PRIVATMEGLEREN
PARK

BLOMSTERVEIEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig m/ hybel
Blomsterveien 12, 1456 NESODDTANGEN
NESODDEN kommune
gnr. 4, bnr. 216

Sum areal alle bygg: BRA: 389 m² BRA-i: 328 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18553-1494 **Referansenummer:** IS8236

Autorisert foretak: Takstmannen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Slæperud **Vår ref:** Sten Evensgaard

TAKSTMANNEN

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmannen AS

Takstmannen har drevet med taksering siden 2002, og innehar bred kompetanse innenfor området. Takstmannen AS er i dag 5 takstingeniører og en backoffice. Det er et krav om at alle våre Takstingeniører er medlem av Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon. Takstingeniører tilknyttet Norsk Takst har solid bygningsteknisk kompetanse, høyskoleutdanning innen faget og ofte lang erfaring fra arbeidsområdet. Norsk takst har i tillegg bransjens strengeste krav til sertifisering og etterutdanning. Takstmannen AS anser det å ha lokalkunnskap om området man takserer i som meget viktig. Vi takserer daglig i Akershus, Oslo og omegn. Takstmannen er også godkjent våtromsbedrift ved fagrådet for våtrom. Takstmannen AS er sentral godkjent innenfor tiltaksklasse 1. Takstmannen AS sin forretningsidé består av å ha bred kompetanse innenfor taksering av fast eiendom, bolig og næringsbygg.

Rapportansvarlig



Erik Slæperud

Uavhengig Takstingeniør

erik@takstm.no

932 18 553

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel over 3-plan med grovkjeller, 1. etasje og 2. etasje. Hybel er beliggende i del av 2. etg. Kaldtloft over del mot syd, resterende del av kaldtloft er ikke tilgjengelig for inspeksjon.. Utgang fra stue 1. etg., stue hybel og soverom i 2. etg. til sydvendt terrasse Tilhørende frittliggende dobbel garasje med loft ved adkomst mot syd og redskapsbod mot nord.

Bygningen ble opprinnelig oppført som tomannsbolig i 1959 senere tilbygget/restaurert i 1983 og ombygget til enebolig samt etablert hybel i 1985. Frittliggende garasje ble oppført ca. 2005 og redskapsbod i 2010. Eiendommen har vært i hjemmelshavers eie siden 2023 og har vært utleid til Nesodden kommune i perioden. Merk at fremviser har begrenset med kunnskap om eiendommen. Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet med kort vei til de fleste fasiliteter. Det er opplyst om enkelte utførte tiltak i nyere tid. Fasade mot syd er malt i 2025. Det er gjennomført el-tilsyn i februar 2025, hvor påpekte avvik senere er utbedret og anlegget godkjent i mai 2025. I 2023 er det utført utskifting av råteskadede vindskier, innvendig maling av vinduer i 1. og 2. etasje, samt utskifting av glass i terrassedør i hybeldel. Videre er toalettrom i 2. etasje hoveddel pusset opp i 2023, og det er etablert naturlige lufteventiler i alle oppholdsrom. Det er også opplyst om stedvise innvendige overflatearbeider og noe utbedring av overbygget terrasse grunnet lekkasjer.

Utførte tiltak vurderes i hovedsak som enkeltstående forbedringer og endrer ikke det overordnede bildet av et bygg med omfattende behov for videre utbedringer. Boligen bærer preg av mangelfullt vedlikehold over lengre tid og fremstår som et objekt med betydelig oppgraderings- og rehabiliteringsbehov. Det er registrert flere bygningsdeler med høy slitasjegrad og avvik, og eiendommen vurderes samlet sett som et rehabiliteringsobjekt.

Bygninger som er av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Bygningen er opprinnelig oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret, Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Konsekvens: Om ikke anbefalte undersøkelser og/eller tiltak ikke blir utført på de bygningsdelene der dette er anbefalt, vil konsekvensen kunne være at bygningsdelen svekkes og over tid den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon. Dette vil da medføre seg kostnader for utbedring av avviket og eventuelle følgeskader ol.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/ hybel

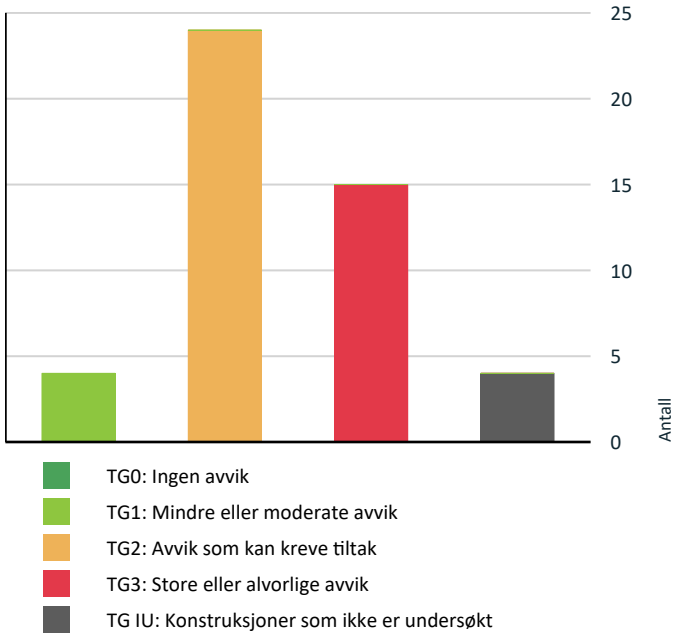
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik på innvendig planløsning i forhold til godkjente tegninger. Avvikene endrer ikke forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjennelse da formålet ikke er endret.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

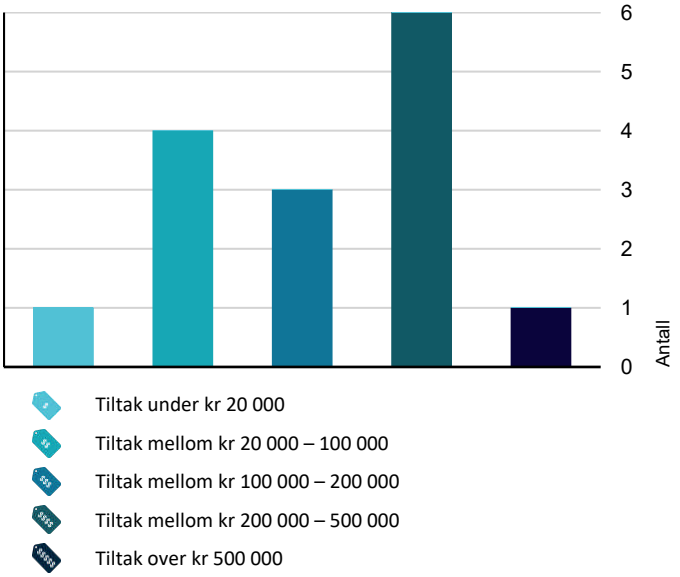
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er gitt opplysninger av fremviser/rekvirent/kommende eier med noe begrenset kjennskap til eiendommen. Opplysningene er benyttet av takstmannen. Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp i mot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig m/ hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Ytterdør - kjeller — Gå til side
- Utvendig > Terrassedør — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Spesialrom > Kjelleretasje (hoveddel) > Toalettrom (hoveddel) > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje (hoveddel) > Kjøkken (hoveddel) > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje (hybel) > Bad/vaskerom/wc (hybel) > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Annet fast inventar — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmur - betong — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje (hoveddel) > Toalettrom (hoveddel) > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje (hoveddel) > Bad/wc/vaskerom (hoveddel) > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje (hoveddel) > Bad/wc/vaskerom (hoveddel) > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje (hoveddel) > Bad/wc/vaskerom (hoveddel) > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje (hoveddel) > Bad/wc/vaskerom (hoveddel) > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje (hoveddel) > Kjøkken (hoveddel) > Avtrekk — Gå til side
- Spesialrom > 2. etasje (hoveddel) > Toalettrom (hoveddel) > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > 2. etasje (hybel) > Stue/kjøkken (hybel) > Overflater og innredning — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. etasje (hybel) > Stue/kjøkken (hybel) > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/ HYBEL



Byggeår
1959

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål. Opprinnelig tomannsbolig ombygget til enebolig.

Standard
Boligen fremstår med standard fra 1983/85.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som et rehabiliteringsobjekt.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg øst	Tilbygget og restaurert.
1985	Modernisering	Ombygging fra tomannsbolig til enebolig m/ hybel i 2. etg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein med undertak av rupanel, underlagspapp, sløyfer og lekter. Overbygget adkomst er tekket med takpapp.
Taktekking er fra 1981.
Fremviser oppl. om at det er utført noe utbedringer på overbygget terrasse pga. lekkasjer.
Inspeksjon av yttertak er utført fra bakkeplan og innvendig kaldtloft der dette er mulig. Merk at det er ikke tilgang til hoveddelen til kaldtloft kun loft overbygg med adkomst via luke i vegg fra terrasse.
Taktekking er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Skjulte deler er bedømt etter alder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

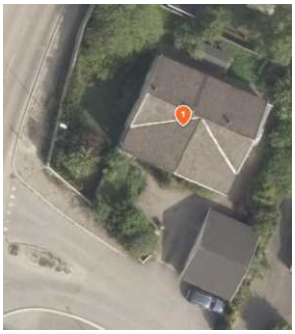
Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.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

Det anbefales full gjennomgang av boligens taktekking. Omlegging av taktekking anbefales. Om ikke anbefalte tiltak blir utført vil konsekvensen være at bygningsdelen svekkes og over tid, den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



Fremviser oppl. om utbedringer pga. lekkajser.



Bildet av boligens tak hentet fra 1881.no



Bildet er fra tidligere befaring av boligen. Taktekking var snødekt befaringsdag.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål fra ca. 1981.
Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå.Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Huseier skal sikre taket for snøras slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Sintef byggforsk anbefaling er at det skal være snøfangere på alle tak med en takvinkel på 27 grader og mer.
Er pipen 1,2 meter eller høyere på pipens korteste side skal det monteres pipeplattform/feieplatå.

