. Ingen fukt ble målt.

Bad 2
Bad med dusjnisje har flis på gulv og vegger, malt tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som dusjnisje, toalett og vask. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og det er ikke forsert avtrekk fra rommet. Det er plastsluk uten synlig membran under klemring og det er noe sprekker og misfarging av silikon og flisfuger. Badet er i tidligere salgsoppgave/ tilstandsrapport oppgitt til å være fra ca 1995. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelsen av bad. Dusjarmatur fra 2023.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom
Vaskerom med belegg på gulv og våtromsplater på vegger, slett hvitmalt tak. Det er monter varmeovn på vegg og det er ikke forsert avtrekk fra rommet. Vaskerommet har utstyr som skyllekar, innredning/ skap og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftmessig fall på gulv mot sluk og det kommer vannrør opp av gulv uten synlig tettesjikt. Vaskerom fra 2023 og i følge tidligere salgsoppgave er det fremlagt dokumentasjon.
Det er yttervegger mot vaskerommets våtsoner så hulltaking er fysisk umulig.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har underlimt stålvask med ettgreps blandebatteri. HTH kjøkken fra 2017 med lite bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Stoppekran og vannmåler er installert i krypkjeller.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Hovedavløp av eldre jernrør.
Soverom i 2 etasje har ingen ventilasjon, begge bad og vaskerom mangler forsert avtrekk. Kjøkken med avtrekk ut og ventiler i vegger soverom 1 etasje.
Det er luft til luft varmepumpe i stuen fra 2017 og årlig service er utført, dette i følge tidligere salgsoppgave. Varmepumpen er ikke funksjonstestet.
Varmtvannstank på 167 liter fra 2018, tanken er plassert i krypkjeller.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand. Anlegget er påkostet i flere omganger og samsvarserklæring på deler av anlegget foreligger.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ingen drenering av bygningen. Tilbygget del mot nord med synlig knotteplast. Det er synlige fuktinnsig i garasje og noe saltutslag på innvendig lecablokker. Det er også saltutslag og synlig fukt på grunnmuren i ytre del av krypkjeller.
Det er grunnmur av naturstein og betong under hovedbygget, grunnmur av lettklinkerblokker i tilbygget del. Det er ingen større synlige feil med grunnmuren.

Beskrivelse av eiendommen

Tomten er skrånende, opparbeidet med gruset parkeringsplass og terrasser og plattinger. Det påpekes at på grunn av snø er ikke tomten mulig å besiktige, og da heller ikke om det er fall fra bygningen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysninger om alder er hentet fra tidligere salgsoppgave/ tilstandsrapport.

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

Da det elektriske anlegget er uten kontroll siste 5 år anbefaler vi å utføre en elkontroll. Det bør monteres håndløper i innvendig trapp. Snøfangere må monteres på hele taket grunnet sikkerhet og rekkverk bør monteres på utvendige trapper. Det bør utføres radonmålinger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

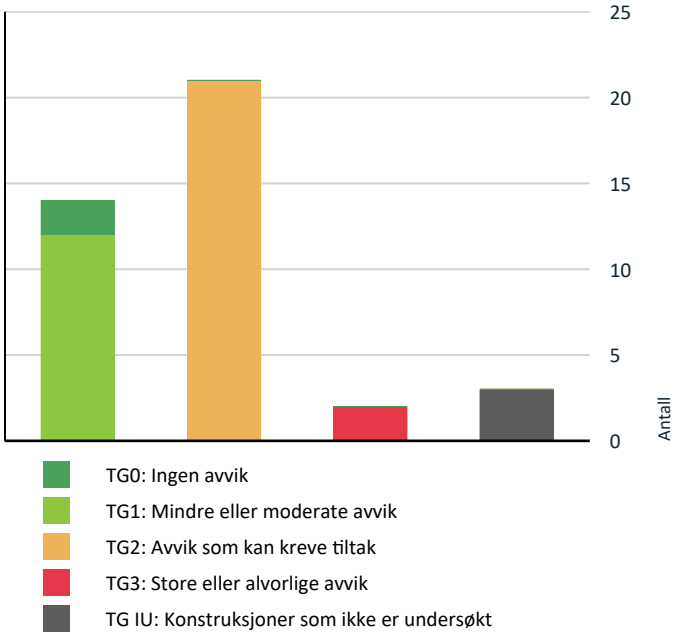
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

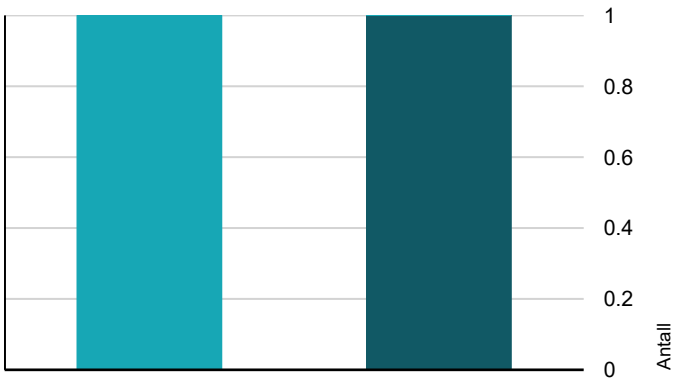
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen har bra standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av glasert teglstein, undertak av rupanel og papp. På befaringsdagen var taket dekket av snø så besiktigelse var ikke mulig, taket vurderes på bakgrunn av alder og tilstand på synlige deler. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det mangler en lengde med takstein mot soverom så her renner vann ned på undertak, deler av taket har for lite helling til takstein så her er kravet til undertak høyere. Det er ukjent om dette er hensynstatt. Deler av taktekkingen er fra 2018 og deler av taktekkingen med ukjent alder. Skader eller feil på taktekkingen som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes. Anbefaler nærmere kontroll av taket når forholdene tillater det.

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
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for skjulte skader og vannlekkasjer, som kan føre til følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Mangler takstein her



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Deler av takrenner og beslag er dekket av snø på befaringsdagen, synlige deler besiktiget fra bakkenivå. Det mangler snøfangere på taket noe som var et krav i byggeåret. Takrenner nedløp og beslag med noe slitasje og misfarging. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at deler av takrenner og beslag er fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det anbefales å montere snøfangere grunnet sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har veggkonstruksjon av bindingsverk, kledt med stående kledning. Kledningen er i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov. Det mangler musetetting og lufting bak kledningen. Kledning med varierende alder. Det er liten/ ingen glippe mot vannbrett på utvendig vindusbelistning og kledningen går enkelte plasser helt ned til terreng. Kledningen har ikke skråkant i bunnen. Det ble byttet noe kledning 2025 og alle vegger ble malt i perioden 2024 - 2018

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har store kneloft og loft over soveromsdel i 2 etasjen, deler av kneloft har gangbart gulv men det er også store deler uten gulv. Kneloft er isolert med isolasjon med vindsperre, loft isolert med eldre sydde matter. Loftet har ikke gangbart gulv. Det ble ikke målt fukt i kneloft eller loft på befaringsdagen. Skader på deler av kneloft uten gulv og loftet som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes. Det er lite lufting på begge loft.

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

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler og etterisolere deler av loft med sydde matter og om mulig montere dampsperre, anbefaler også nærmere kontroll av deler av loft som ikke er besiktiget.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkelte vinduer med koblede glass. Det er slitasje og vedlikeholdsbehov av enkelte vinduer. Det er også et takvindu i gangen i 2 etasje, det ble ikke målt fukt rundt dette vinduet på befaringsdagen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er fra 1990 og det er ingen indikasjon på at det er gjort vedlikehold på pakningene til glasset.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket, men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

TG 1 Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i stue med utenpåliggende sprosser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Det er malt hoveddør og malt dør til garasjen, det er 2 stk 2 fløy balkongdører og enkel balkongdør. Det er slitasje og bruksmerker på alle dører og noe innvendig kondens på balkongdører i 2 etasje. Det er også 2 enkle balkongdører i mellomgang.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er ingen synlige tegn til at ruta i balkongdøren har punktere eller sprukne glassruter. Døren får Tg 2 ettersom over halvparten av forventet levetid på pakninger til glass er passert - så punkterte glassruter er å forvente basert på alder.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

For at balkongdører skal få TG 1 - må pakninger til glass eller døren i sin helhet skiftes ut.
Døren fungerer med dette avviket - men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er store balkonger, terrasser og plattinger på samlet ca 90 m2. Balkong i 2 etasje med flott sjøutsikt. Det er nytt tettesjikt på balkongen fra 2025, da utført av faglærte. Platting mellom bolig og garasje fra 2025 og terrasse fra 2024. De fleste overlater på terrasse, balkong og platting var dekket av snø på befaringsdagen så de er ikke besiktiget. Deler av terrassen er overbygd av tak med montert markise. Skader på overflater som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG IU Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp fra terrasse til hage, trappen var dekket av snø på befaringsdagen så besiktigelse var ikke mulig. Trappen mangler rekkverk.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Boligen har i 2 etasje overflater av furugulv, malt panel i tak og enkelte vegger. 1 etasje har parkett på gulv, flis med varmekabler entregulv. Takessplater i tak og slette malte vegger. Det er varmefolie i kjøkken og del av stuegulv. Overflater med normal bruksslitasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Feieluke i krypkjeller. Det er peis i stue og kjøkken, vedovn i stuen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Feil ved pipe og ildsted kan føre til brann.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilbygg mot nord. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det er svartpapp på muren og det ble observert noe saltutslag på lecablokker ved fjerning av papp. Det er også noe saltutslag på nedre del av vegger i garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren er i bruk som teknisk rom med varmtvannstank og vanninntak. Krypkjelleren fremstår som tørr på befaringsdagen og ingen fukt ble målt i treverk. Ytterste del av krypkjeller med synlig saltutslag på vegger. Begge krypkjellere er begrenset luftet. Det er også del av krypkjeller som ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Skader på krypkjeller som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes.

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

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.



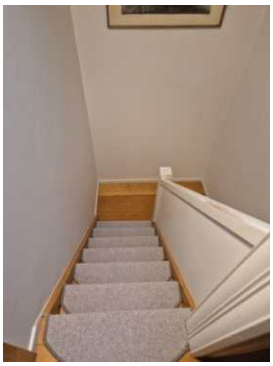


Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Det er teppe i trinn og malt tett rekkverk, det mangler håndløper på en side og rekkverket er lavt (80 cm.) Trappen er smal.



TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige dører av furu og malte speildører, dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 1 med badekar har flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabler i gulv og lys i tak. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og det er ikke forsert avtrekk fra rommet. Det er innmuret badekar uten inspeksjonsmuligheter eller lufteluker. Det er et underliggende eldre sluk uten mulighet til å se membran under klemring og det er flere knuste flis under servantskap og på badekar. Det er mye misfarging og sprekker i silikon og flisfuger. Det er vindu i våtsonen til badekar. Det er servantskap med servanter fra 2023. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av badet. Alder på bad er satt til 1980 i tidligere tilstandsrapport. Badet fungerer som det er men på sikt må påkostninger påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





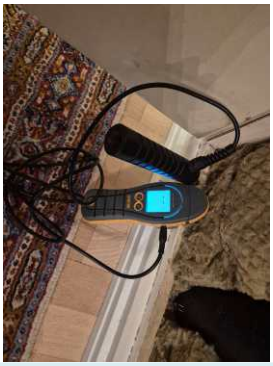


1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble fuktsøkt i vegg mot bad i garderobeskap i entre. Ingen fukt ble målt.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad med dusjnisje har flis på gulv og vegger, malt tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som dusjnisje, toalett og vask. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og det er ikke forsert avtrekk fra rommet. Det er plastsluk uten synlig membran under klemring og det er noe sprekker og misfarging av silikon og flisfuger. Badet er i tidligere salgsoppgave/ tilstandsrapport oppgitt til å være fra ca 1995. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelsen av bad. Dusjarmatur fra 2023.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Følg med på forholdet, om det forverrer seg må tiltak vurderes.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Dusjarmatur fra 2023

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

Manglende tilluft svekker effekten på avtrekk fra bad.

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 1995



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på gulv og våtromsplater på vegger, slett hvitmalt tak. Det er monter varmeovn på vegg og det er ikke forsert avtrekk fra rommet. Vaskerommet har utstyr som skyllekar, innredning/ skap og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftmessig fall på gulv mot sluk og det kommer vannrør opp av gulv uten synlig tettesjikt. Vaskerom fra 2023 og i følge tidligere salgsoppgave er det fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det kommer vannrør opp av gulv under servantskap uten synlig tettesjikt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er yttervegger mot vaskerommets våtsoner så hulltaking er fysisk umulig.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har underlimt stålvask med ettgreps blandebatteri. HTH kjøkken fra 2017 med lite bruksslitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran og vannmåler er installert i krypkjeller.

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.

Eldre vannrør fører til økt fare for vannlekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Hovedavløp av eldre jernrør.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Soverom i 2 etasje har ingen ventilasjon, begge bad og vaskerom mangler forsert avtrekk. Kjøkken med avtrekk ut og ventiler i vegger soverom 1 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Det er luft til luft varmepumpe i stuen fra 2017 og årlig service er utført, dette i følge tidligere salgsoppgave. Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 167 liter fra 2018, tanken er plassert i krypkjeller.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand. Anlegget er påkostet i flere omganger og samsvarserklæring på deler av anlegget foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1920 Elektrisk anlegg med ukjent alder.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det eksisterer samsvarserklæring på deler av anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen drenering av bygningen. Tilbygget del mot nord med synlig knotteplast. Det er synlige fuktinnsig i garasje og noe saltutslag på innvendig lecablokker. Det er også saltutslag og synlig fukt på grunnmuren i ytre del av krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Det er krypkjeller under deler av boligen, den indre delen av krypkjelleren fremstår som tørr.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur av naturstein og betong under hovedbygget, grunnmur av lettklinkerblokker i tilbygget del. Det er ingen større synlige feil med grunnmuren.

TG IU Terrengforhold

Tomten er skrånende, opparbeidet med gruset parkeringsplass og terrasser og plattinger. Det påpekes at på grunn av snø er ikke tomten mulig å besiktige, og da heller ikke om det er fall fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysninger om alder er hentet fra tidligere salgsoppgave/ tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:
• 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.

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

⚠ 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.