Vurdering av avvik:

- 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.

Det er ikke etablert løvtrakt i overgang nedløp og drensledninger. Dette kan medføre til tette drensledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det anbefales full gjennomgang av nedløp og beslag. Nedløp og beslag er naturlig å byttet ut ifbm. utskifting av taktekking. Om ikke anbefalte tiltak blir utført vil konsekvensen være at bygningsdelen svekkes og over tid, den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Løvtrakt anbefales etablert i overgang nedløp og drensledninger.



Råteskader vannbrett uten beslag.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel fra byggeåret.
Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet ukjent alder. Fasade mot syd ble malt av Nesodden kommune i 2025.
Bygningen er trolig isolert etter byggeårets gjeldende krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da dette ligger skjult i byggkonstruksjonen.
Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Det er betydlige råteskader i boligens ytterkledning og utskiftinger/gjennomgang anbefales. Det bemerkes at mer enn 50% av ytterkledningens brukstid er passert. Det er for liten glippe mellom utvendig belistning av vinduer og vannbrett. Glippe skal forhindre kapillært oppsug av fuktighet og forhindre råteskader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Utskifting av boligens ytterkledning må påregnes. Bygningen bærer preg av etterslep av vedlikehold og det må påregnes oppgraderinger/vedlikehold.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





Eksempler på råteskader som går igjen på ytterkledniingen.



Begrenset lufting av ytterkledningen.



Råteskader dekkslister vinduer som er ført helt ned mot vannbrett uten glippe.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er av type saltak med sperrekonstruksjon. Adkomst til tilgjengelig del av kaldtloft via luke i gavlvegg fra terrasse.

Takkonstruksjonen er lukket. Ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.
Fremviser påviste at det er utført utskifting av råteskader på vindskier i 2023.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon. Hoveddelen av kaldtloft er ikke tilgjengelig for inspeksjon. For å få fullstendig oversikt av takkonstruksjonen må ytterligere undersøkelser utføres, det var bare tilgjengelige steder som ble befart, ikke noe annet.

Dampsperren var ikke tilgjengelig for befaring siden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen. Utett dampsperre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Adkomst til del av kaldtloft via luke i i gavlvegg fra terrasse.



Råteskader takfot letter tidligere lekkasje i dette området.



Tilgjengelig del av kaldloft med adkomst fra terrasse.

TG 3 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass hovedsakelig fra 1982.
Vinduer i 1. etg. og 2. etg. er malt innvendig i 2023.
Eldre vindu i kjelleretasje.
Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer har oppnådd mer en 50% av forventet brukstid.
Eldre vindu i kjelleretasje modent for utskifting.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer med kort gjenværende brukstid og utskiftninger av vinduer anbefales utført samtidig som utskifting av ytterkledning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

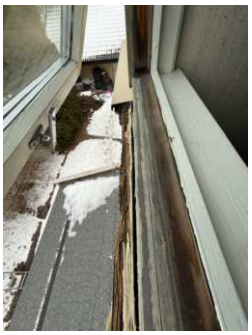
Tilstandsrapport



Eldre vinduer i kjelleretasje.



Værslitte vinduer modent for utskifting.



Råteskader og manglende beslag vannbrett på vindu i gang 2. etg.

TG 3 Ytterdør - kjeller

Ytterdør til kjelleretasje mot øst i tre fra ca. 1981.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør med råteskader og vanskelig og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ytterdøren har behov for utskifting.

TG 2 Dører

Ytterdører i edelt tre utførelse fra ca. 1983.
2 stk dører til boder på terrasse i profilert malt tre utførelse antatt fra 1983.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

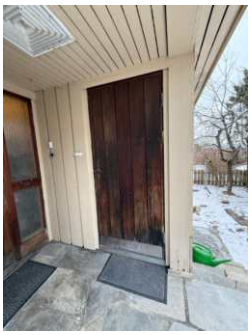
Dører til boder subber i karm.
Subbemerker terskel dør til hybel.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Jevnlig vedlikehold av dørene anbefales for å forlenge ytterdørens alder.





Dør til hybel er værslitt og subber i terskel.

TG 3 Terrassedør

Terrassedører i 2. etg. med isolerglass fra 1981. Glass i terrassedør hybel er byttet i 2023 utført av Glassmester Terje Østli.
Heve/skyvedør med isolerglass i stue 1. etg. fra 1981.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Heve/skyvedør er tung, hard og åpne.
Terrassedører har passert mer en 50% av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Heve skyvedør er tung hard og åpne og anbefales byttes.
Jevnlig vedlikehold av dørene anbefales for å forlenge ytterdørens alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Heve/skyvedør er har og åpne/lukke.



Værslitt terrassedør med behov for vedlikehold.



Værslitt terrassedør med behov for vedlikehold. Glass er byttet i denne døren.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1. etasje til sydvendt treterrasse på ca. 25m². Rekkverk i tre høyde ca. 97cm.
Utgang fra soverom i 2. etasje hoveddel til sydvendt treterrasse på ca. 11m² samt utgang fra stue hybel til treterrasse på ca. 22m². Rekkverk i tre høyde ca. 92cm. Levegg i tre som skiller terrassene. Levegg fra 2023. Utrekkbar levegg/duk fastmontert i vegg på terrasse hybel. Tettesjikt fra byggeåret.
Terrasser hovedsaklig fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Terrasser er værslitte og det er behov for jevnlig vedlikehold av gulv og rekkverk.

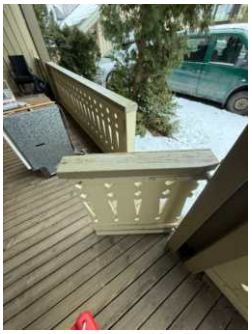
Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge terrassens brukstid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







Tettesjikt fra byggeåret modent for utskifting.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt betongtrapp belagt med skifer ved adkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trapp fremstår med noe vedlikeholdsbehov av fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig vedlikehold av trappen anbefales.



Trappen fremstår med behov for vedlikehold.

TG IU Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert med grunnmur opprinnelig i betong, tilbygget del med Leca. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Etsjeskillere i tre. Takkonstruksjon er av type saltak tekket med betong takstein. Overbygget adkomst på ca. 3m².
Bygningen er tidligere tomannsbolig ombygget til enebolig m/ hybel i 2. etg.
TG vurderes ikke for dette elementet da dette er ment som en byggebeskrivelse. TG er vurdert for hvert enkelte element.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Innvendige gulv er hovedsakelig overflatebehandlet med eikeparkett, lamniat, vinylbelegg, teppe, betong.
Innvendige vegger er hovedsakelig overflatebehandlet med tekstil tapet, malt MDF panelplater, tapet.
Innvendige tak er hovedsakelig overflatebehandlet med malte takplater.
Overflater av ukjent eldre alder hovedsakelig med standard fra ca. 1980. Det oppl. om at det er foretatt stedvise innvendige overflatebehandlinger med maling og stedvise nye gulvoverflater utført i 2023.
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis noe gjenstående arbeider i boligen i form av lister rundt dører og vinduer.
Kjelleretasje er det revet en del grunnet fuktproblematikk. Ref. drenering og rom under terreng. Omfattende salt7kalkutslag på vegger og gulv samtstedvise horisontal sprekker i grunnmur mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må stedvis utbedres eller byttes/oppgraderes. Boligens fremstår med moderniseringsbehov av innvendige overflater må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sårskade laminat kjøkken 1. etg.



Slitasjemerker eikeparkett stue 1. etg.



Luftlommer tapet i trapperom mellom 1. etg. og 2. etg. hovedel.



Gjenstående arbeider rundt ytterdør til hybel 1. etg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre mellom etasjene og støpt betong dekke mot grunn i kjelleretasje.
Nivellering av gulvoverflater ble utført i hovedrom som eksempelvis stue. Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Knirk i gulv og svikt i gulv trapperom/gang 2. etg. hoveddel.
Knrik i gulv hybel 2. etg.
Det ble foretatt nivellering av gulv i stue hoveddel 1. etasje, hvor det ble målt et helningsavvik på ca. 20-25mm.
Det ble foretatt nivellering av gulv i soverom hoveddel 2. etasje, hvor det ble målt et helningsavvik på ca. 30mm.

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



Målt helningsavvik og knirk i gulv.



Målt helningsavvik og knirk i gulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted av type vedovn (1981) plassert i stue 1. etg. og vedovn (1985) i hybel 2. etg. fra byggeåret. Kamin og vedovn i kjelleretasje (usikkert om disse er tilkoblet). 2 løps teglsteinspipe med sotluke plassert i kjeller etg.
Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.
Det ble utført kontroll av det stedlige brann og feiervesen i 2017 uten
anmerkninger iht. rekvirenter. Iht. forrige utførte takstrapport.
Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



Ildsted stue 1. etg.



Ildsted hybel stue 2. etg.



Vedovn og kamin i kjeller, sannsyligvis ikke tilkoblet.



Feieluker er plassert i kjelleretasje.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjelleretasje med innredede rom med stedvis utforede trevegger under terreng.
Grunnmur under terreng er innredet med utforede vegger av organiske materialer. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drenssystem. Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en fuktutsatt risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

De fleste vegger med organiske materialer i kjelleretasje er fjernet grunnet høy fukttrykk. Ved fuktmålinger med pigger i bunnsvill i bod (tidligere badstu) ble det målt vektprosent på 28,7 %. Fuktmålingene (vektprosent over 26%) viser at treverket er vått. Det finnes fritt vann til stede, og gode forhold for sopp, råte og mugg. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen. Det ble avdekket at treverket er råteskadet i dette området.
Kjeller med større fuktproblemer og det er kjellerlukt som er en indikasjon på fuktig kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak
• Alt av organiske materialer må fjernes.