Da det elektriske anlegget er uten kontroll siste 5 år anbefaler vi å utføre en elkontroll. Det bør monteres håndløper i innvendig trapp. Snøfangere må monteres på hele taket grunnet sikkerhet og rekkverk bør monteres på utvendige trapper. Det bør utføres radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

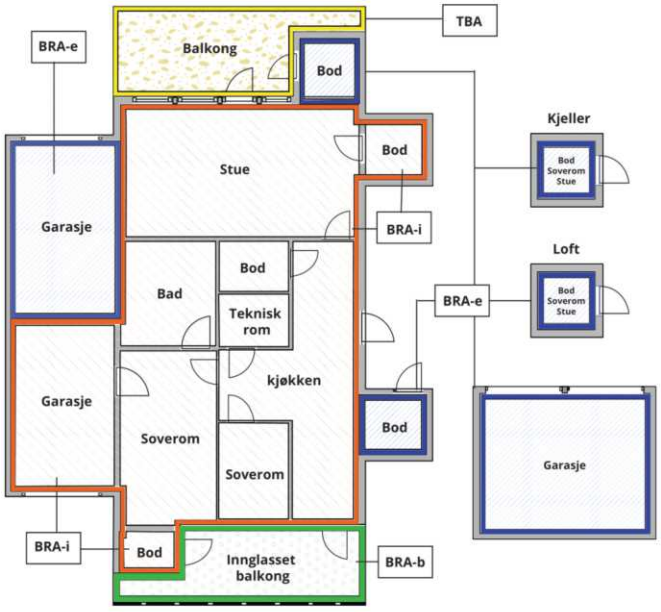
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	180	26		206	64
2 Etasje	35			35	29
SUM	**215**	**26**			**93**
SUM BRA	**241**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, stue, spisestue, kjøkken, gang, bad, bad 2, vaskerom, bod, stue 2, soverom, soverom 2	Garasje	
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	211	30

Kommentar	
Enebolig	Garasje og innvendig bod er medtatt som S-rom i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Magne Jonassen	Takstingeniør
	Caroline Stokke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	4	380		0	1146.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skogveien 4 A

Hjemmelshaver

Tomterstad Anders Høye, Stokke Caroline

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen har en attraktiv beliggenhet på Nesoddens vestside, og er godt tilpasset barnefamilier. Nærhet til barnehager, skoler, flotte badeplasser og turområder, samt kjøpesenter. I tillegg er det kort vei til buss og til bryggen med båt til Aker Brygge og Lysaker.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18. Ta Fv156 til Skogveien i Nesoddtangen. Sving til venstre og inn på Skogveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

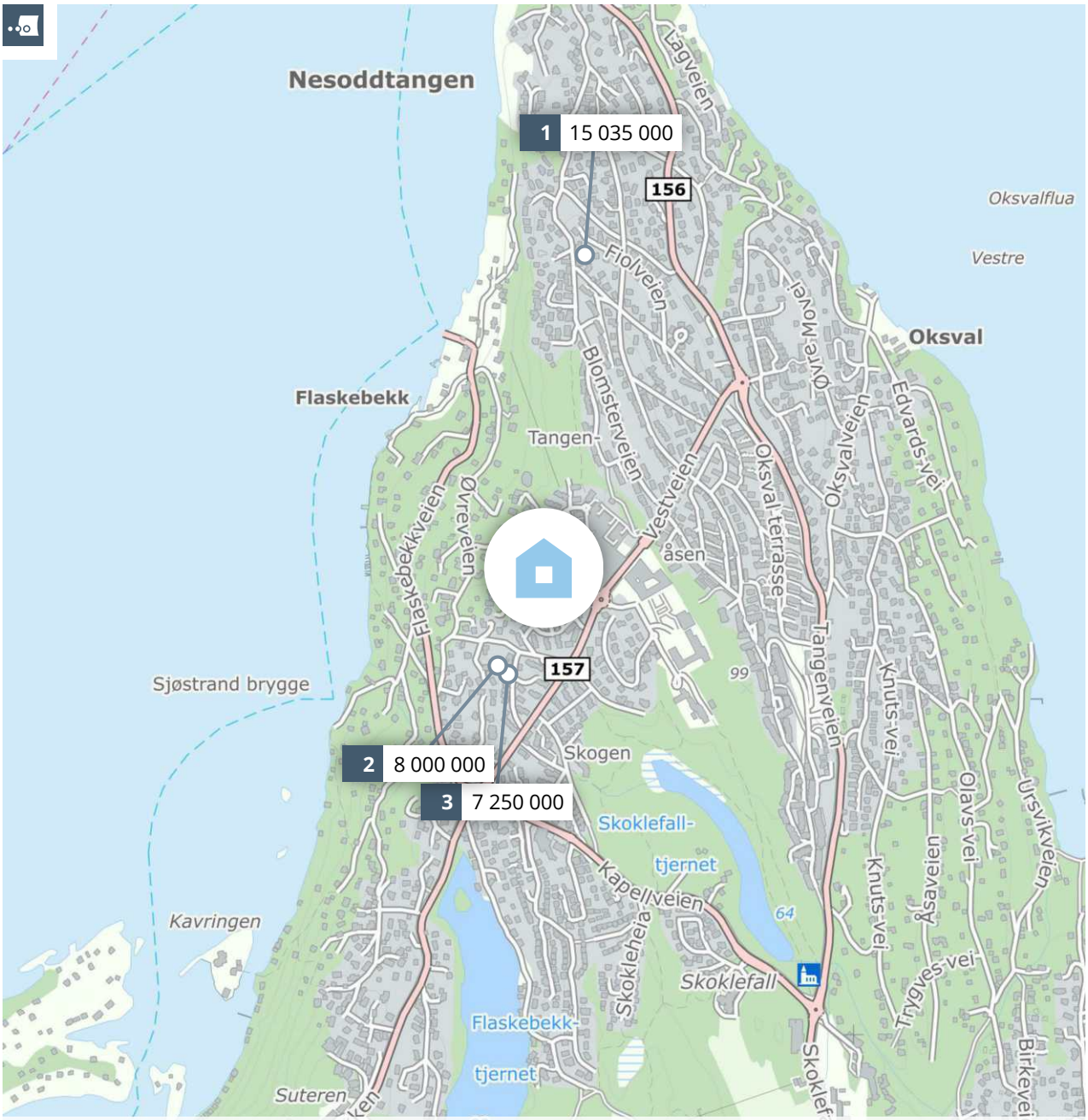
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og 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

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

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.



Meglers verdivurdering

SKOGVEIEN 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 26.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogveien 4 A, 1452 NESODDTANGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 4 BNR 380 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212
NESODDEN GRUNNKRETS FLASKEBEKK

Verdivurdert til
13 500 000

-	13 500 000	62 791
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	215 m²	26 m²	- m²	93 m²	- m²	- m²
Tomt					1 146 m²	
Byggeår					1920	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Utsiktsvei 48				19.08.2025	13 950 000	**15 035 000**	0	15 035 000	**86 408**
	174 m²	1968	1 071 m²	4 sov						
2	Lampepusserveien 11				03.09.2025	8 500 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**66 116**
	121 m²	2010	1 082 m²	3 sov						
3	Seljeveien 14				27.10.2025	7 000 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**69 048**
	105 m²	1962	437 m²	4 sov						

Klassisk enebolig med svært attraktiv beliggenhet sentralt på Nesoddtangen | Sjøutsikt | Svært gode solforhold

En flott og sjelden eiendom med vestvendt beliggenhet, gode solforhold og nydelig fjordutsikt. Her kan du vente deg godt med bodplass, to flislagte bad med gulvvarme, fire gode soverom, innholdsrikt kjøkken, en lys stor stue, samt tilbygg med muligheter. Flere utganger til en flott uteplass med trapp ned til en pent opparbeidet hage. Det er flere deilige uteplasser som alle fungerer som en forlengelse av stuen på varme sommerdager. Parkering i garasje, samt i en stor gruset gårdsplass.

Eneboligen har en attraktiv beliggenhet på Nesoddens vestside, og er godt tilpasset barnefamilier. Nærhet til barnehager, skoler, flotte badeplasser og turområder, samt kjøpesenter. I tillegg er det kort vei til buss og til bryggen med båt til Aker Brygge og Lysaker.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.03.2025	30.05.2025	11.08.2025	13 800 000	13 100 000	0	13 100 000

Eneboliger til salgs i 1452 NESODDTANGEN nå

3
eneboliger til salgs

11.9M
11.6M
11.3M
10 993 000 Prisantydning i snitt
10.7M
10.4M
10.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
146
dager

Eneboliger solgt i 1452 NESODDTANGEN siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

9.3M
9.0M
8.7M
8 363 000 Prisantydning i snitt
8 089 000 Salgspris i snitt
7.8M
7.5M

Solgt i snitt i løpet av
96
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 791 Skogveien 4 A Totalpris 13 500 000

58 724 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

53 123 NESODDEN kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260015

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Caroline Stokke	Anders Høye Tomterstad

Gateadresse
Skogveien 4A

Poststed	Postnr
NESODDTANGEN	1452

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 2729339

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 i et par fliser rundt badekar. Litt drypp fra armatur på bad nr2.

Document reference: 6260015

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I henhold til tidligere eier: - Tak hovedbad skiftet i 2023 pga. tilfelle av vannlekkasje på 2000-tallet og taket var ikke pent. Arbeider utført av Skånseng og Sæbø. Elektriske arbeider utført av Ås Elektriske. Innredning med servanter byttet i 2023 av Sæbø og Skånseng og Drøbak rør. - Vaskerom fra 2023 utført av Skånseng og Sæbø. Elektrisk arbeider utført av Ås elektriske. - Bad 2: Våtrom fra ca. 1995. Utført av Murermester Roger Dammyr. Dusjarmatur byttet i 2023 av Drøbak rør.

Arbeid utført av: Skånseng og Sæbø og flere.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaskerom ble etablert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt dårlig helning fra takrenne på sør-vestre hjørne, noe vann dryppet ned mot vegg ved krypkjeller. Noe skade i dørkarm inn til krypkjeller. Saltutslag på nedre del av en vegg i garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I henhold til tidligere eier: - Utskiftning av taktekking mot øst og vest (flatere del) ble utført i 2018 pga. lekkasje. Utført av Cohen. - Taktekking over verandastue ble byttet i 2025 pga. vannlekkasje. Utført av faglært, Skånseng og Sæbø.

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: Eldre hus med stedvis skjeve gulv og en sprekk i gulv 2. etasje. Riss i betong foran ytterdør.

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: I henhold til tidligere eier: - El-installasjoner i nyere tid er utført av Ås Elektriske (2023). Elektro Partner (feilsøking kurs, 2020) og Oslo Electro Company AS (2017, kjøkken og spisestue). Det er utarbeidet nye kursoversikter for sikringsskapene. Utført av Ås elektriske i 2025.

Arbeid utført av: Ås Elektriske / Elektro partner / Oslo Electro Company AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260015

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-lader i garasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt gjerde nord-vest utført av Treko i 2025 I henhold til tidligere eier: - Utskifting av panel rundt verandastue utført i 2025 utført av Skånseng og Sæbø. - Vinduer med isolerglass i stue med utenpåliggende sprosser fra 2025 utført av Sæbø og Skånseng. - Taktekking over verandastue ble byttet i 2025. Utført av faglært, Skånseng og Sæbø.

Arbeid utført av: Skånseng og Sæbø.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplyst fra forrige eier at gang til tilbygg ikke er byggemeldt.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Delt bruksrett på liten del av sør-vest hjørne av denne tomten (utenfor gjerdet) med nabotomten, og bruksrett tilsvarende del av nabotomten for denne tomten.

Document reference: 6260015

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: 6260015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Stokke	946eb77204c72d52c1050 d33432b02b10cce3022	16.01.2026 11:12:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Høye Tomterstad	e1b89ed782d2c0a02f8f0 82396de01544f8b3b9c	16.01.2026 11:05:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260015

→ 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 380	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Skogveien 4 A, gatenr 2720 1452 Nesoddtangen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	205 1	Flaskebekk Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090403 541	Skoklefall Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 1	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.10.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 146,2 kvm	**Skyld:**			
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	3212/4/380	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/4/380	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	13.06.2019	Avgiver	3212/4/380	-33,3
	Matrikkelført:	12.08.2019	Berørt	3212/4/73	0,0
			Mottaker	3212/4/1	33,3
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	13.06.2019	Avgiver	3212/4/73	-7,4
	Matrikkelført:	14.08.2019	Berørt	3212/2/8	0,0
			Berørt	3212/4/380	0,0
			Mottaker	3212/4/1	7,4
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	10.11.2015	Avgiver	3212/4/800	-3,9
	Matrikkelført:	02.02.2016	Berørt	3212/4/143	0,0
			Berørt	3212/4/380	0,0
			Mottaker	3212/4/73	3,9
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	13.11.2013	Avgiver	3212/4/800	-39,0
	Matrikkelført:	13.12.2013	Berørt	3212/4/143	0,0
			Berørt	3212/4/380	0,0
			Mottaker	3212/4/73	38,9
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	13.11.2013	Avgiver	3212/4/73	-192,6
	Matrikkelført:	13.12.2013	Berørt	0216/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3212/2/148	0,0
			Berørt	3212/4/800	0,0
			Mottaker	3212/4/380	192,8
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	13.11.2013	Avgiver	3212/4/380	-119,6
	Matrikkelført:	13.12.2013	Berørt	0216/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3212/4/73	0,0
			Berørt	3212/4/763	0,0
			Mottaker	3212/4/800	119,5
Kartforretning	Forretning:	11.04.2002	Mottaker	3212/4/380	1 107,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.06.1980	Avgiver	3212/4/73	-1 041,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/4/380	1 041,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogveien 4 A	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149405763			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

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:	22.07.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.10.1998
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.10.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	16433063			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



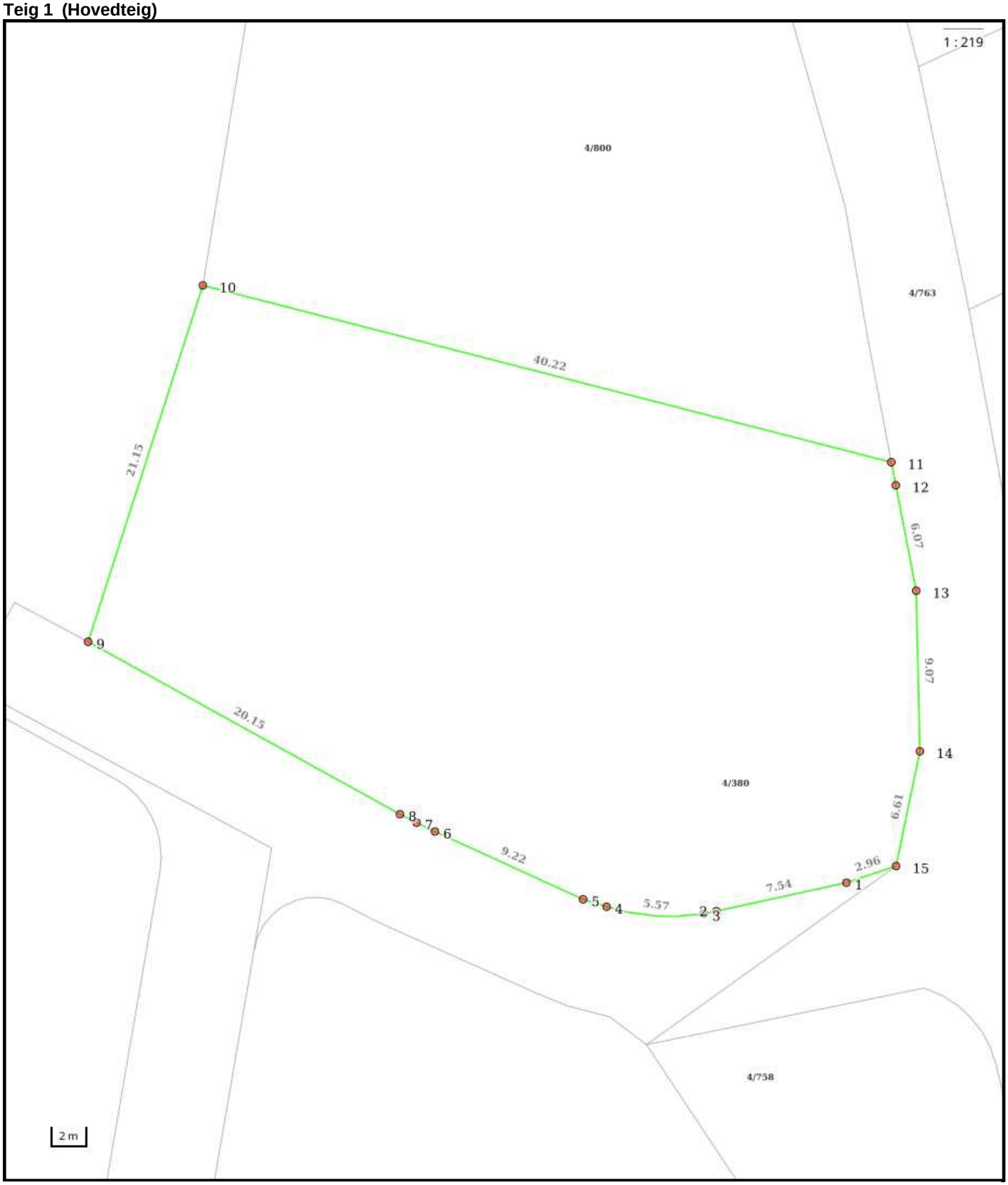
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 146,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 481,01	592 896,53	7,54m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 636 478,74	592 889,34	0,71m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 478,54	592 888,66	5,57m	Beregnet	10	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 478,43	592 883,14	1,39m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 478,73	592 881,78	9,22m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 481,78	592 873,08	1,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 482,18	592 872,00	1,06m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 482,58	592 871,02	20,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 490,67	592 852,56	21,15m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 636 511,30	592 857,21	40,22m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 636 504,88	592 896,91	1,33m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 636 503,61	592 897,29	6,07m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 636 497,78	592 898,97	9,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
14	6 636 488,77	592 900,00	6,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
15	6 636 482,20	592 899,24	2,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

([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.