Det frarådes bruk av organiske materialer i fuktig kjelleretasje med eldre drenering. Det var ikke vanlig å benytte fuktsperre mot grunn nå denne boligen ble oppført. Det anbefales å fjerne alt av organiske materialer i kjelleretasje. Merk at etablering av ny drenering rundt bygningen ikke kan garantert for at fuktproblemtikken forsvinner. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tiltakene. Merk at estimat kun er et anslag og kan avvike.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Resultat av fuktmåling viser at treverket er mettet med fuktighet. Det ble avdekket råteskader i veggen som må rives.



Salt og kalkutslag på vegger og gulv som er en indikasjon på fuktvandring i konstruksjonen.



Råteskader i i tresvill.



Omfattende salt og kalkutslag vegger mot øst i kjelleretasje.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig åpne tretrapper i hoveddel belagt med teppe fra 1983.
Innvendig lukket tretrapp i hybel del fra 1983.
Innvendig tretrapp i kjelleretasje fra 1983.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

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

Det ble registrert en del knirk i trapper.
Innvendige trapper med større slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innvendige trapper fremstår med oppgradering/vedlikeholdsbehov for å tilfredsstille dagens krav.

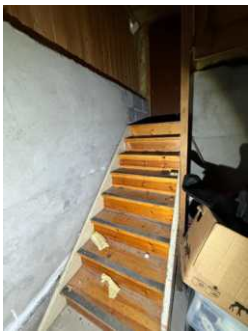
Tilstandsrapport



Innvendig trapp hoveddel.



Innvendig trapp hybel.



Innvendig trapp kjelleretasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i furu fylling og glatt malt/finert utførelse fra byggeåret.
Innvendige dører i kjelleretasje i profilert tre utførelse fra byggeåret.
Formpresset profilerte dører til bad hoveddel 1. etg. fra ca. 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dørhåndtak må byttes.
Dørene har passert mer en 50% av sin brukstid.
En del sliasjemerker på karmer ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører stedvis med kort gjenværende brukstid. Stedvise utskiftninger må forventes.
Jevnlig vedlikehold av innvendige dører anbefales.

Tilstandsrapport






Stedvise defekte dørhåndtak.

TG IU Annet fast inventar

- Kabel-TV/interntt fra Telia.
- Utestikk.
- Utelys.
- Persienner.
- Diverse belysning og panelovner.
- Eldre tørkestativ mot nord.
- Takvifte i trappeløp hoveddel 2. etg.

Utstyret er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar/utstyr.

TG IU Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober.
Garderobeskap.
Garderobeskap er slitt og har behov for oppgradering.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

Tilstandsrapport





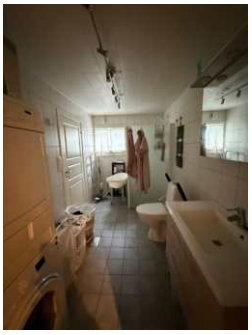


VÅTROM

1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD/WC/VASKEROM (HOVEDDEL)

Generell

Våtrom er oppusset i ca. 2000. Nøyaktig alder er ikke kjent.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets oppbygging.



1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD/WC/VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malte plater.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstiller ikke krav til våtrom da vindu er plassert i våtsonen.

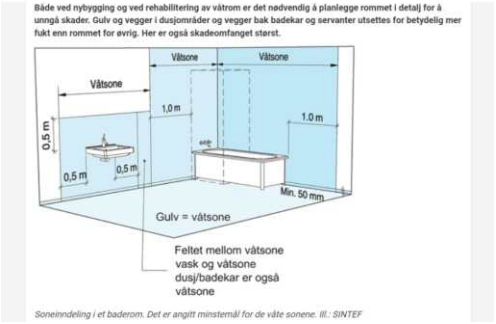
Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våtronen.



Noen hull ved servant etter oppheng.



Illustrasjon hentet fra Sintef byggforsk.

1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD/WC/VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.
Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 9mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk i dusj. Det er 2 plastsluk i rommet.

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

Det er ingen oppkant med vanntett sjikt (min 15mm) ved dør inn til våtrommet som ivaretar event. lekkasjevann fra sanitære installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er ikke optimalt fall på gulv utenfor dusjsonen og det anbefales lekkasjesikring på min 15mm med vanntett sjikt ved dørterskel.
Det anbefales videre bruk med tett dusjkabinettløsning.



Ingen lekkasjesikring ved dørterskel observert.



Ingen lekkasjesikring ved dørterskel observert.

1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD/WC/VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er 2 stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringsdag. Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.
Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

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

Det er ingen oppkant med vanntettsjikt ved dør inn til våtrommet som ivaretar event. lekkasjevann fra sanitære installasjoner. Tiltak anbefales.

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke optimalt fall på gulv utenfor dusjsonen og det anbefales lekkasjesikring på min 15mm med vanntett sjikt ved dørterskel.
Dusjkabinett er en god løsning for dette våtrom som begrenser vannpåkjenning på gulv og vegger og forlenger våtrommets brukstid.



Sluk i dusj. Det ble observert sluk mansjett klemt med klemring i slukpotte.



Sluk utenfor dusj. Det ble observert sluk mansjett klemt med klemring i slukpotte. Jevnlig rengjøring av sluk anbefales.

1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD/WC/VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom/wc i 1. etasje er utstyrt med slett baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, overskap med speil, lys, dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett. Håndklevarmer.
Sanitærutstyr og innredning er fra ca. 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sørre slitasje i skuff.
Riss i emalje i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Servant og skuff må event. byttes.

Tilstandsrapport



Riss i emalje servant.



Slitasjemerker skuff.

1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD/WC/VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte fra 2000.
Merk at viften har passert mer en 50% av sin brukstid.



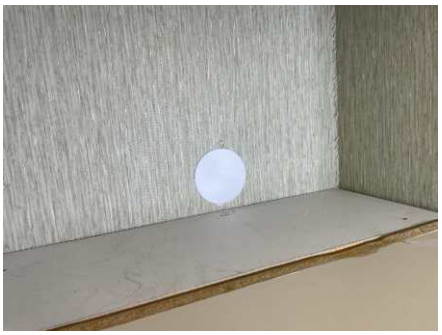
1. ETASJE (HOVEDDEL) > BAD/WC/VASKEROM (HOVEDDEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende rom (bak dusj). Ved fuktmåling med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier i dette området.
Det ble målt 0 % fukt (vektprosent) som ansees normalt.
Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen i dette området.

Det er begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses bad som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. Det bemerkes at hulltakning bare gir informasjon til områder nært tilliggende der det foretatt hulltakning og ikke resterende lukkede konstruksjoner.





2. ETASJE (HYBEL) > BAD/VASKEROM/WC (HYBEL)

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad i 2. etasje (hybel) er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps bl. batteri, speil, lys, dusjkabinett og gulvstående toalett.
Bad er trolig fra 1985.

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Det frarådes vindu i en våtsone.
Sluket er et gammelt støpejernsluk og det kan ikke gis noen garanti for slukets tilstand. Sluk av denne typen er etterhvert blitt gamle, og vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Eksempelvis at materialet i seg selv er usikkert på grunn av levetid og manglende klemring, men også fordi tettesjikt trolig enten ikke finnes, eller ikke lenger oppfyller opprinnelig tettefunksjon.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Gammelt støpejernsluk fra byggeåret. Ingen synlig membran.





Ingen synlig membran ved dørterskel.

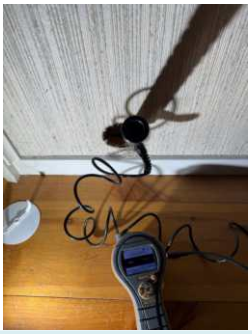
2. ETASJE (HYBEL) > BAD/VASKEROM/WC (HYBEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende rom (bak dusj). Ved fuktmåling med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier i dette området.
Det ble målt 0% fukt (vektprosent) som ansees normalt.
Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen i dette området.

Det er begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses bad som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. Det bemerkes at hulltakning bare gir informasjon til områder nært tilliggende der det foretatt hulltakning og ikke resterende lukkede konstruksjoner.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE (HOVEDDEL) > KJØKKEN (HOVEDDEL)

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken er utstyrt med eike finert kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk, 2-kums utslagsvask med ett-greps blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Lys under overskap.
Kjøkkeninnredning er fra ca. 1983.
Det anbefales å etablere lekkasjestopper i rom med sanitære installasjoner uten sluk.
Det bemerkes variabel levetid på hvitevarer og TG vurderes ikke for hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det anbefales å etablere endetetting på rør i rør system under utslagvask.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre kjøkken med oppgraderingsbehov.



Større slitasjemerker på innredning.



Løse fliser og fuger.



Trelist anbefales erstattet med silikon fuge.

1. ETASJE (HOVEDDEL) > KJØKKEN (HOVEDDEL)

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i bod på terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utlufting fra kjøkkenventilator er ført ut i tilliggende bod på terrasse 1. etg.
Ventilator har passert mer en 50% av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å føre utlufting til ventilator ut i det fri.
Ventilator med kort gjenværende brukstid.



Eldre kjøkkenventilator.



Det anbefales å føre utlufting ut i det fri.

2. ETASJE (HYBEL) > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er utstyrt med profilert kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk, 2-kums utslagsvask med ett-greps blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Lys under overskap.
Kjøkkeninnredning er fra ca. 1985.
Det anbefales å etablere lekkasjestopper i rom med sanitære installasjoner uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken fra eldre dato er følgelig noe slitt og har generelt oppgraderingsbehov med tanke på dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig på kjøkkeninnredningen og der det er fare for vannsøl el. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må innredningen skiftes ut. Plutselig funksjonssvikt kan oppstå grunnet alder og slitasje. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE (HYBEL) > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utlufting på yttervegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilator har passert mer en 50% av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenventilator med kort gjenværende brukstid.