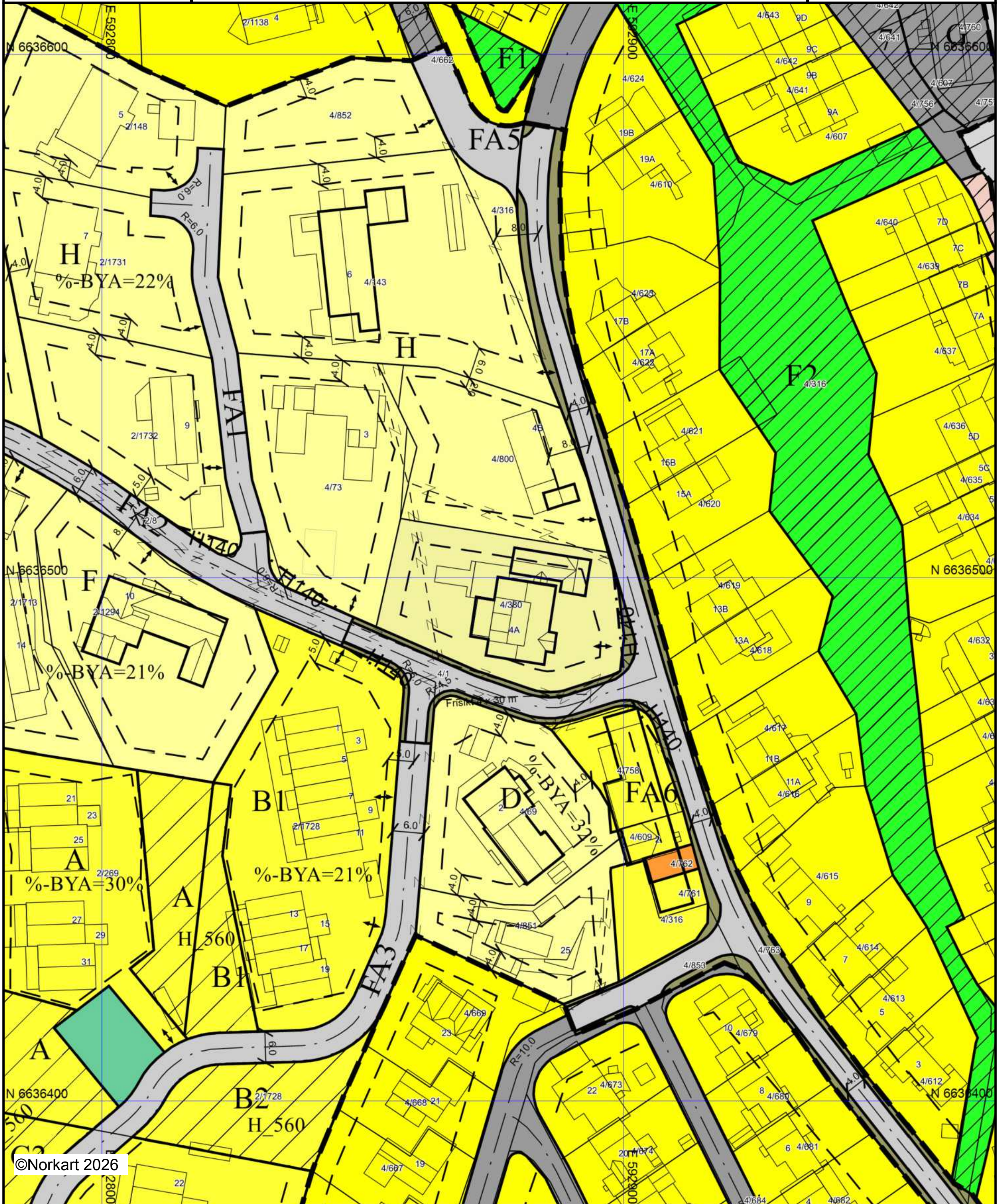
Reguleringsplankart

Nesodden kommune

Eiendom: 4/380
Adresse: Skogveien 4A
Dato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hov
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

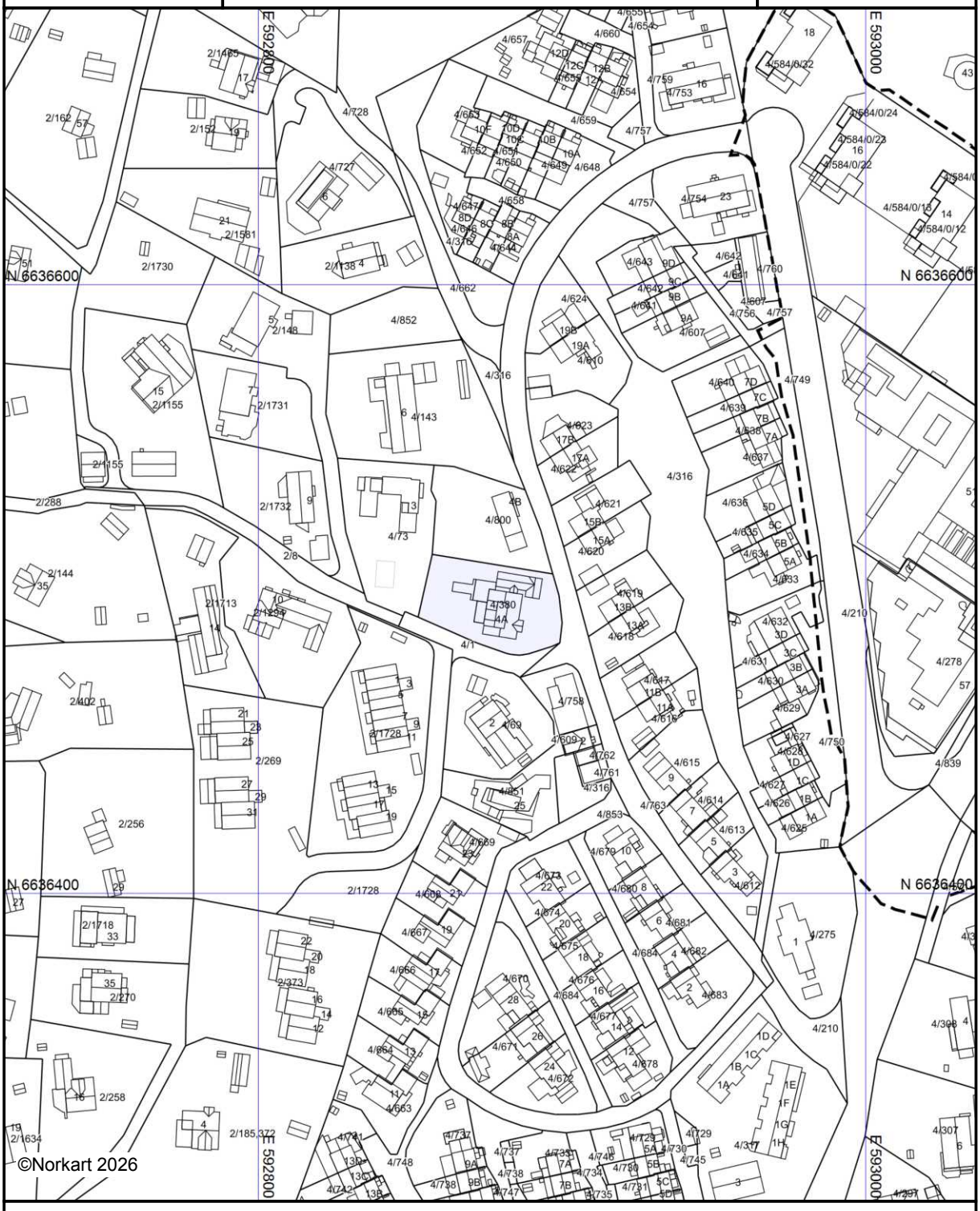
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4/380
Adresse: Skogveien 4A
Utskriftsdato: 15.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

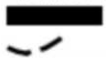
UTM-32



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

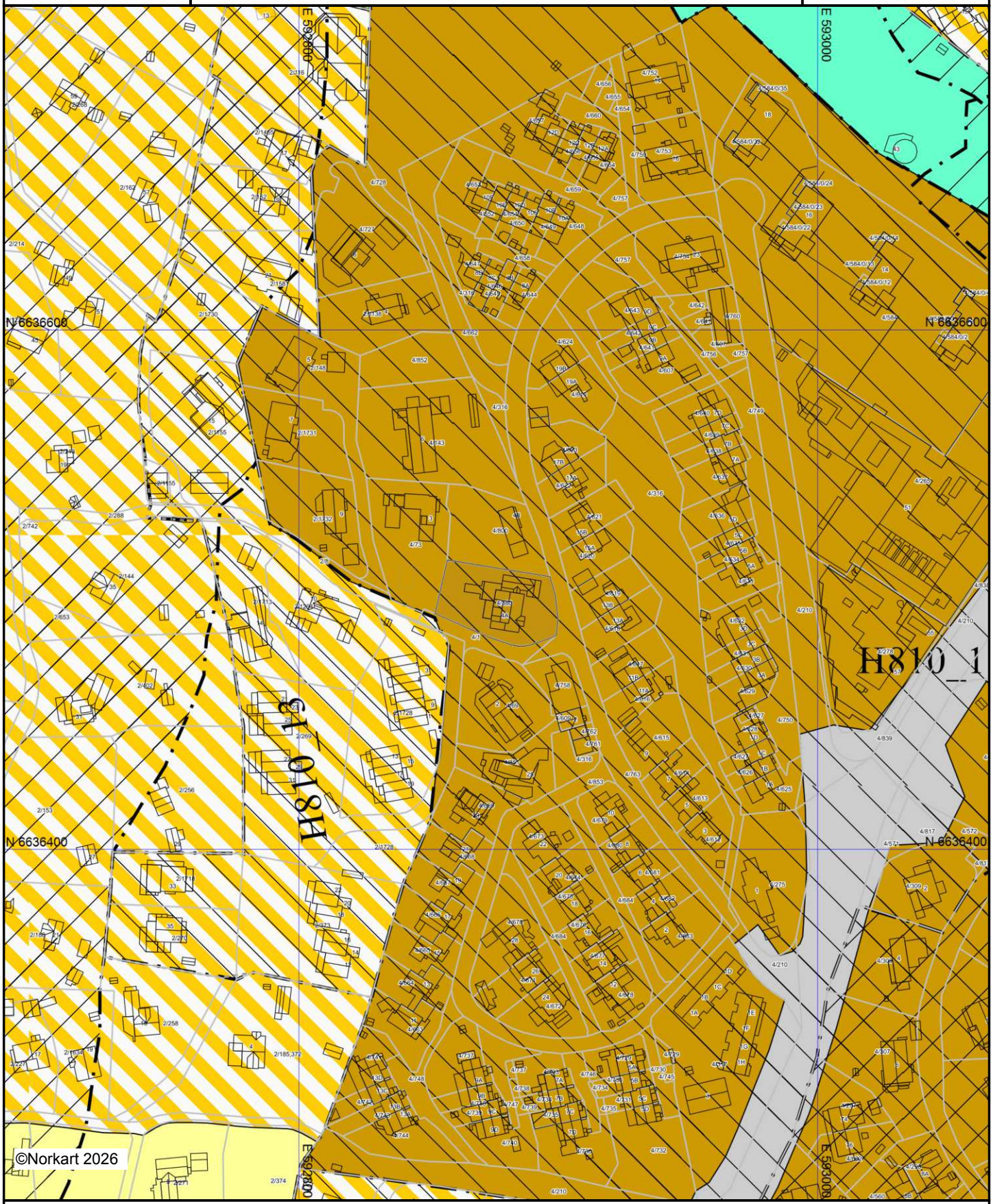
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/380
Adresse: Skogveien 4A
Dato: 15.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Farleder - nåværende
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

ambita

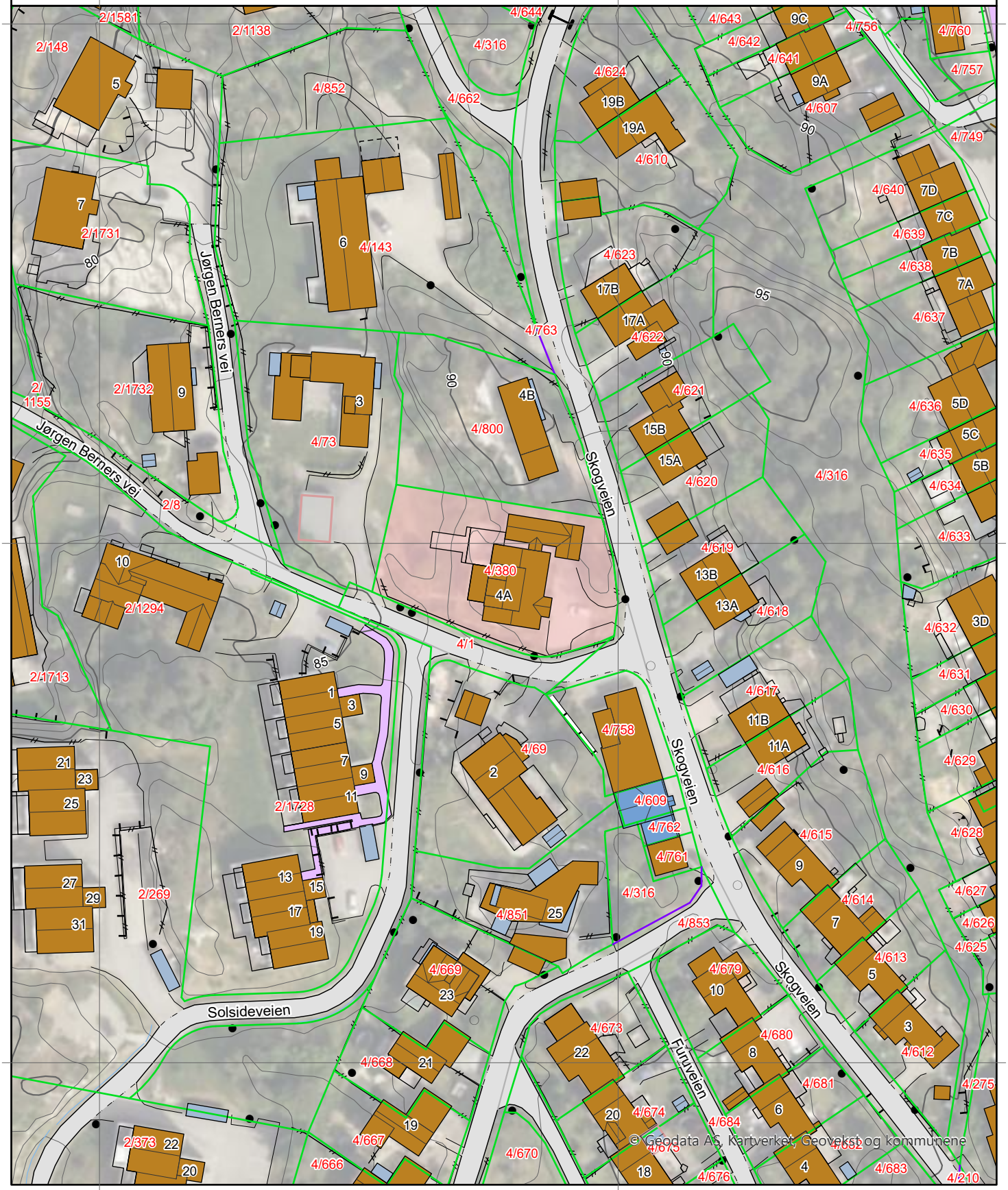
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/380/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.1.2026



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

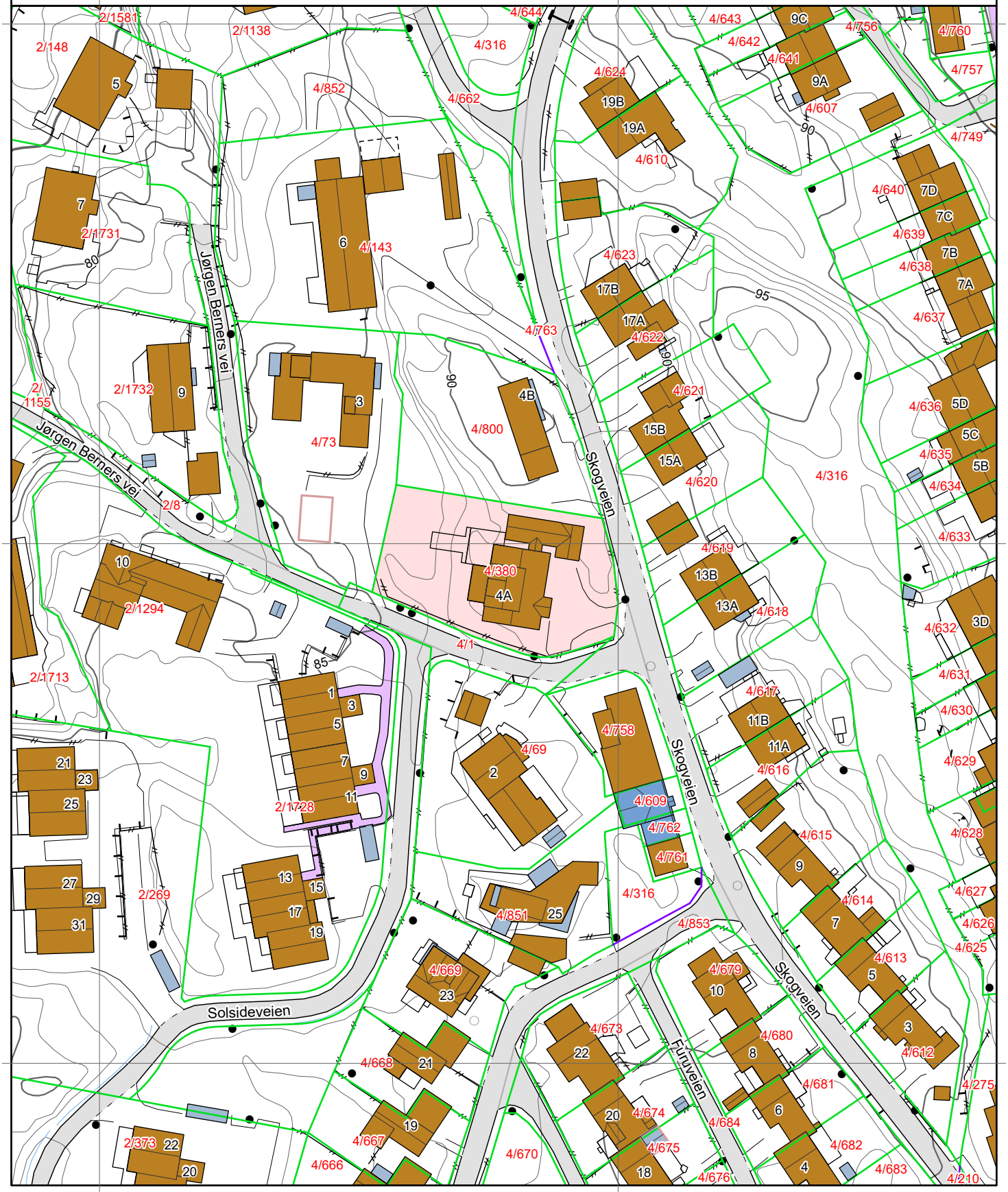
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/380/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.1.2026

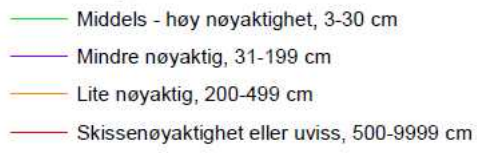


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

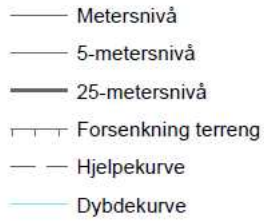


Eiendomsgrenser





Høydekurver

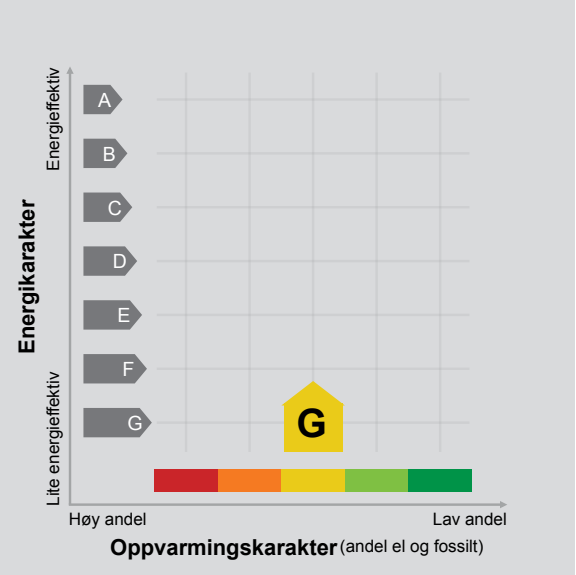






ENERGIATTEST

Adresse	Skogveien 4A
Postnummer	1452
Sted	NESODDTANGEN
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	380
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149405763
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96392
Dato	24.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	207
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 28: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR JØRGEN BERNERS VEI I NESODDEN KOMMUNE

Plan nr.
20100133

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kommunestyrets vedtak:	**07/0957**	**01/09-2011**	
Planutvalget	091/11	07.06.2011	
Offentlig ettersyn fra 29.03.2011 til 010.05.2011		15.02.2011	
Planutvalget	118/08	18.11.2008	
Offentlig ettersyn fra 13.06.2005 til 09.09.2005			
utvalget for plansaker	034/05	05.05.2005	
utvalget for plansaker	066/04	25.11.2004	
utvalget for plansaker	014/04	10.06.2004	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		17.08.2002	

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart utarbeidet 20.06.07. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

§ 1.2 Reguleringsplanen ledsages av en illustrasjonsplan. Dersom søknad om byggetiltak eller anlegg avviker vesentlig fra denne, stilles krav om ny samlet plan som må være godkjent før byggesaken behandles.

§ 1.3 Ved utforming av bebyggelsen skal det legges vekt på at bebyggelsen får en god arkitektonisk utforming ved at bebyggelsen får en god terrengtilpasning, form, detaljering og materialbehandling og at de forskjellige bygninger tilpasses hverandre. Eventuell garasjebebyggelse skal tilpasses øvrig bebyggelses utforming.

§ 1.4 Ved utforming av utomhusarealer og ved prosjektering av innvendige planløsninger for nye boliger i planområdet skal det legges vekt på universell utforming

§ 1.5 Det skal legges vekt på bevaring av opprinnelige terreng og vegetasjon både på felles grøntområder, byggeområder og enkelttomter.

§ 1.6 Vann fra taknedløp, harde terrengoverflater og drensvann skal infiltreres i grunnen. Avrenning fra planområdet skal ikke bli større eller raskere enn den er i dag. Det visestil utførelser beskrevet i byggdetaljblad A514.114 og 115 fra Byggforsk 2005.

§1.7 På plankartet er det vist byggegrenser. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene. Nærmere bestemmelser er gitt under byggeområder §2.

§2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE A, B, og C

2.1.1. For område A gjelder følgende:

a. På områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med maks grunnflate på 200 m².

b. På område A kan det oppføres maksimum 10 boenheter.

c. Boligene skal gis en utforming med varierende bygningselementer slik at bygningene oppfattes som enkeltstående bygg, og gis en utforming og fargesetting som harmonerer med overgangen til bevaringsområdet i vest.

d. %BYA skal ikke overstige 30% på område A

Område for bevaring av vegetasjon inngår i beregningsgrunnlaget.

e. Bebyggelsen skal oppføres i 2 etasjer. I tillegg tillates det innredet boligrom i loftsetasje. Kjeller tillates ikke.

f. Bebyggelsen skal ha saltak. Maksimal takvinkel er 40 grader. Det tillates innhugg i takflaten innenfor en halvpart av takets lengde.

Gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

g. Maksimal byggehøyde på område A er kt. 96,0 for nordre bygning og 96,5for søndre bygning.

h. For frittstående garasjer skal gesimshøyden ikke overstige 3,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

i. Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet, inkl. plass i garasje.

j. Bygninger tillates plassert nærmere hverandre enn 8 m. Garasjer kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, avstanden må være minst 1 meter.

Brannsikring for å hindre brannspredning mellom bygninger må foretas forskriftsmessig.

2.1.2. For område B og C gjelder følgende:

a. På områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.

b. På område B kan det oppføres maksimum 14 boenheter og på område C

maksimum 8.

c. Bebyggelsen skal ha maks to etasjer. I tillegg tillates det innredet boligrom i loftsetasje. Det kan bygges kjeller med parkering og boder.

d. %BYA skal ikke overstige 21% på område B

%BYA skal ikke overstige 20% på område C

Område for bevaring av vegetasjon inngår i beregningsgrunnlaget.

Ved beregning av bebygd areal på område B skal arealene av områdene merket B1 og B2 tilsammen legges til grunn. Ved beregning av bebygd areal på område C skal arealene av områdene merket C1 og C2 tilsammen legges til grunn.

e. Bygningers takform er valgfritt.

For saltak gjelder: Gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m overgjennomsnittlig planert terreng. Maksimal takvinkel er 40 grader. Det tillates innhugg i takflaten innenfor en halvpart av takets lengde.

For pulttak gjelder: Gesimshøyden skal ikke overstige 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 5 og 15 grader.

For flatt tak gjelder: Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

f. Maksimal byggehøyde på område B er kt. 96, 5 for nordre bygning og 97,5

for søndre bygning.

Maksimal byggehøyde på område C er kt. 97,5

g. Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser pr. bolig, inkl. plass i garasje.

h. Bygninger tillates plassert nærmere hverandre enn 8 m. Brannsikring for åhindre brannspredning mellom bygninger må foretas iht. TEK § 7.26.2.Frittliggende garasjebygg kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, men avstanden må være minst 1 meter.

2.2 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE D,E,F, G og H

Det totalt
For områdene gjelder:

a. På områdene kan det oppføres en frittliggende enebolig per tomt. I enebolig kan det innredes bileilighet på maksimum 45 m².

b. %BYA skal ikke overstige 32% for område D
%BYA skal ikke overstige 21% for område E
%BYA skal ikke overstige 21% for områdene F og G
%BYA skal ikke overstige 22% for område H.

c. Gesimshøyde skal ikke overstige 7 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal takvinkel er 40 grader. Det tillates innhugg i takflaten innenfor en halvpart av takets lengde.

d. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. bolig, inkl. plass i garasje. For hybelleilighet kreves 1 plass.

e. Frittliggende garasjer skal ha maksimal høyde på 6 meter over planert terreng, og maksimalt bebygd areal på 50 m². Frittliggende garasjer kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, avstanden må være minst 1 meter.

f. I felt E tillates 2 eneboliger, maksimalt to boenheter totalt i feltet.

2.3 GARASJEANLEGG FOR BOLIG FA6.

a.Privat felles garasjeanlegg har betegnelsen FA6 på plankartet.

b. Det monteres speil i krysset Jørgen Berners vei Skogveien for å etablere frisikt i krysset Jørgen Berners vei X Skogveien.

2.4 LEKEPLASS

a. Arealet er privat fellesareal for boligområdene A, B, C og E

b. Lekeplassen skal opparbeides med sandkasse og lekeapparater samt bord med benker for barn og voksne.

2.5 ENERGIANLEGG

Energianlegg omfatter bygning for eksisterende transformator

2.6 FELLES OPPSTILLINGSPLASS FOR AVFALLSANLEGG

a. Oppstillingsplassene er vist på illustrasjonsplanen.

b. Oppstillingsplassen er felles for boliger innenfor det enkelte delfelt hvor disse er beliggende.

c. Oppstillingsplass nord på felt B1 inntil Jørgen Berners vei er felles for boliger med adkomst til FA1, og FA3 samt boliger til FA2 vest fro oppstillingsplassen

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1. Områdene omfatter arealer for offentlige og private veianlegg med arealer for kjørevei, gang-/sykkelvei og annet veiareal.

2. Nye private felles veier har betegnelsene FA1, FA2, FA3, FA4 og FA5. Veiene skal opparbeides som adkomst til de tomter eller felt som veiene betjener. Det fremgår av plankartet med adkomstpiler hvilke tomter/eiendommer/felt som betjenes av den enkelte felles vei.

3. Skogveien og Furuveien er kommunale veier. Det samme er Jørgen Berners vei frem til FA2 og FA3.

4. Vei PV er en privat vei som er åpen for almen gang- og sykkeltrafikk. Det skal etableres kjøresperre som vist på plankartet.

5. Veiene skal bygges etter planer som skal godkjennes av Nesodden kommune.

6. Skogveien anmodes om å stenges for gjennomkjøring, med bom.

7. Skogveien opparbeides med 4m kjørebane, vedlikeholdsarealet tilpasses slik at en unngår inngrep i eksisterende eiendomsgrenser langs veien.

8. Hekker og gjerder som er anlagt utenfor egen eiendom tas ned om nødvendig, og etableres evt. På egen eiendom.

8. Det etableres fartsdempende tiltak i Skogveien

4. HENSYNSSONER

1. Sonene omfatter arealer for bevaring av vegetasjon og frisiktsoner i kryss.

2. På område for bevaring av vegetasjon skal det legges vekt på bevaring av eksisterende vegetasjon. Hogst for uttynning kan foretas, men eksisterende skogbunn skal beholdes. Det tillates ikke kjøring med maskiner på arealene.

3. På plankartet er det vist frisiktlinjer og frisiktsoner i kryss. I frisiktsonen skal terrenget planeres og vegetasjon, gjerder etc. holdes nede slik at de ikke er høyere enn 0,5 m over kjørebanen på tilstøtende veier

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a. Før det gis tillatelse til bygningsmessige arbeider skal opparbeiding av Skogveien syd for Jørgen Berners vei være utført. Videre skal opparbeiding av kryss med RV157 være utført.

b. Før det gis brukstillatelse for boliger skal vei forbi det enkelte delfelt være ferdig opparbeidet.

c. Før det gis brukstillatelse for boliger skal felles lekeplass være opparbeidet.

d. Før det gis rammetillatelse skal feltene deles slik at delfeltene som skal legges til grunn for BYA blir separate eiendommer.