SPESIALROM

KJELLERETASJE (HOVEDDEL) > TOALETTROM (HOVEDDEL)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Wc-rom er utstyrt med servant med ett-greps bl. batteri og gulvstående toalett.
Synlig avløpsrør med stakeluke.
Wc-rom av ukjent alder fra ca. 1980 tallet.

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

Wc rommet er med betonggulv og ubehandlet vegger og tak.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ventilering av toalett rom er viktig mtp. fukt etc.
Rommet har behov for overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen overflatebehandling, åpent rom. Ingen ventilasjon.

1. ETASJE (HOVEDDEL) > TOALETTROM (HOVEDDEL)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc-rom 1. etg. er utstyrt med innredning med servant med ett-greps bl. batteri og gulvstående toalett. Fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte. Panelovn.
Wc rom fra 1983.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Wc er fra eldre dato og modent for oppgradering. Sanitærutstyr har passert mer en 50% av sin brukstid.
Løse tapet skjøter og sår på tapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet er av eldre dato og det er behov for oppgradering/modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard.





Fuktskader på fronter.



Sårskader på tapet.



Silikon anbefales i overgang benk og vegg.

2. ETASJE (HOVEDDEL) > TOALETTROM (HOVEDDEL)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 2. etg. hoveddel er utstyrt med baderomsinnredning med servant med ett-greps bl. batteri, overskap med speil og gulvstående toalett.
Malte mdf panelplater på vegger, malt flate tak og malt betong gulv.
Toalettrom oppusset i 2023. Tidligere bad ombygget til toalettrom.

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

Sluket er et gammelt støpejernsluk og det kan ikke gis noen garanti for slukets tilstand. Merk at toalettrommet har tidligere fungert som bad ombygget til toalettrom i 2023. Dersom rommet skal benyttes til våtrom må rommet oppgraderes til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilering av toalett rom er viktig mtp. fukt etc. og det anbefales elektrisk vifte iht. NS 3600.

Tilstandsrapport





Eldre støpejernssluk fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av varierende type kobber/plast rør i rør system.
Fordelerstokk er plassert i del av kjelleretasje mot øst.
Stoppekran og vannmåler plassert i kjelleretg. i del av kjelleretasje mot øst.
Vannrør i boligen er av varierende alder og nøyaktig aldre kan ikke sies med sikkerhet ca. 1983-2000.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.
Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. det er utført enkelte funsjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

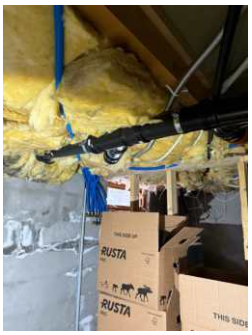
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør rør system i del av kjelleretasje mot øst er ikke klamret forsvarlig. Dette kan medføre til slag i rør.
Slag i vannrør ved av og på skruing av vann på bad hybel 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

I forbindelse med oppgradering av våtrom, toalettrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Fordelerstokk er observert i del av kjeller mot øst. Det anbefales gjennomgang av en rørlegger.



Stoppekran og vannmåler er plassert i del av kjeller mot øst.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av type plast/støpejern.
Stakeluke er plassert i kjelleretasje og lufting av kloakk er ført over yttertak.
Avløpsrør i boligen er hovedsakelig fra byggeåret, 1983 og 2000.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.
Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport

TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forrige fremviser oppl. om noe kloakklukt i boligen ved lite bruk. Mulig årsak kan være tørre sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Eldre rørstammer kan ha avleiringer etter bruk. I ytterste konsekvens kan dette gi dårlig avrenning/blokkeringer el. For å finne utav status/innvendig tilstand kan man utføre en kamerainspeksjon.
I forbindelse med oppgradering av våtrom, toalettrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg og lufteventiler i topp av vinduer.
Fremviser har etablert naturlige lufteventiler i alle oppholdsrom i 2023.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Utekraner 2 stk plassert på vest og østsiden av boligen.
Det er lagt opp til en provisorisk utekran med åpne rørføringer mot vest.
Utstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Merk at utekran mot vest har åpne rørføringer som ikke er klamret. Merk kat vannrøret ligger i dagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne utekran mot sydvest. Dersom den skal benyttes må vannet skrus av vinterstid. Rør bør klamres bedre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Provisorisk rør er ikke klamret.



Provisorisk utekran.

TG 2 Varmesentral

Luft/luft-varmepumpe plassert i trappeoppgang 2. etg. fra 2010. Rutinemessig service anbefales.

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.

Varmepumpe med kort gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport





Eldre varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjelleretasje fra 1990.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for levetid.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder med kort gjenværende brukstid. Fast tilkobling anbefales grunnet fare for å unngå varmgang, dårlig kontakt og brannfare.







TG IU Andre installasjoner

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme på bad 1. etg.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG vurderes ikke for varme.

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap plassert i kjelleretasje, utstyrt med automatsikringer, hovedsikringer er av type eldre skrusikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse.
Eget skap for hybel utstyrt med automatsikringer og noen eldre skrusikringer og bi måler.
El-anlegg i boligen er hovedsakelig fra ca. 1983/85.
Strømtilførsel til boligen via nedgravd kabel med inntakskabel av eldre dato.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent varierende alder på el-anlegget.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon på el-tilsyn. Det er ikke dokumentasjon øvrige del av el anlegget. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets brukstid.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det lokale Eltilsyn (DLE) ved Norgesnett AS viser til kontroll utført den 17.02.2025 med noen avvik. Avvik lukket og anlegg godkjent 21.05.2025 iht. fremlagt dokumentasjon. Ansvarlig kontrollør Torgeir Rønning.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det anbefales oppgradering av boligens el-anlegg da deler av el-anlegget er av eldre dato. Det ble observert at innholdsfortegnelse ikke stemte overens med antall sikringer i skap kjelleretasje. Merk at det er en del ikke jordet kontakter i boligen. El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.



Hovedsikringsskap for boligen. Innholdsfortegnelse stemte ikke overens med innholdet. Det anbefales gjennomgang av dette.



Sikringsskap i hybel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.
TG for byggegrunn vurderes ikke.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenssystemet rundt bygningen er hovedsaklig fra byggeåret. Det er kun stedvis observert fuktsikring mot øst og vest som er montert uten klemlist på toppen. Ingen synlig fuktsikring mot syd og nord. Omfanget av drenering rundt bygningen kan ikke stadfestes med sikkerhet da dette ligger skjult i terrenget.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Synlig fuktvandring og salt/kalkutslag observert i kjelleretasje. Indikasjon på funksjonsviktende drensystem.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Etablering av ny drenering vil ikke automatisk gjøre at fuktproblematikk forsvinner, da det er her er flere faktorer som spiller inn. En årsak kan være funksjonssviktende drenering og/eller manglende kapillærbrytende sjikt mot grunnen under sålen. Grunnen under en bolig vil mer eller mindre alltid inneholde fuktighet. Nedbørsmengde og grunnforhold avgjør hvor mye fukt det vil være. Fuktinnholdet i grunnen vil øke i takt med redusert funksjon i drenssystemet. I nye boliger legges det derfor plast mot grunn/ under gulvstøp, som skal hindre denne fuktigheten i å trekke opp i gulvene. Der det ikke er etablert plast mot grunn, er det en risiko for at fuktighet kan trekke opp i gulvet. Noe fuktighet kan likevel trekkes opp i grunnmuren, dersom plasten ikke er lagt under denne.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 500 000



Indikasjon på fuktvandring i bygningen grunnmur.



Salt/kalkustslag på gulv indikerer fuktvandring i betong dekke.



Stedvis synlig grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i original del uisolert betong og uisolert Leca tilbygget del fra byggeårene.
Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Horisontale sprekker i grunnmur mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Horisontal sprekke i grunnmur mot øst.

TG 2 Forstøtningsmur - betong

Støttemur i betong med rekkverk i tre fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Rekkverk har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Jevnlig vedlikehold av rekkverk anbefales.



Gjerde med vedlikeholdsbehov og mindre sprekk i støttemur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Utvendig støttemur i naturstein mot vei. Rekkverk i tre på toppen av støttemuren.
Støttemur av nyere dato /ukjent alder oppført av Statens vegvesen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vedlikeholdsbehov av rekkverk rundt tomten mot syd-vest og øst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvise utskiftninger må påregnes grunnet råteskader. Jevnlig vedlikehold av rekkverk anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i topp av gjerde. Utskiftninger må påregnes.



Skade på gjerde mot syd.



Skade på gjerde mot vest.



Natursteinsstøttemur.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Terreng er hellende mot nordvest. Flatt terreng rundt boligen.
Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Alle eiendommer tilknyttet kommunal vannledning skal ha en utvendig stengeventil. Stengeventilen skal være tilgjengelig, manøvrerbar og av godkjent type. Tegninger som viser rørføringer var ikke tilgjengelig på befaringen. Plasseringen skal være så nær den kommunale ledningen som mulig, men innenfor eiendomsgrensen. Stengeventilen eller merkingen ble ikke funnet/kontrollert befaringsdagen og ytterligere undersøkelser for tilgjengelighet og at den fungerer som den skal anbefales, så man kan stenge av vannet på kort varsel både sommer.

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

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

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.

Under dette elementet skal det påpekes det som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak iht. NS 3600.

Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til.
Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.
Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grense- verdien på 200 Bq/m³.

Tilstandsrapport

https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon

For boliger som leies ut er det krav om radonmåling. Tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200Bq/m³ et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

Trapper:
Dagens forskriftskrav som gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen. Trapper med rette løp internt i en boenhet skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m. Kravene til minimum bredde og fri høyde i trapp er satt ut fra hensynet til sikker bruk og forventet transport av møbler, utstyr og lignende.