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	380	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogveien 4A, 1452 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 146 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF
	Delareal 1 146 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_1 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20100133
Navn	JØRGEN BERNERS VEI
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.09.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1125/20100133_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **RPHensynsonenavn** H140 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 1 146 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** H

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240237
Navn	Detaljregulering for utvidelse av Tangen Senter
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-4/380, Skogveien 4A, 1452 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.01.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.43 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.31 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.62 km
Flomfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.47 km
Forurenset grunn	05.01.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kvikkleire	05.01.2026	Ikke funnet	0.69 km
Skredfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	12.9 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.4 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.09 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	05.01.2026			
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)

Utskriftsdato: 15.01.2026

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.**	4	**Bruksnr.**	380	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogveien 4A, 1452 NESODDTANGEN								

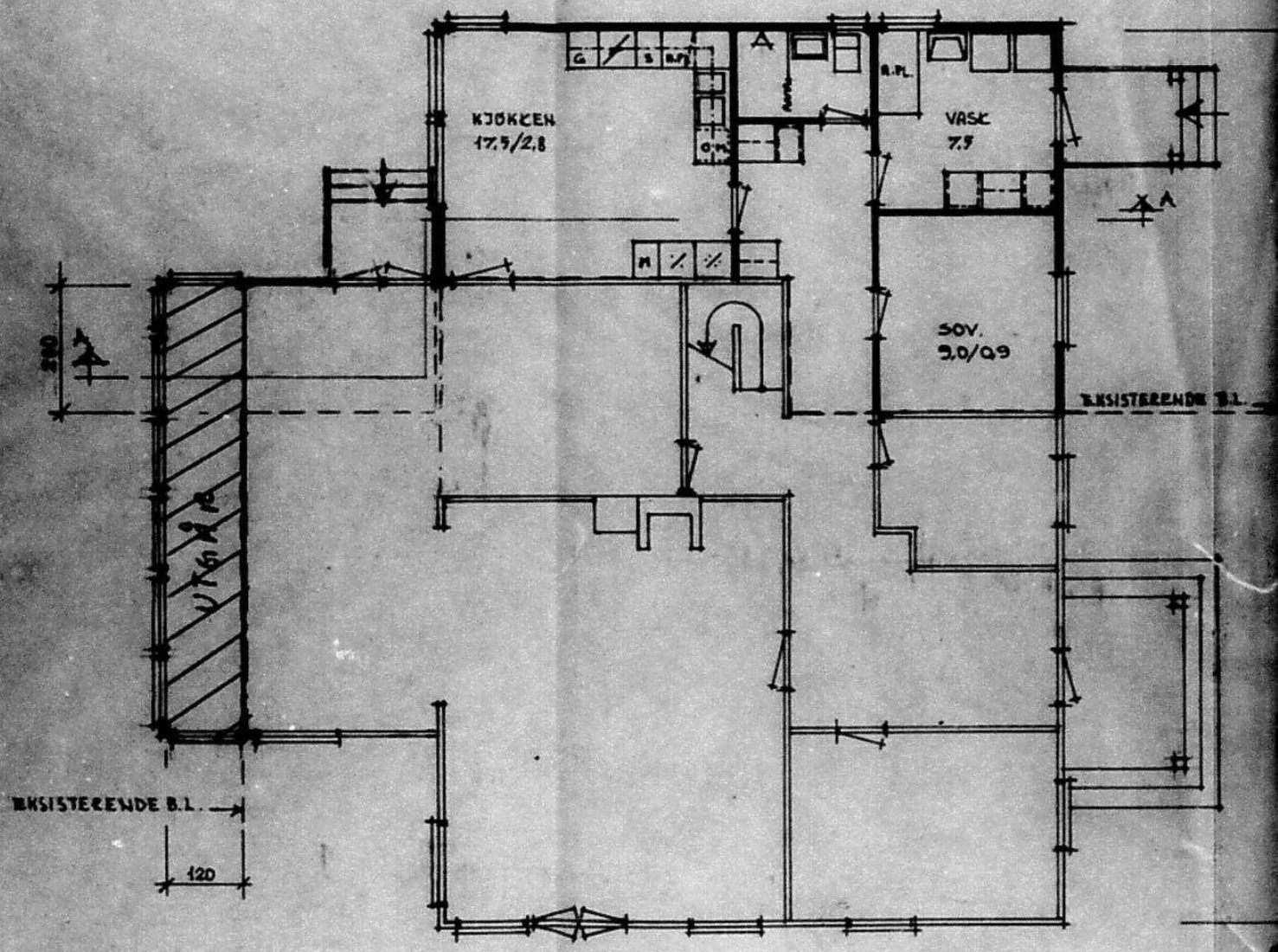
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
57904623	1093	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	219

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

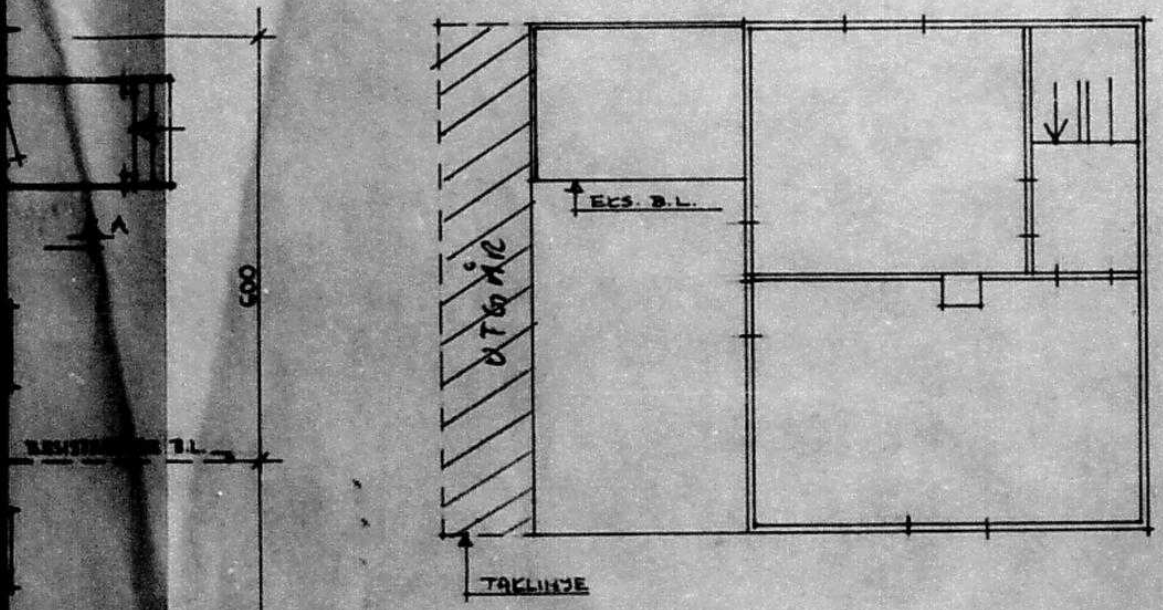
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



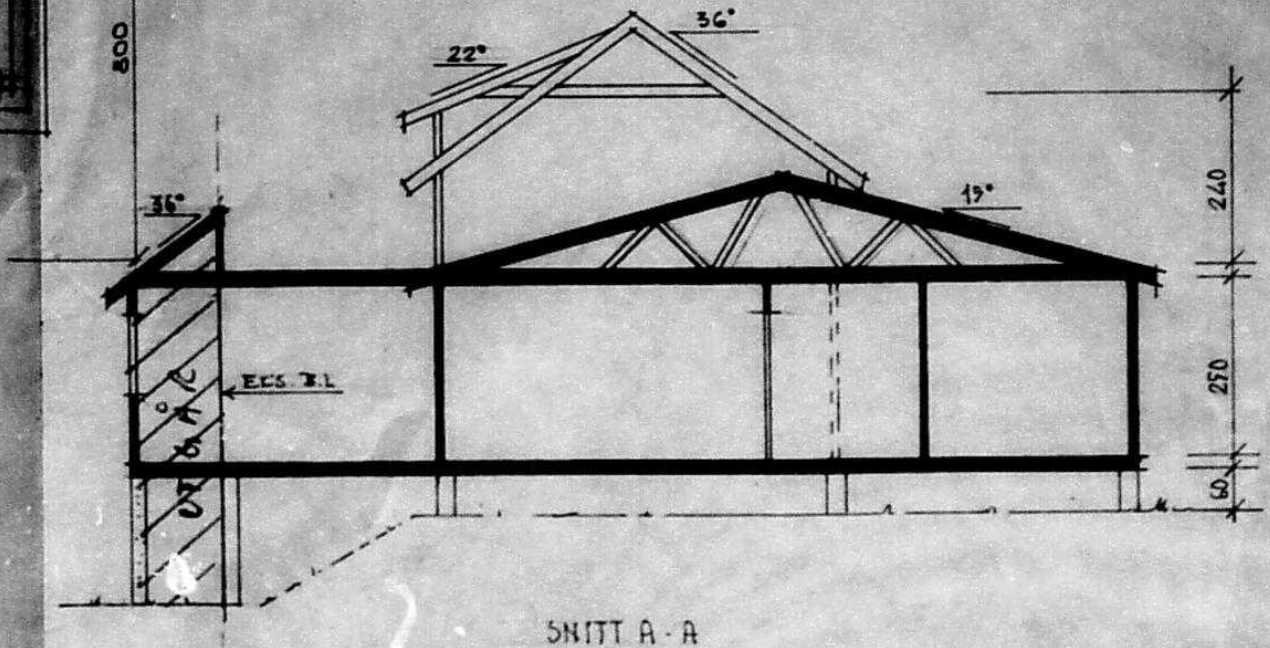
PLAN 1. ETASJE
TILBYGG 60,2 M²

Tegn.
Dato

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
22. 05. 81
Ark. nr. .....
Beh. av .....

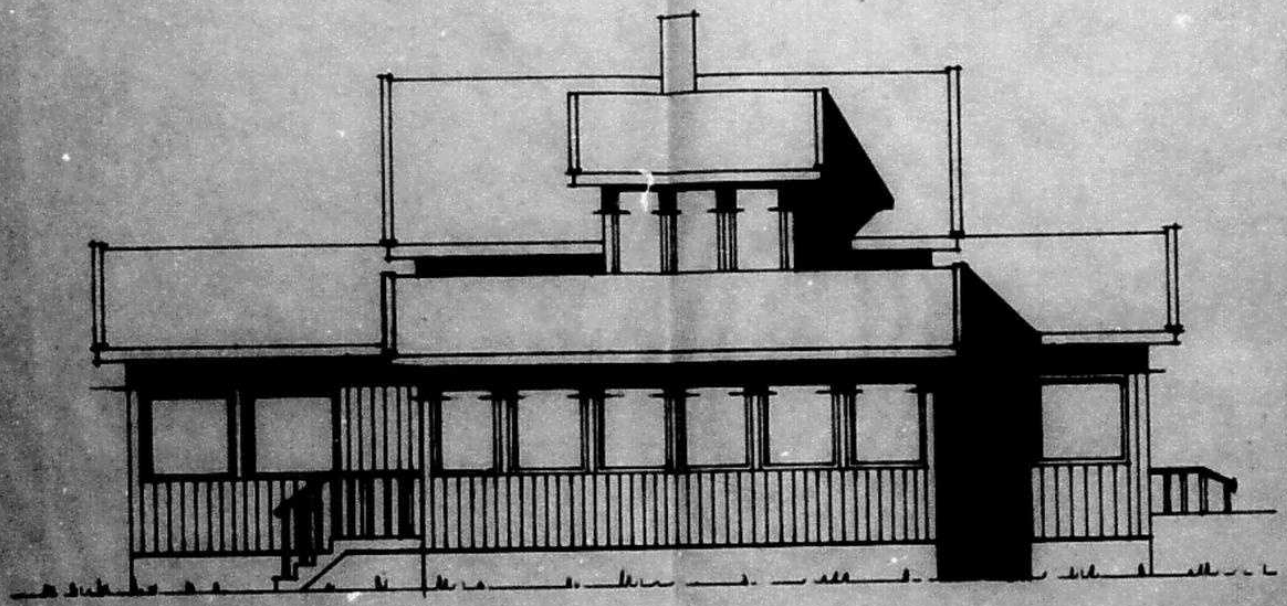


2. ETASJE
BOLIGFLATE UFORANDRET
UTVIDET ALTAN - 6 m²

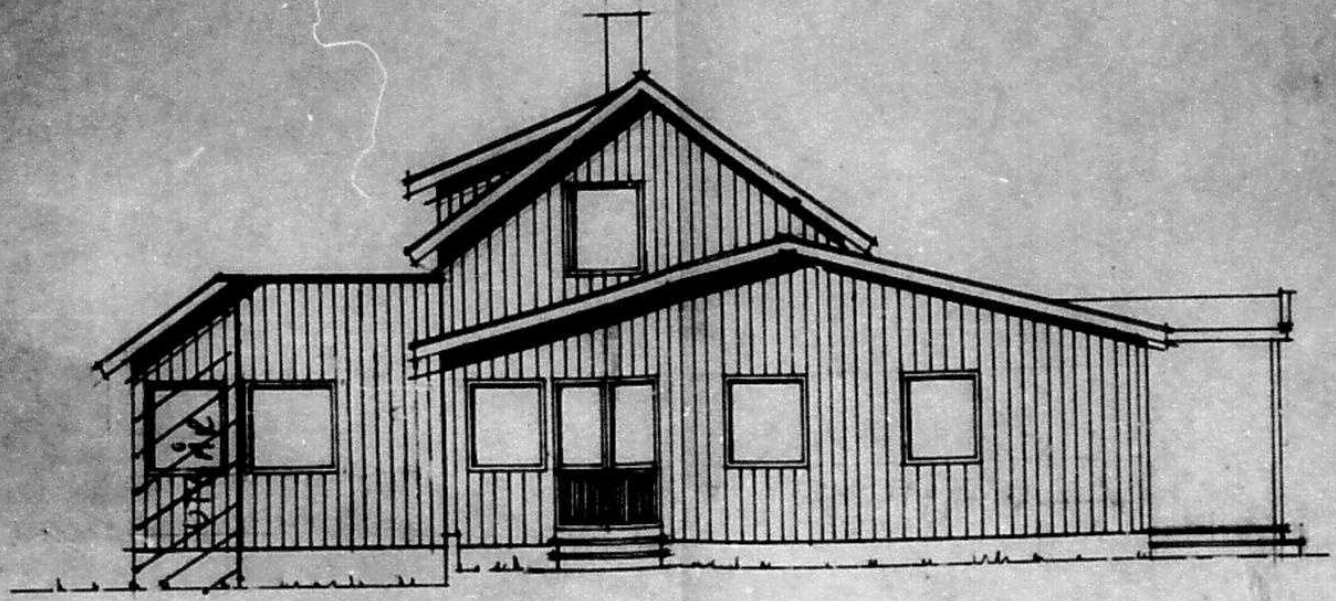


SNITT A-A

Tegn. [illegible] Kont.
Dato 31.4.81 Mål 1:100
GNR. 6
BNR. 73
Rev.
TILBYGG
ANNE OG TRYGVE HOLST
Erst. for:
TEGN. NR. 02
Bilag nr 5
Erst. av:



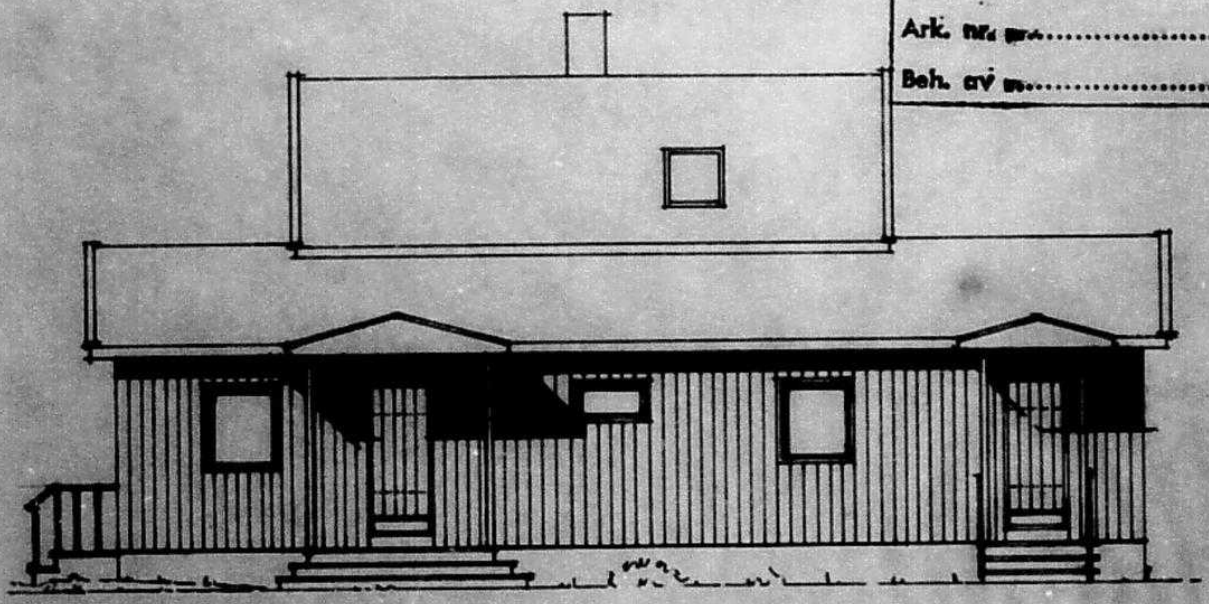
FASADE MOT VEST



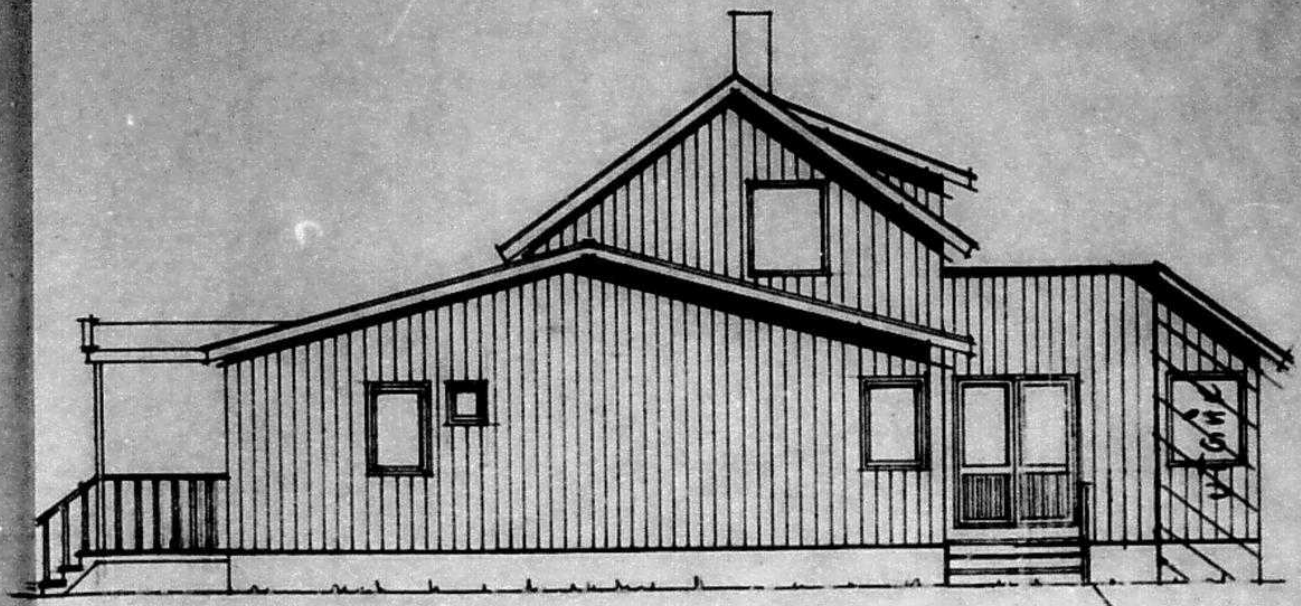
FASADE MOT SYD

TERRENGLINJER TILPASSES

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
22. 05. 81
Ark. nr. .....
Beh. av .....



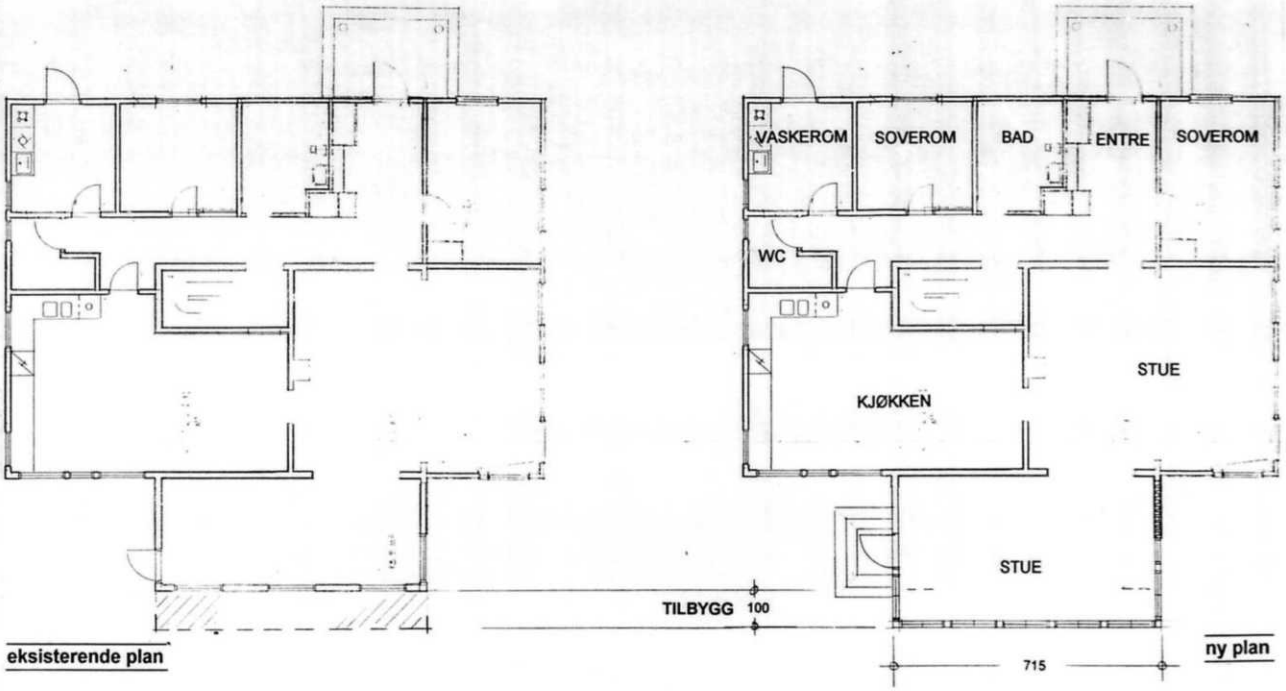
FASADE MOT ØST



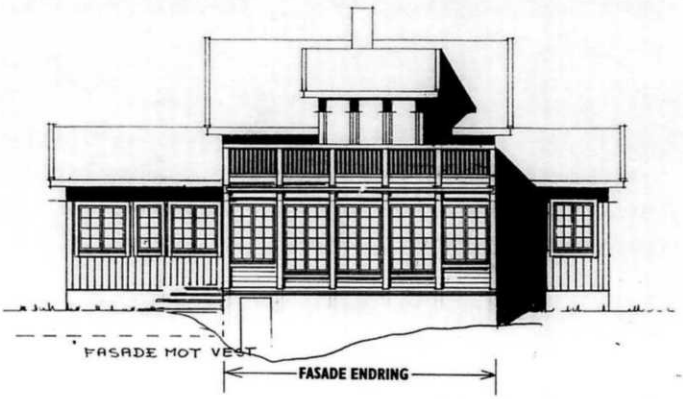
FASADE MOT NORD

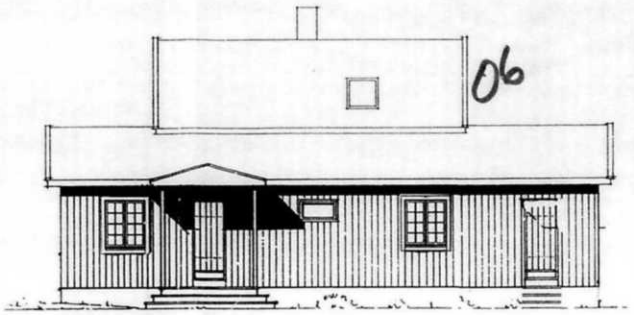
Tegn. B. Thorbjørnsen Kont.
Rev.
Dato 31.4.81 Mål 1:100
Erst. for:
GNR. 4
BNR. ~~13~~ 4/380
TILBYGG
ANNE OG TRYGVE HOLST
TEGN. NR. 01
Erst. av: Bilag nr. 6

03

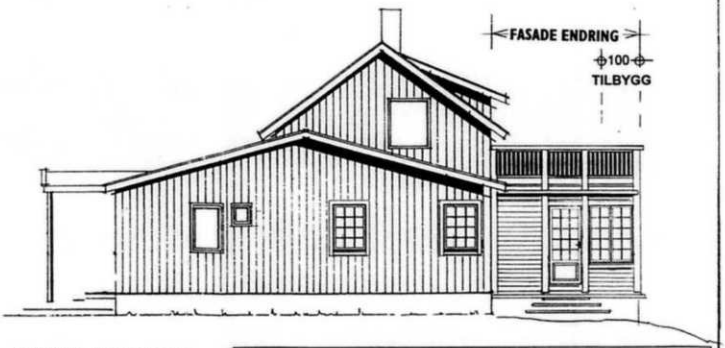


Tilbygg/fasadeendring - SKOGVEIEN 4, Nesodden kommune for Anne og Trygve HOLST		
1. ETASJE - eksisterende plan - ny plan		
DERLICK ARKITEKTER AS SIVILARKITEKTER MNAL NPA OSTERHAUSGATEN 18 - 0183 OSLO TLF.: 22 20 43 30 – 92 02 12 51	MÅL 1:100 429	DATO 21.2.96 TEGN 102







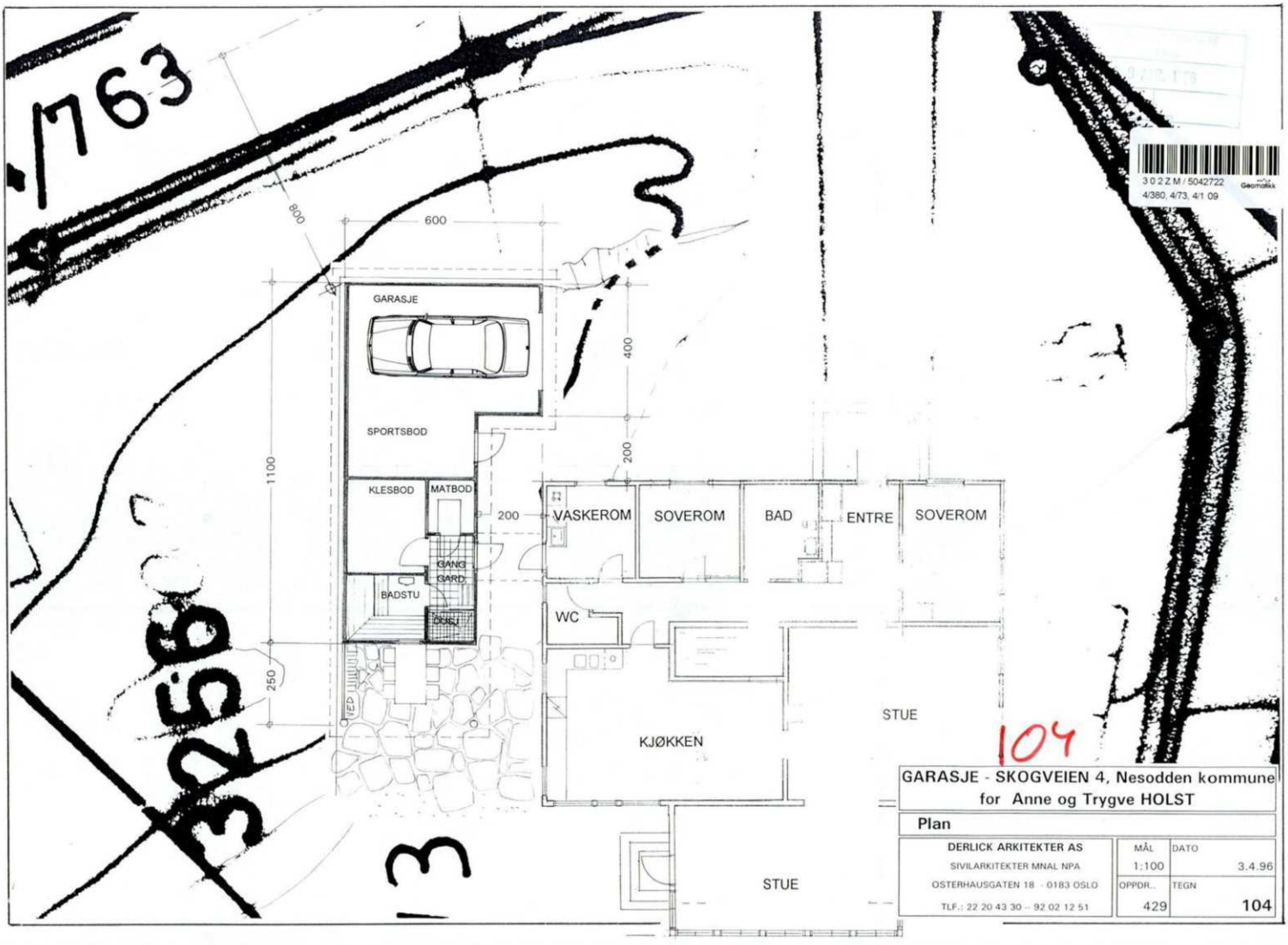


Tilbygg/fasadeendring - SKOGVEIEN 4, Nesodden kommune
for Anne og Trygve HOLST

Nye fasader

DERLICK ARKITEKTER AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
OSTERHAUSGATEN 18 - 0183 OSLO
TLF.: 22 20 43 30 – 92 02 12 51

MÅL	DATO
1:100	21.2.96
OPPDR..	TEGN
429	103



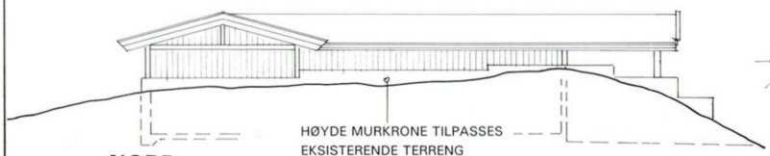
3 0 2 Z M / 5042722
4/380, 4/73, 4/1 09
Geomatikk

104

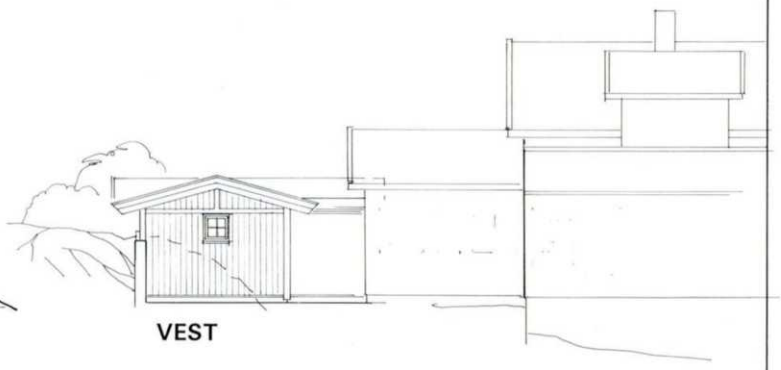
GARASJE - SKOGVEIEN 4, Nesodden kommune
for Anne og Trygve HOLST