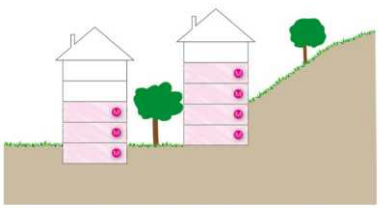
Taktekking sikkerhet:
Huseier skal sikre taket for snøras slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Sintef byggforsk anbefaling er at det skal være snøfangere på alle tak med en takvinkel på 27 grader og mer.
Er pipen 1,2 meter eller høyere på pipens korteste side skal det monteres pipeplattform/feieplatå.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp fra terreng til kjelleretasje i den østlige delen av kjelleretasje.
Åpninger mellom inntrinn og rekkverk spiler er over 10cm i trapp hoveddel.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved adkomst.
Eiendommen ligger i et støyutsatt området mot en traffikert vei. Støy fra nærliggende vei må forventes.
Brannceller. Bygningen er oppført etter et annet regelverket som er forskjellig en dagens regelverk. Det kan derfor være avvik branncelleinndeling mellom hoveddel og hybel ut ifra dagens byggeteknisk forskrift. Dette må event. kartlegges ytterligere.
Rekkverk på terrasse 2. etg. er lavere enn dagens krav på 1 m.
Merk at det ikke er montert snøfangere på taket. Anbefales etablert ved omlegging av taktekking.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å montere snøfangere på tak ved omlegging av taktekking.



Bor du i leilighet med bakkekontakt eller i leilighet i etasjen over dette, bør du måle radon. På figuren er de leilighetene som bør måles markert med M. Dersom et borettslag/sameie eller annen eier av en boligblokk ønsker å foreta radonmåling i blokken som helhet bør leiligheter med bakkekontakt måles og et utvalg leiligheter i øvrige etasjer. Illustrasjon: Inger Nergaard, DSA.

Illustrasjon Inger Nergaard.

Bygninger på eiendommen

Frittliggende garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplasser og lagringsmuligheter.

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår iht. forrige takstrapport.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert med ringmur i betong/Leca og støpt betongsåle. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av type saltak tekket med betongtakstein. Automatisk alu. leddheisport med fjernkontroll samt alu. ytterdør. Innlagt strøm med boks med automatsikringer. Vindu i gavl og vindu på siden. Utelys. Usikret skipstrapp til loftsetasje.

Det er sluk i gulv/akodren ikke er byggemeldt Nesodden kommune. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Merk at det ikke er fall ut av garasje betonggulv i 1. etg. Noe vannansamlinger må forventes.
Taktekking er fra byggeåret.
Det anbefales å etablere toppbordbeslag for å beskytte/forlenge toppbord og vindskier brukstid. Toppbord på vindskier med vedlikeholdsbehov.
Ytterkledning fra byggeåret med vedlikeholdsebehov. Stedvis noe sprekker i panel.
Noe svikt i gulv loftsetasje.
Det anbefales å etablere rekkverk på trapp til loftsetasje.

Bygningen fremstår med behov for vedlikehold.

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

Redskapsbod



Anvendelse
Todelt redskapsbod med lagringsmuligheter.

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår iht. forrige takstrapport.

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Bygningen er enkelt fundamentert med Lecablokker el. rett på terreng. Gulvkonstruksjon i tre. Bygningen er av type byggesett. Takkonstruksjon av type saltak tekket med takpapp. Plassbygde ytterdører. Bygningen er uisolert.

Taktekking er fra byggeåret. Mosegrodd taktekking med utskiftingsbehov.
Det anbefales å etablere toppbordbeslag for å beskytte/forlenge toppbord og vindskiers brukstid.
Det anbefales å etablere tak avslutninger i form av takrenner og nedløp.
Noe fuktmerker ble observert på innsiden i overgang tak og vegg og i hjørner.

Bygningen fremstår med behov for vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

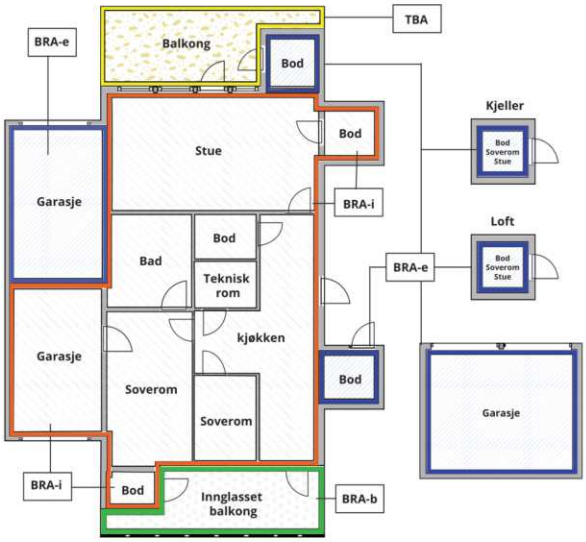
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 m/ hybel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjelleretasje (hoveddel)	106			106	
1. etasje (hoveddel)	107	7		114	25
2. etasje (hoveddel)	44			44	11
1. etasje (hybel)	4			4	
2. etasje (hybel)	67			67	22
Kaldtloft					
SUM	**328**	**7**			**58**
SUM BRA	**335**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje (hoveddel)	Trapperom (hoveddel), hobbyrom (hoveddel), kjellerstue (hoveddel), bod 1 (hoveddel), bod 2 m/ trapp (utgang til terreng) (hoveddel), toalettrom (hoveddel)		
1. etasje (hoveddel)	Entré (hoveddel), toalettrom (hoveddel), bad/wc/vaskerom (hoveddel), kontor (hoveddel), soverom (hoveddel), stue/trapp (hoveddel), kjøkken (hoveddel)	Bod 1 (terrasse), bod 2 (terrasse)	
2. etasje (hoveddel)	Trapperom/gang (hoveddel), soverom 1 (hoveddel), soverom 2 (hoveddel), toalettrom (hoveddel)		
1. etasje (hybel)	Trapperom/entre (hybel)		
2. etasje (hybel)	Trapperom (hybel), entré/gang (hybel), innredet rom (hybel), bad/vaskerom/wc (hybel), soverom (hybel), bod (tilknyttet soverom) (hybel), stue/kjøkken (hybel)		
Kaldtloft			

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje ble målt til ca. 2,09-2,18m. Nivåforskjell på gulv overflate i kjelleretasje. Kjelleretasje er uinnredet og består hovedsaklig av type grovkjeller.
Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,35m.
Takhøyde i 2. etasje ble målt til ca. 2,27-2,36m.
Adkomst til kaldtloft via utvendig luke i gavlvegg fra terrasse mot syd. Det er kun del av loft som er tilgjengelig for besiktelse.
Øvrige arealer i tillegg til BRA:
Bod på terrasse 1. etg. mot syd på 2 + 5m² BRA. Uisolerte boder på terrasse 1. etg.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er terrasse som er oppgitt i ca. areal.

Det er bruken av rommet på salgstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på innvendig planløsning i forhold til godkjente tegninger. Avvikene endrer ikke forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjennelse da formålet ikke er endret.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Les mer på bygningselementer.

Frittliggende garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		42		42	
Loftsetasje		6		6	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom	
Loftsetasje		Bod	

Kommentar

1. etg. Takhøyde ble målt til ca. 2,34m. Overbygget ved adkomst sidedør med støpt betong dekke på ca. 6m².
Loftsetasje. Høyde målt fra gulv ved knevegg ca. 0,82m og til møne ca. 1,92m. Gulvflate på loftsetasje ca. 23m².

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Mønt tak innvendig i boden som er todelt. Del av bod mot vest var låst befaringsdag og ble ikke befart.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Erik Slæperud	Takstingeniør
	Sten Evensgaard, Ehw Holding As	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3023 NESODDEN	4	216		0	797.8 m²	Iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Blomsterveien 12, 1456 NESODDTANGEN

Hjemmelshaver

Ehw Holding AS 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boområde på Nesoddtangen i Nesodden kommune. Eiendommen/boligen er beliggende nordvendt med gode sol og lysforhold samt noe utsikt til Oslo By samt noe sjøutsikt. Kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt Tangen sentrum med forretninger og servicetilbud. Gangavstand til Tangen Brygge med båtforbindelse til Aker Brygge/Lysaker. Nærhet til badeplasser og tur-/rekreasjonsområder i Nesoddmarka.

Adkomstvei

Kommunal asfaltert adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Eiendommen er beliggende i et uregulert område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål i gjeldende kommuneplan KP2021. H810_3. Krav om felles planlegging. Oppl. iht. origo planinnsyn. Det anbefales å sette seg inn i kommuneplanens bestemmelser for nærmere opplysninger om begrensningene m.v.

Om tomten

Eiendommen er på 797,8 m² og er skrånende mot vest. Eiendommen er opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og gruslagt gårdsplass. Tomten er inngjerdet. Vedlikeholdsbehov av utvendige arealer. Biloppstillingsplasser i egen garasje samt biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	93279923	Fullverdi		

Kommentar

Næringsforsikring ettersom firma eier og ikke selv benytter boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fremvisers oppl.			Ingen		Nei
Origo planinnsyn	05.06.2023	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Eiendomsopplysninger til megler	31.05.2023	Nesodden kommune	Fremvist		Nei
Midlertidig brukstillatelse tilbygg	17.04.1985	Nesodden kommune	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	05.06.2023	Eiendomsinfo på nett	Innhentet		Nei
Godkjente tegninger	15.06.1981	Nesodden kommune	Fremvist		Nei
Sjekkliste Takstmannen AS	04.06.2023		Innhentet		Nei
Godkjente teginger garasje	03.01.2005	Nesodden kommune	Fremvist		Nei
Ferdigattest antatt garasje	16.01.2006	Nesodden kommune	Fremvist		Nei
Utfylt eiers egenerklæring.	10.02.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	
3	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IS8236

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260054

Selger 1 navn
Sten Ragnar Evensgaard

Gateadresse
Blomsterveien 12

Poststed	Postnr
Nesodden	1456

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

Polise/avtalenr.: 93279923

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: våtrom av eldre dato, se tilstandsrapport

Document reference: 6260054

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

Svar: Nei

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: diverse saltutslag på vegger i kjeller og tidvis fukt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en lekkasje fra takfot østfasade bak takrenne, som ble utbedret. Ellers vises det til tilstandsrapport

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: Det er rettet opp gulv i gang 2 etg hoveddel. Tilstandsrapport har påvist skjeve gulv i hovedetasjen. Se rapport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er diverse råteskader i utvendig kledning etc. Se tilstandsrapport

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: Utført diverse mindre EL-arbeider i boligen, som feks opplegg nye stikk og bryter + taklampe i sov 2 etg hoveddel. tilkoblet nytt lys bad 2 etg. montert panelovner. Også utbedret diverse mangler etter EL-kontroll i boligen (2025).