Plan

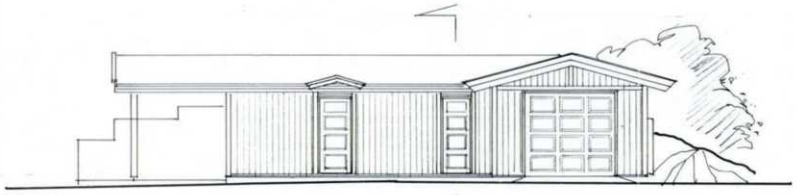
DERLICK ARKITEKTER AS	MÅL	DATO
SIVILARKITEKTER MNAL NPA	1:100	3.4.96
OSTERHAUSGATEN 18 - 0183 OSLO	OPPDR.	TEGN
TLF.: 22 20 43 30 -- 92 02 12 51	429	104



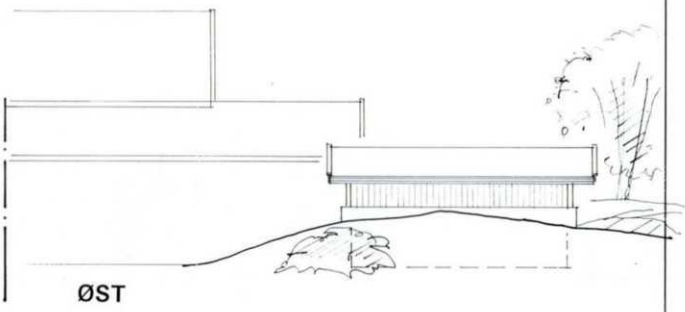
NORD



VEST



SYD



ØST



snitt

105-

GARASJE - SKOGVEIEN 4, Nesodden kommune for Anne og Trygve HOLST		
Fasader		
DERLICK ARKITEKTER AS SIVILARKITEKTER MNAL NPA OSTERHAUSGATEN 18 - 0183 OSLO TLF.: 22 20 43 30 -- 92 02 12 51	MÅL 1:100	DATO 3.4.96
	OPPDR. 429	TEGN 105

174/84

DAGBOKFØRT
15.02.84 01612
SORENSKRIVEREN I
YTRE FOLLO

Tillegg til skjøtet:

Ved en forglemmelse ble gnr. 4 bnr. 380 i Nesodden uteglemt. Denne eiendom var med i overdragelse av de eiendommer som dette skjøtet gjelder. Var også med under samme verdi.

Einar Holst

Dagny Holst

Vi bekrefter at ovenstående har undertegnet i vårt nærvær og er over 18 år.

1.

2.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS	
Adresse:	
Arbeidersamfunnets plass 1	
Postnummer:	Poststed:
0181	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
998 755 956	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 818018 Tinglyst: 25.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Trygve Holst	241047[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0216	Nesodden	4	73		
0216	Nesodden	4	380		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Euro Eiendom AS	977 203 791

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
27/5-14	[signature]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Euro Eiendom AS har rett til opparbeidelse av vei på de aktuelle eiendommer iht. inngått avtale mellom Euro Eiendom AS og Trygve Holst datert 05.02.2014. For nærmere beskrivelse av den aktuelle grunn for opparbeidelse av vei vises det til vedlagt tegning/skisse, områdene gravert og merket som nummer 1 (4/380) og 2 (4/73). For øvrig vedrørende grunneiers rettigheter i forbindelse med opparbeidelse av vei, vises det til den nevnte avtale.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

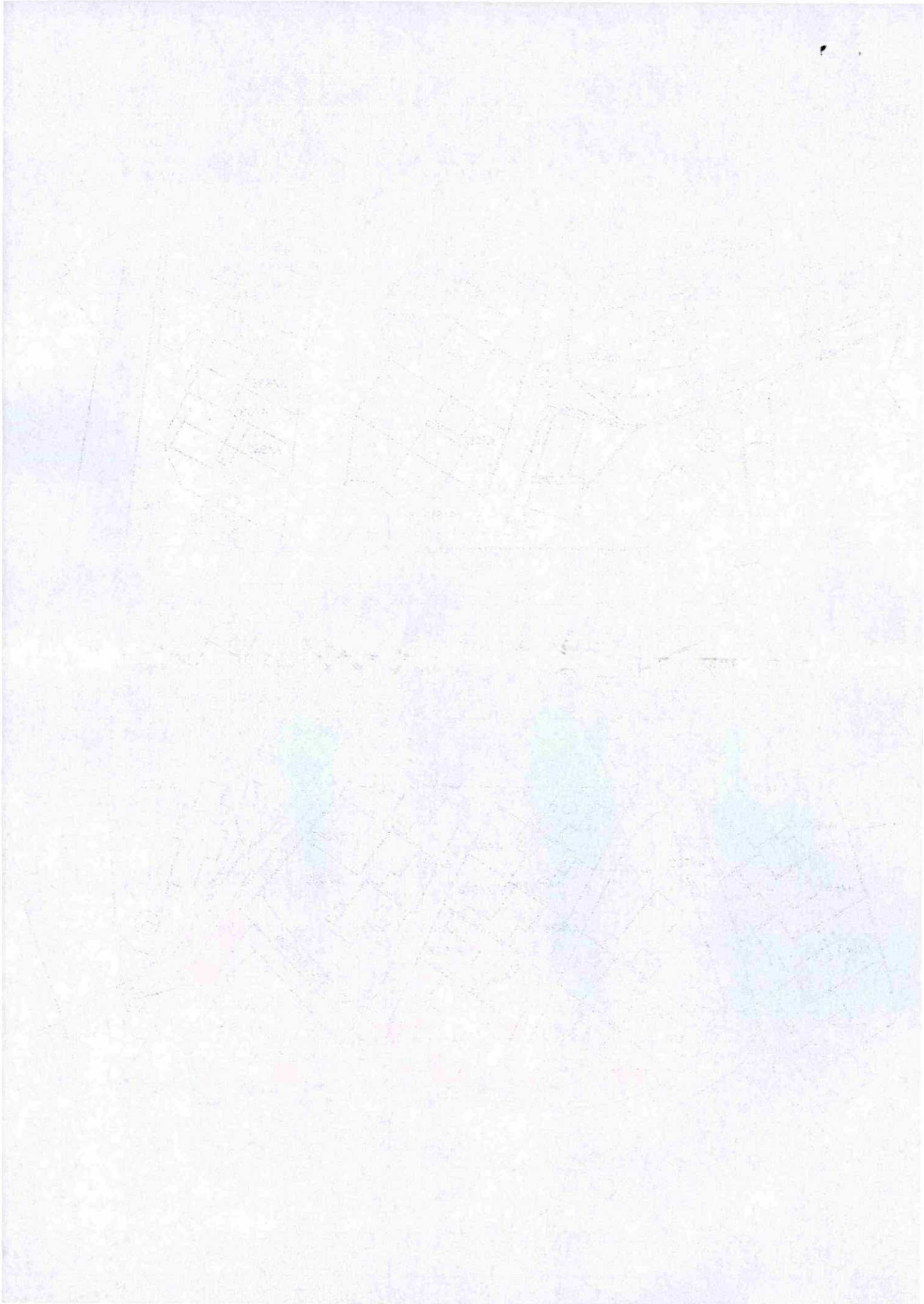
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Flesberg 27/5-14	Trygve Holst

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner




4/380 ① 34 m²
4/73 ② 7 m²
4/69 ③ 32 m²
4/758 ④ 5 m²
4/317 ⑤ 140 m²
4/275 ⑥ 35 m²
SKOGVEIEN
FURUVEIEN
4/637
4/749
4/621
4/316
4/636
4/800
4/73
4/763
4/635
4/620
4/634
4/619
4/633
4/618
4/380
4/632
4/631
4/630
4/617
4/629
4/758
4/750
4/627
4/616
4/615
4/628
4/614
4/627
4/626
4/613
4/625
4/669
4/612
4/680
4/275
4/668
4/681
4/667
4/682
4/675
4/763
4/670
4/684
4/683
4/666
4/676
4/684
4/665
4/677
4/671
4/678
4/664
4/672
4/317
4/663
4/729
4/741
4/729
4/737
4/733
4/737
4/730
4/747
4/748
4/739
4/734
4/730
4/746
4/745
4/738
4/734
4/739
4/735
4/731
4/297

Erlend Glad
Rett kopi bekreftes
Erlend Glad
advokatfullmektig

AVTALE OM GRUNNERVERV OG OPPARBEIDELSE AV VEI

Følgende avtale er i dag inngått mellom Euro Eiendom AS [org.nr. 977 203 791] heretter kalt «utbygger» og Trygve Holst [f nr 241047[redacted] heretter kalt «grunneier»:

1. Eiendommene

Denne avtalen gjelder eiendommene gnr./bnr. 4/380 og 4/73 i Nesodden kommune.

2. Avståelse av grunn

Grunneier avstår nødvendig grunn og rettigheter til opparbeidelse av vei på de aktuelle eiendommer i forbindelse med utbyggers boligprosjekt i Jørgen Berners vei.

Den aktuelle grunn fremgår nærmere av vedlagt tegning. Det vises i denne anledning også til fysisk oppmerking på eiendommen ved felles befaring 27.05.13.

3. Utbyggers tiltak på grunneiers eiendom

Partene er enige om følgende, jf. protokoll fra befaring 27.05.13:

- Utbygger kan fjerne furu som er i konflikt med opparbeidelse på den aktuelle grunn.
- Utbygger etablerer mur langs veien på den nye tomtegrensen.
- Utbygger opparbeider nettinggjerde ytterst på tomtekant, med beplantning av ny syrinhekk innenfor gjerdet.
- Utbygger setter opp nettinggjerde og planter syrinhekk frem til den fremtidige innkjøring til ny bolig i hagen.
- Utbygger legger til rette for en enkel avkjørsel fra vei for grunneiers nye bolig på anvist sted. Det vil ikke bli tilrettelagt noe innover på grunneiers eiendom. Tilrettelegging for avkjørsel forutsetter at utbyggers boligprosjekt og grunneiers eget prosjekt samsvarer noenlunde i tid, eller at utbygger kommer i gang med arbeidet før grunneier.

Utbygger dekker fullt ut kostnader med de ovennevnte punkter.

- Grunneier får, i forbindelse med oppføring av hus i egen hage, knytte seg til utbyggers kloakkledning på andre siden av veien. Grunneier skal ikke yte noen kompensasjon til utbygger for dette, men skal selv dekke alle kostnader med opparbeidelse og tilknytning, herunder tilknytningsavgift til kommunen. Dette forutsetter at

leilighetsprosjektet er påbegynt og rør ferdig lagt, før grunneier starter bygging av enebolig.

4. Overtakelse/oppstart/ferdigstillelse

Eiendommen skal anses som tilgjengelig for utbygger når denne kontrakt er underskrevet.

Opparbeidelse av veien på grunneiers eiendom avhenger likevel av igangsettelse av selve byggeprosjektet. Oppstart av tiltakene i pkt 3 tas når det er hensiktsmessig for utbygger.

Arbeidene i henhold til pkt 3 skal være ferdigstilt senest samtidig med byggeprosjektet.

Det er ved inngåelse av denne avtalen ikke avklart når anleggsperioden i prosjektet starter.

Utbygger skal varsle grunneier om oppstart av arbeidene.

5. Heftelser m.v.

Grunneier forsikrer at det ikke foreligger andre heftelser enn de som er tinglyst på eiendommene, og at det ikke foreligger offentlige pålegg som ikke er utført eller betalt.

6. Overdragelse av prosjektet eller eiendom

Dersom utbyggers boligprosjekt overdras til en annen eiendomsutvikler skal denne avtalen fortsatt være gjeldende for prosjektet mellom ny utbygger og grunneier. Det samme gjelder dersom grunneier overdrar sin eiendom. Avtalen skal også gjelde for grunneiers rettsetterfølgere.

7. Tinglysing og overføring av hjemmel

Denne avtale kan tinglyses på eiendommen.

Utbygger foretar selv tinglysing av avtalen, og bærer omkostningene forbundet med dette.

Grunneier plikter å samtykke til tinglysing av avtalen og overføring av hjemmel til arealet, og underskrive nødvendige dokumenter i denne sammenheng.

8. Bortfall av avtalen

Dersom utbygger ikke har igangsatt bygge- og anleggsperioden innen 5 år fra denne avtalens inngåelse så bortfaller avtalen.

SRE

Rett kopi bekreftes
Erlend Glad
advokatfullmektig
Erlend Glad

9. Underskrifter

Denne avtalen er underskrevet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Nesodden, 05.02.14

~~For utbygger:~~

Sten Evensgaard

Grunneier:

Trygve Holst

Vedlegg: Tegning aktuell grunn

Protokoll fra befaring 27.05.13

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Helene Holst	Doknr: 911165 Tinglyst: 06.08.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Jørgen Berners vei 3	
Postnummer: 1452 / Poststed: Nesoddtangen	
Fødselsnr./Org.nr. 15048438633 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Helene Holst	[redacted]
Pål Tøien	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212	Nesodden	4	73		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212	Nesodden	4	380		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Nina Bøe
Eiendomsmegler
DNB Eiendom AS
Nina Bøe

Dato Nesoddtangen 14.07.25 Hjemmelshavers underskrift [5] Helene Holst Pål Tøien

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Avtale om bruksrett.

Gnr 4. bnr. 73 gir med dette bruksrett til gnr. 4 bnr. 380 med i alt 11,9 kvm av haven. Se vedlagt skisse med skravert areal.

Avtalen skal følge en hver tids eier av eiendommene.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

På grunn av terrengmessige forhold er innkjørselen til gnr. 4 bnr. 73 lagt over deler av gnr. 4 bnr. 380, med i alt 11,9 kvm.
Det tinglyses tilsvarende avtale for gnr.4 bnr. 73 med bruksrett til 11,9 kvm av gnr. 4 bnr. 380.
Avtalene er gunstig for begge parter ved at arealet forblir det samme for begge eiendommene.
Gnr. 4 bnr. 73 beholder dagens innkjørsel, mens gnr. 4 bnr. 380 får en større andel av haven, og kan terrengmessig lettere plassere et gjerde.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Nesodden 14.07.25	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Nina Bøe
Eiendomsmegler
DNB Eiendom AS


E-9
AREALER 4/73 og 4/380
SKALA 1:500
Nesodden kommune
Eiendom: 4/380
Adresse: Skogveien 4A
Utskriftsdato: 18.02.2025
Målestokk: 1:500
UTM-32
N
Bruksrett 4/380
11,9 m²
Bruksrett for 4/73
11,9m²
B1
FA6
F
H
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan maleslokken bli unøyaktig

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Helene Holst	
Adresse:	
Jørgen Berners vei 3	
Postnummer:	Poststed:
1452	Nesoddtangen
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
150484[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 911178 Tinglyst: 06.08.2025
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Helene Holst	150484[redacted]
Christine Holst	040681[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212	Nesodden	4	380		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212	Nesodden	4	73		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Nina Bøe
Eiendomsmegler
DNB Eiendom AS

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Avtale om bruksrett.

Gnr 4. bnr. 380 gir med dette bruksrett til gnr 4. bnr. 73 til med i alt 11,9 kvm av eiendommen. Se vedlagt skisse med skravert areal.