Arbeid utført av: Nesodden Elektro 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

Beskrivelse: utført EL-kontroll av EL-anlegget i 2025. Diverse mangler utbedret i 2025. se forøvrig tilstandsrapport

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260054

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget en skillevegg mellom hoveddel og leilighet på terresse i 2 etg. Reparasjon av undertak ved takfot øst over terrassen. Diverse mindre reparasjoner kledning. Byttet alle vindskibord. Se forøvrig tilstandsrapport.
Arbeid utført av	Rimkus as

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fylkesveien er under utvidelse, men skal ikke inn på eiendommen.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det foreligger tilstandsrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260054

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: 6260054

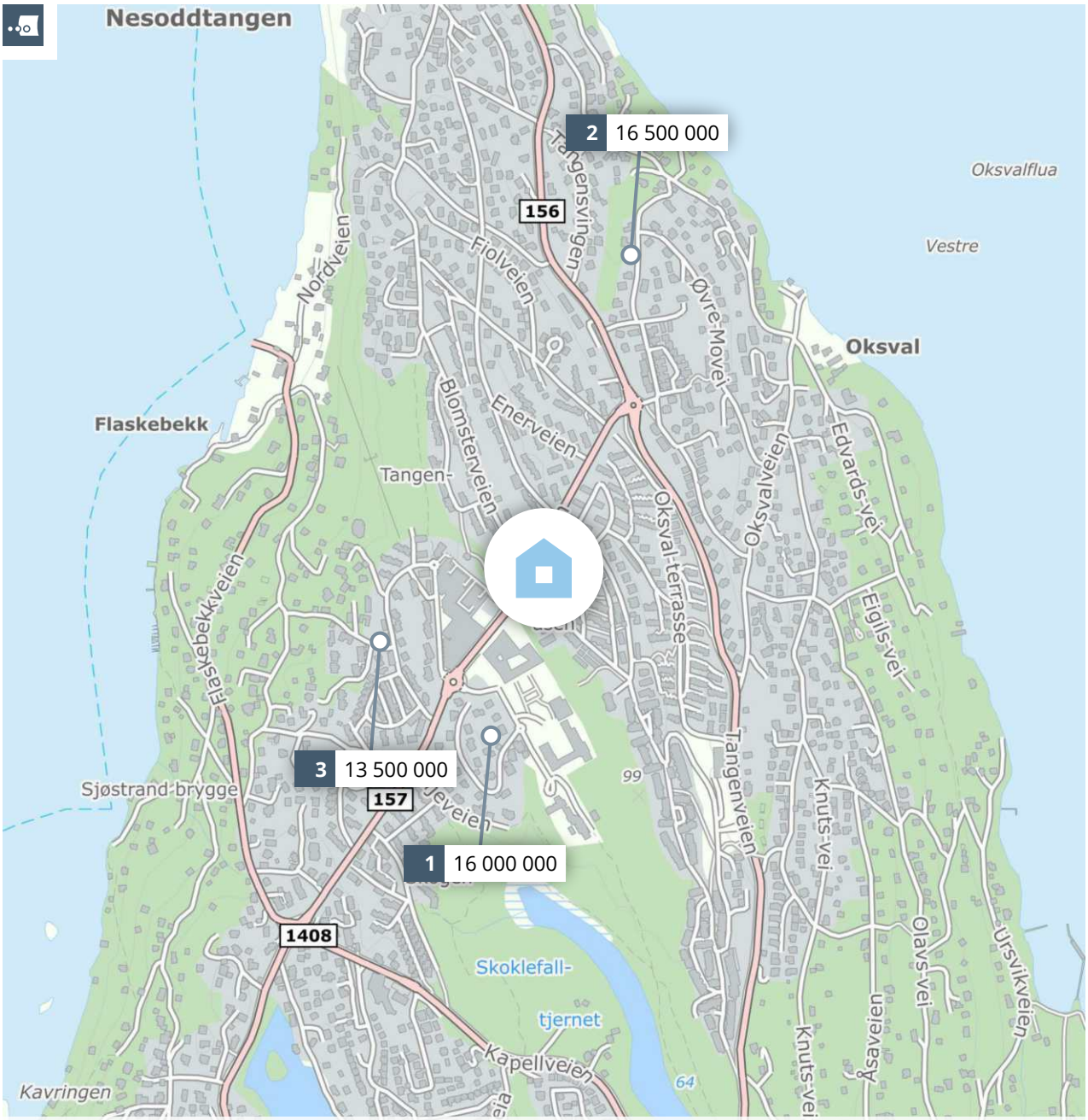
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sten Ragnar Evensgaard	c6f07d7fc1f6f11ee2408fd20d12fd2454833e9e	10.02.2026 11:21:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260054

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

BLOMSTERVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 14.02.2026

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

Blomsterveien 12, 1456 NESODDTANGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 4 BNR 216 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS OKSVAL

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	32 012
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	328 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					798 m²	
Byggeår					1959	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lyngåsveien 15 238 m² 1963 1 441 m² 4 sov	11.11.2025	16 900 000	**16 000 000**	0	16 000 000	**67 227**
2 Mokleiva 48 324 m² 1967 1 980 m² 6 sov	18.09.2025	17 000 000	**16 500 000**	0	16 500 000	**50 926**
3 Skogveien 4 A 215 m² 1920 1 146 m² 4 sov	06.02.2026	13 300 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**62 791**

Sentralt på Nesoddtangen! | Stor enebolig med gode leieinntekter | Sol | Utsikt | Moderniseringsbehov

Stor og innholdsrik enebolig over tre plan med fleksible løsninger for familie eller utleie. Samlet leieinntekt for hele eiendommen, kr 33 000.

Det er også en stor kjeller som i dag i hovedsak fungerer som bodareal.

1. etasje har entré, toalett, bad/vaskerom, kontor, soverom og stue med peis og åpen forbindelse til kjøkkenet. Solrik terrasse på ca. 25 kvm med trapp ned til hage – et perfekt uterom for lek, grilling og avslapning.

2. etasje består av to lyse og romslige soverom og toalettrom i hoveddelen, samt egen hybel med stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom – ideell for utleie eller generasjonsbolig. Kjelleretasjen har kjellerstue, hobbyrom og boder som gir ekstra plass og fleksibilitet.

Nåværende eier har utarbeidet tegninger for seksjonering, men tiltaket er ikke omsøkt. Tegningene kan overtas av kjøper.

Eiendommen har gode solforhold, utsikt og store oppholdsrom. En unik familiebolig med mange muligheter og attraktiv beliggenhet.

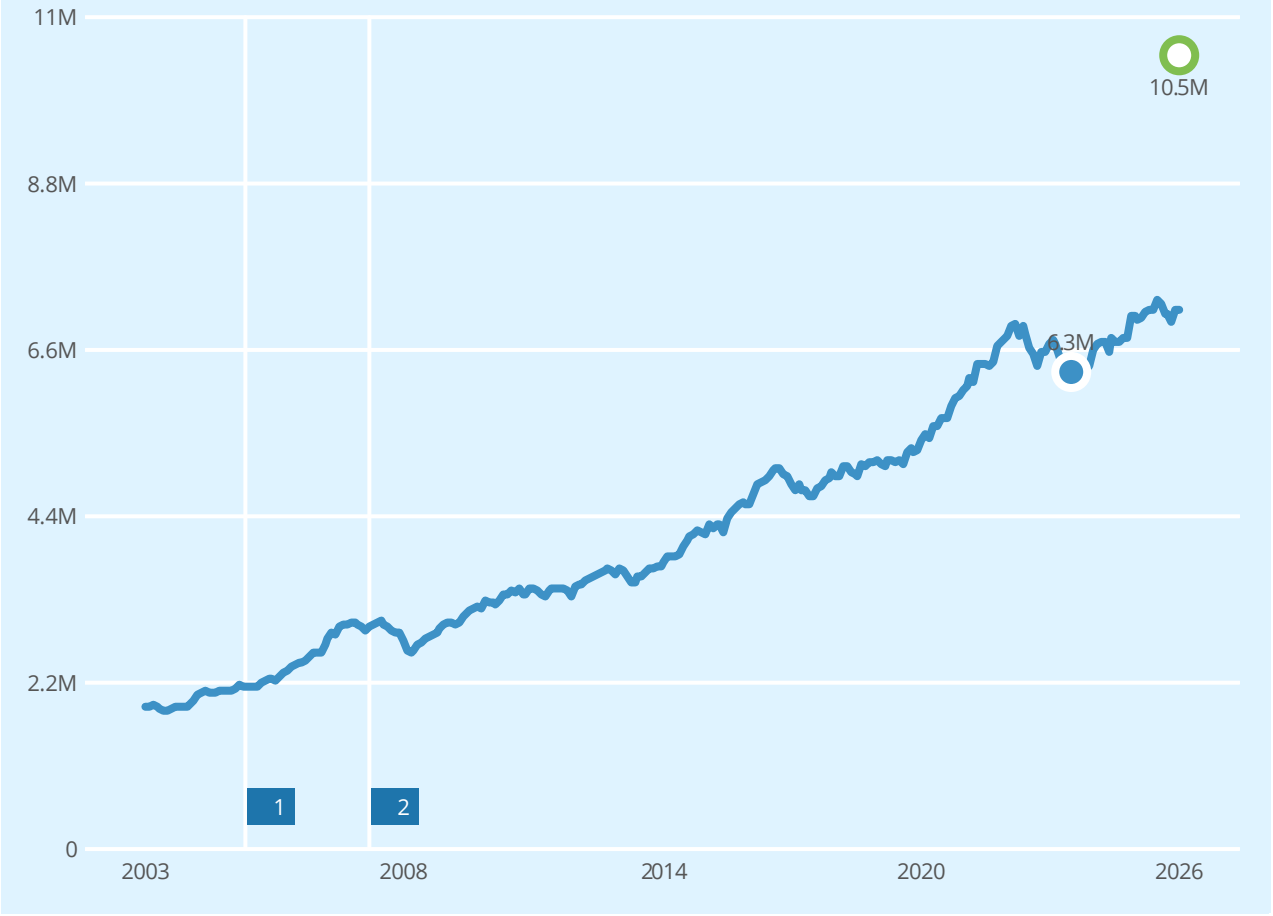
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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	
17.06.2023	28.09.2023	17.01.2024	7 750 000	6 300 000	0	6 300 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er pusset opp siden forrige omsetning. Megler vurderer forrige omsetning som en svært lav pris ift. størrelse, standard, beliggenhet og utleieinntekter.

Eneboliger til salgs i NESODDEN kommune nå

34
eneboliger til salgs

11.9M
11.6M
11.3M
10 985 000 Prisantydning i snitt
10.7M
10.4M
10.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
138
dager

Eneboliger solgt i NESODDEN kommune siste 3 mnd

23
eneboliger solgt

9.2M
8.9M
8 433 000 Prisantydning i snitt
8 199 000 Salgspris i snitt
8.0M
7.7M

Solgt i snitt i løpet av
151
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 973 NESODDEN kommune i snitt siste 3 mnd

40 705 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

32 012 Blomsterveien 12 Totalpris 10 500 000

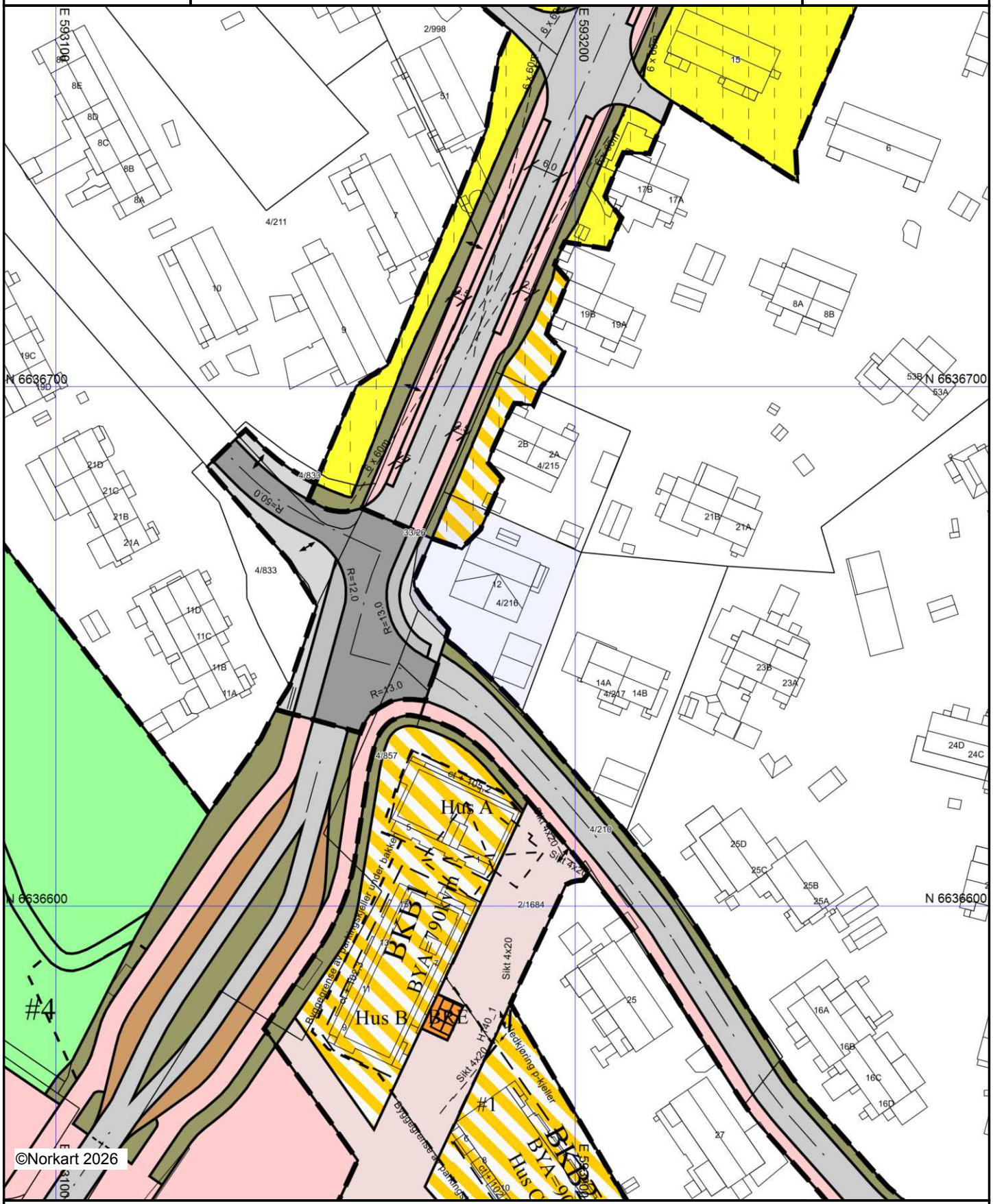
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/216
Adresse: Blomsterveien 12
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Annet kombinert formål
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområd
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Holdeplass eller plattform
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

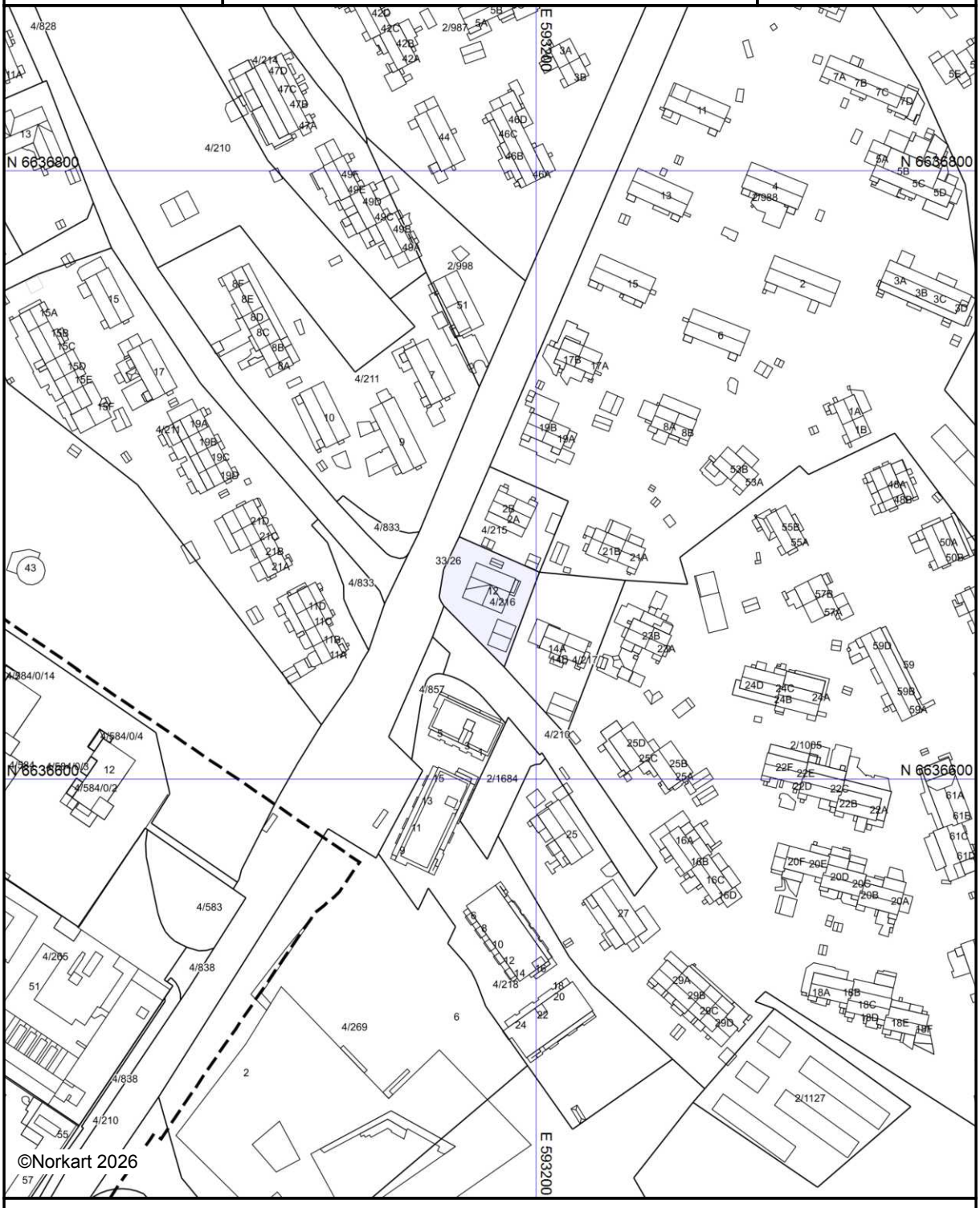
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4/216
Adresse: Blomsterveien 12
Utskriftsdato: 06.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