Avtalen skal følge en hver tids eier av eiendommene.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

På grunn av terrengmessige forhold er innkjørselen til gnr. 4 bnr. 73 lagt over deler av gnr. 4 bnr. 380, med i alt 11,9 kvm.
Det tinglyses tilsvarende avtale for gnr.4 bnr.380 med bruksrett til 11,9 kvm av gnr. 4 bnr. 73.
Avtalene er gunstig for begge parter ved at arealet forblir det samme for begge eiendommene.
Gnr. 4 bnr. 73 beholder dagens innkjørsel, mens gnr. 4 bnr. 380 får en større andel av haven, og kan terrengmessig lettere plassere et gjerde.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Nina Bøe
Eiendomsmegler
DNB Eiendom AS


E-9
AREALER 4/73 og 4/380
SKALA 1:500
Nesodden kommune
Eiendom: 4/380
Adresse: Skogveien 4A
Utskriftsdato: 18.02.2025
Målestokk: 1:500
UTM 32
Bruksrett 4/380
11,9 m²
Bruksrett for 4/73
11,9m²
©Norkart 2025
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
HELENE HOLST	
Adresse:	
JØRGEN BERNERSVEI 3	
Postnummer: 1452	Poststed: NESODDTANGEN
Fødselsnr./Org.nr. 150484 [redacted]	Ref.nr.

Doknr: 270736 Tinglyst: 10.03.2025
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
CHRISTINE HOLST	040684 [redacted]
MAGNUS HØYEM	030481 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212	NESODDEN	4	800		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212	NESODDEN	4	380		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
28.2.2025	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

I henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 gir undertegnede eier(e) av eiendom gnr. 4, bnr. 800 i Nesodden kommune sitt samtykke til at det på naboeiendom gnr. 4, bnr. 380, kan oppføres anneks/garasje i en avstand på 2,0m fra felles eiendomsgrense slik som vedlagt kart viser.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

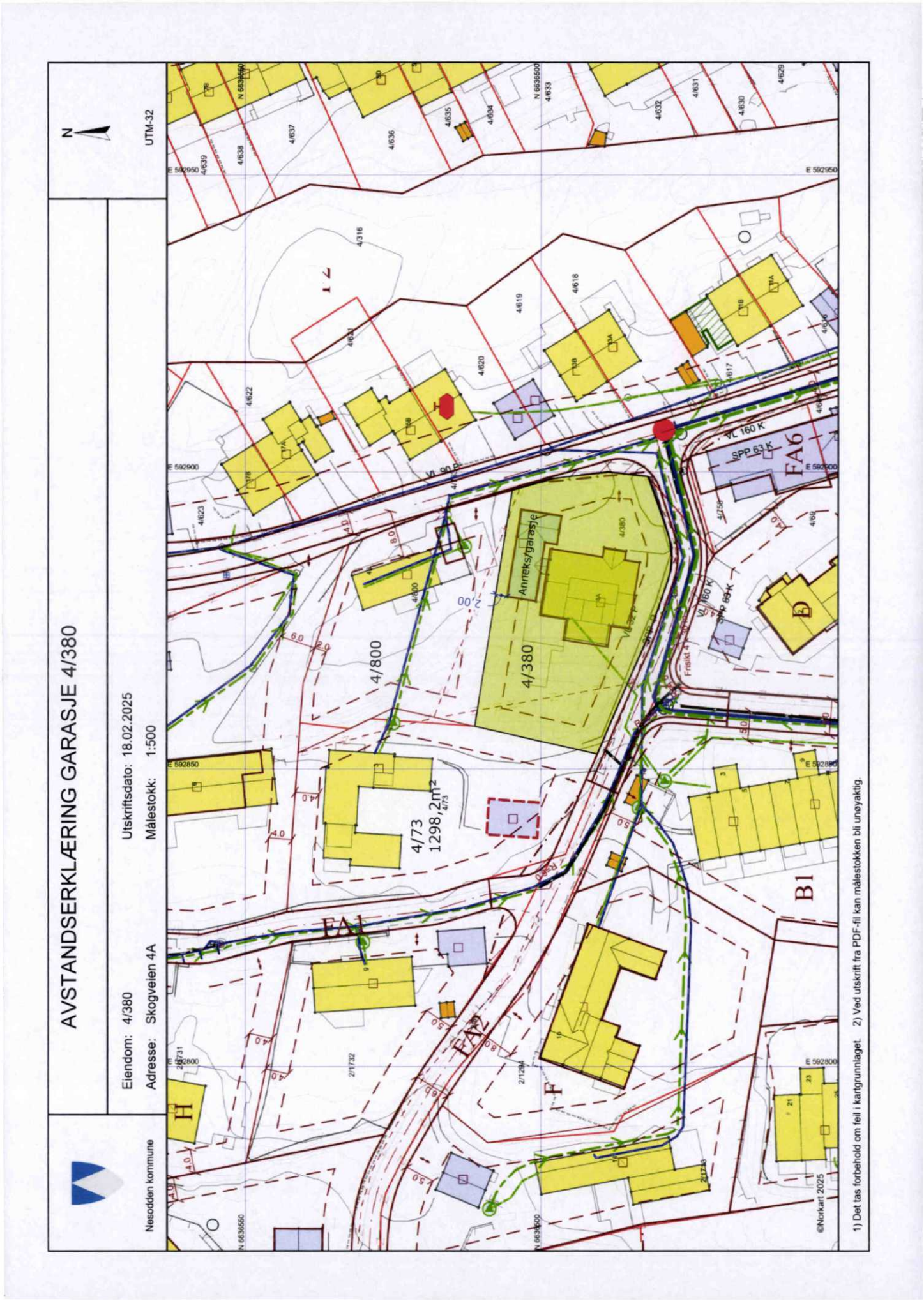
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Nesodden 28.2.2025	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


AVSTANDSERKLÆRING GARASJE 4/380
Eiendom: 4/380
Adresse: Skogveien 4A
Utskriftsdato: 18.02.2025
Målestokk: 1:500
Nesodden kommune
UTM-32
N
4/380
4/800
4/73
1298,2m²
Anneks/garasje
FA1
FA2
FA6
B1
H
F
SPP 63 K
VL 160 K
©Norkart 2025
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig.

Skogveien 4A

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 584 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-10... 294 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Berger skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.6 km
Frogn videregående skole 426 elever	27 min 20.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tangen Senter	4 min
Nesodden Kommunehus	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogen Linje 565, 570, 575	3 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

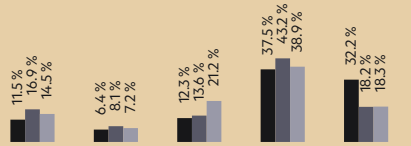
BARNEHAGER

Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	7 min 0.6 km
Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.9 km
Blåbærstien barnehage (1-5 år) 42 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	4 min
Kiwi Flaskebekk	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Flaskebekk/Sjøstrand	1 129	545
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	5 min
Tangen idrettsanlegg	6 min
Energihuset Treningssenter	4 min
Orange Studio	19 min

«Veletablert bomiljø med liten utskifting. Mange har bodd her i snart 50 år. Alle kjenner alle, noe som gir stor grad av trygghet for barn og ungdom»

— Sitat fra en lokalkjent

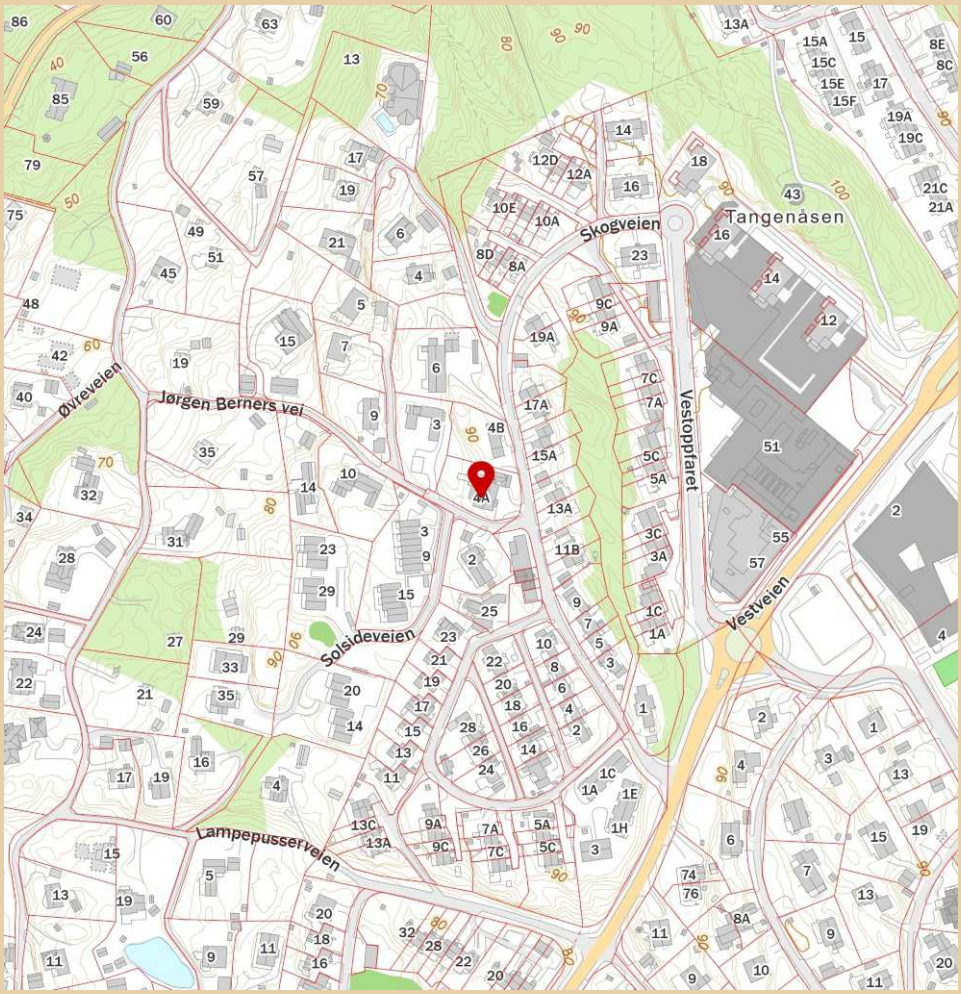
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Skogveien 4A

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 584 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-1... 294 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Berger skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.6 km
Frogn videregående skole 426 elever	27 min 20.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogen Linje 565, 570, 575	3 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	7 min 0.6 km
Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.9 km
Blåbærstien barnehage (1-5 år) 42 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	4 min
Kiwi Flaskebekk	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	4 min
Vitusapotek Nesodden	4 min
Nesodden Vinmonopol	4 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	5 min
Tangen idrettsanlegg	6 min
Energihuset Treningssenter	4 min
Orange Studio	19 min

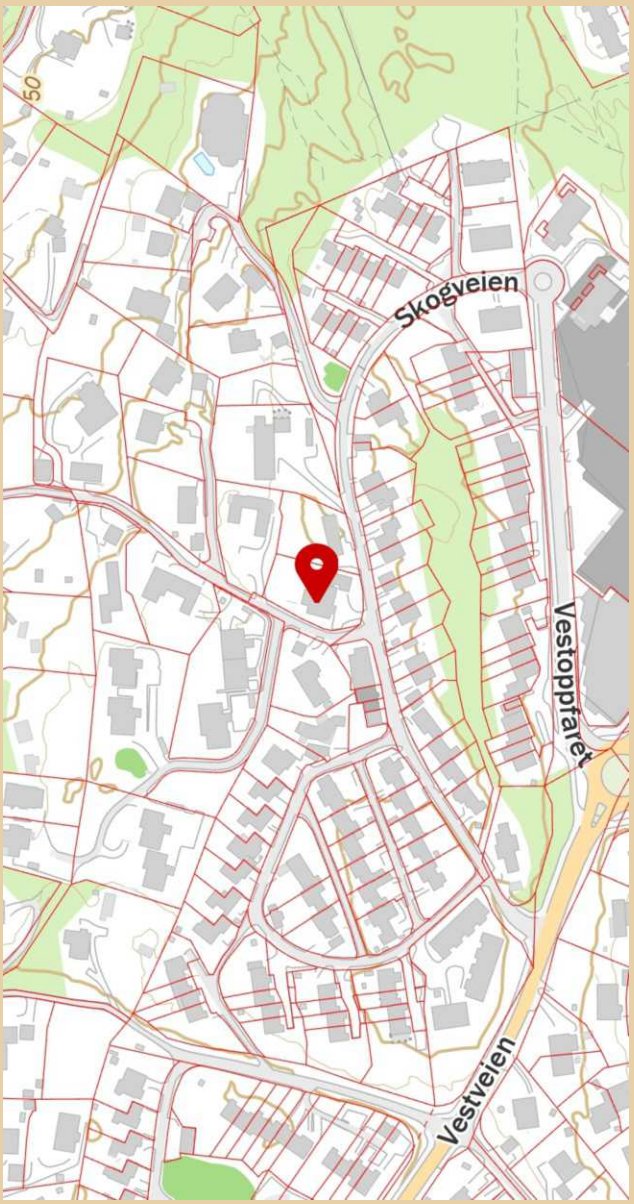
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- 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 2026

Skogveien 4A

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 584 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km	
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-1... 294 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km	
Berger skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km	
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km	
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.6 km	
Frogn videregående skole 426 elever	27 min 20.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogen Linje 565, 570, 575	3 min 0.3 km	
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 16 min	

BARNEHAGER

Kongleveien barnehage (1-5 år) 125 barn	7 min 0.6 km	
Oksval barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.9 km	
Blåbærstien barnehage (1-5 år) 42 barn	15 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Meny Tangen	4 min
Kiwi Flaskebekk	11 min

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	4 min
Vitusapotek Nesodden	4 min
Nesodden Vinmonopol	4 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	5 min
Tangen idrettsanlegg	6 min
Energihuset Treningssenter	4 min
Orange Studio	19 min

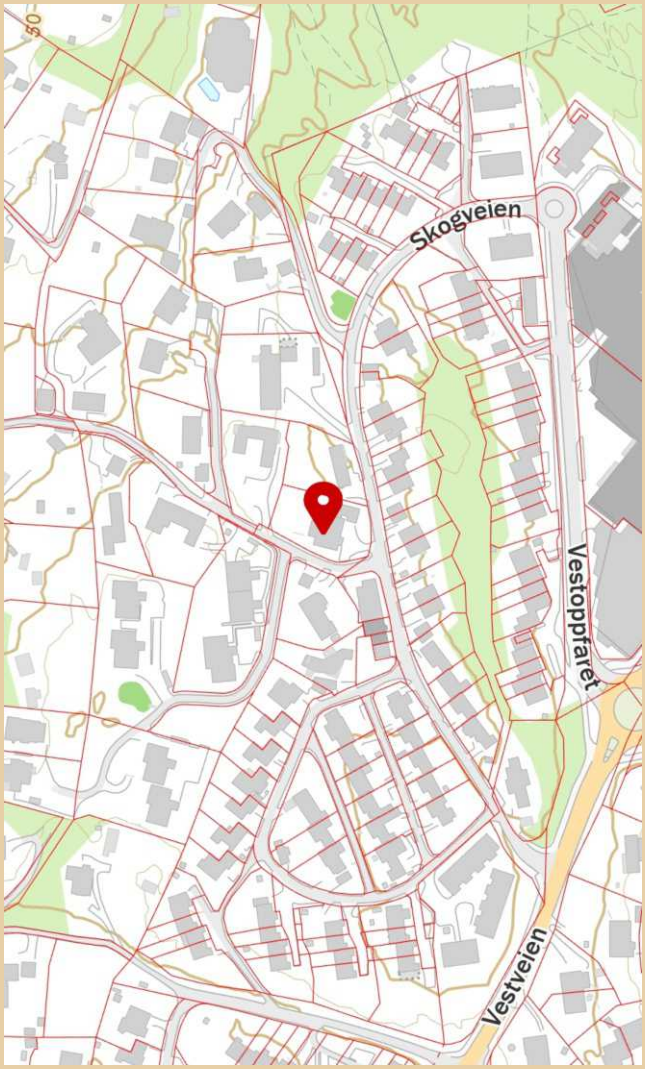
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- 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 2026

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:
Skogveien 4A, 1452 Nesoddtangen
Gnr. 4, Bnr. 380, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260015

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

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

E-post: anne.naper@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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