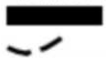
UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

ambita

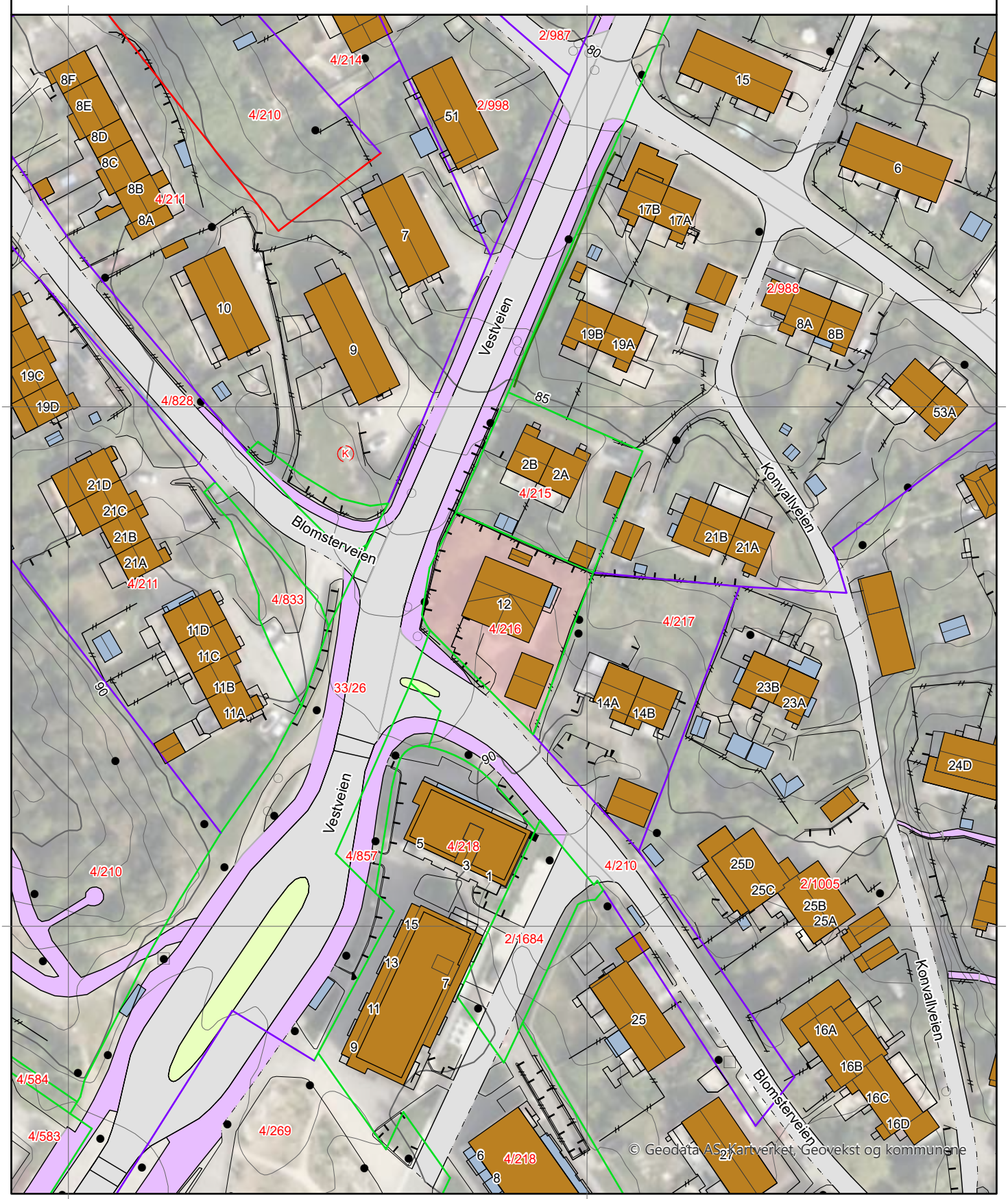
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/216/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.2.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/216/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.2.2026

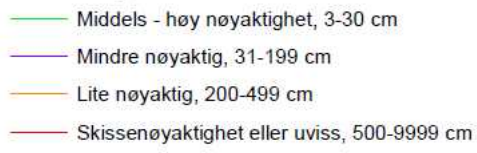


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

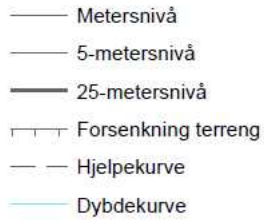


Eiendomsgrenser





Høydekurver







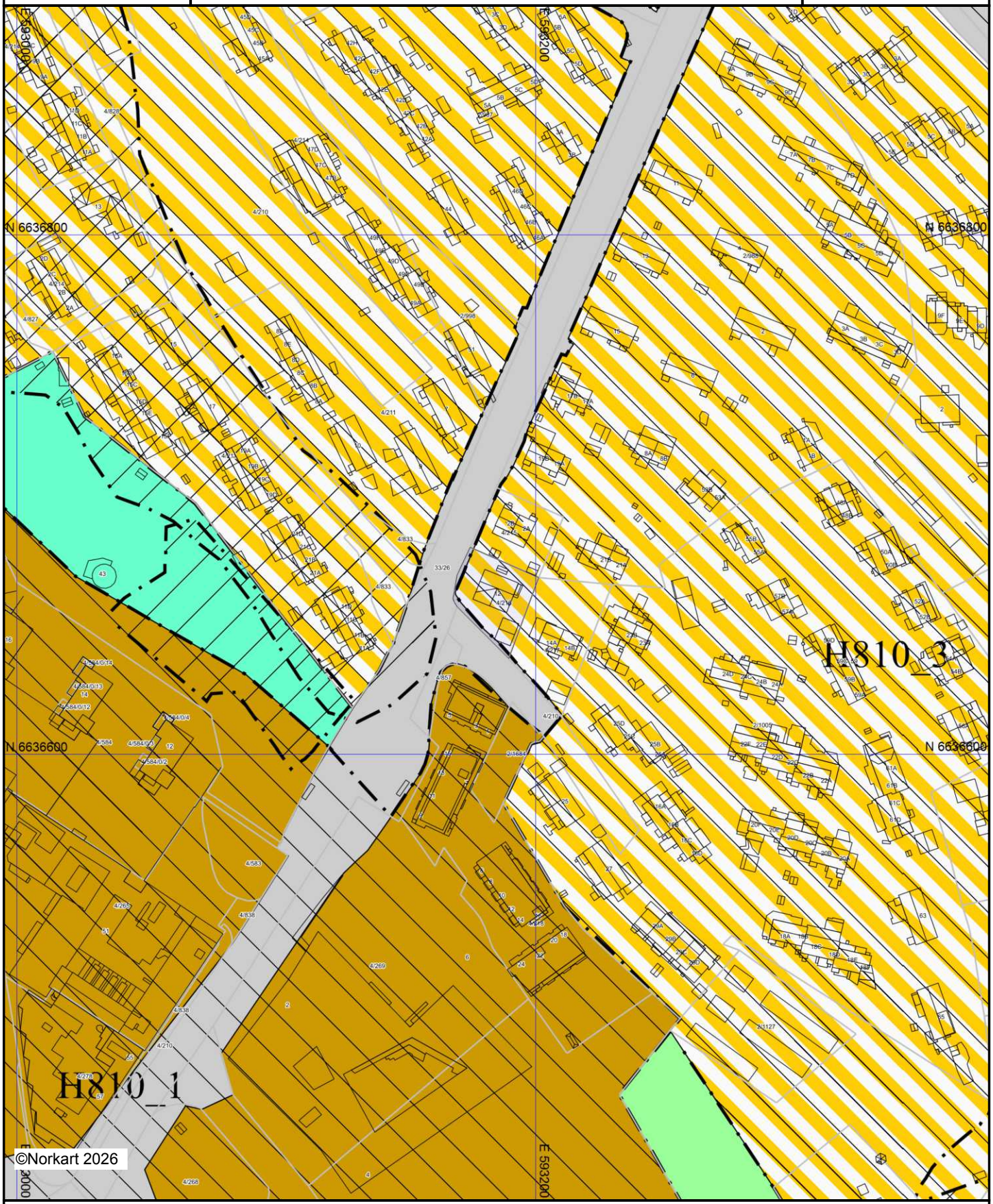
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/216
Adresse: Blomsterveien 12
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

2014-11-25

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FV.157 FLASKEBEKK-GRANHOLT I NESODDEN KOMMUNE ALTERNATIV 2	PlanID: 20110164		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:			
2. gangs behandling i det faste planutvalget			
Offentlig ettersyn fra 11.12.2013 til 05.02.2014			
Offentlig ettersyn 2. gang fra 09.12.2014 til 30.01.2015			
1. gangs behandling i Planutvalget		03.12.2013	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		28.03.2012	

1. AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankart er vist med reguleringsgrense. Planbestemmelsene gjelder for til sammen to kartblad - FV F157 Flaskebekk - Granholt, datert:

2. PLANOMRÅDET ER AVSATT TIL FØLGENDE FORMÅL:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1- BK16
Forretninger, F1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
Kjøreveg, o_Kv1 - o_KV6
Fortau, o_F1- o_F10
Gang-/sykkelveg, o_GS1 – o_GS3
Sykkelvei/- felt, o_S1 – o_S10
Annen veigrunn grøntareal
Holdeplass/plattform, o_H1-o_H2
Kollektivholdeplass, o_K1 – o_K2
Vann - og avløpsnett, o_VA
Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)
o_FRI
Bestemmelseområder (PBL § 12-7)
Anlegg- og riggområde #1 - #16

3. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planforslaget er etablering av fortau, sykkelfelt og kollektivholdeplasser på strekningen Flaskebekk - Granholt.

4. GENERELLE BESTEMMELSER

4.1 Illustrasjonsplan

For alle områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det utarbeides byggeplan som skal være godkjent før arbeidet igangsettes.

4.2 Byggegrenser

Fra senterlinje fylkesveg 157 gjelder en byggegrense på 15 meter på hele strekningen innenfor planområdet.

4.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet, eller annet arbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramisk flint, groper med trehull, eller brent stein, etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskommunen kontaktes jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd.

4.4 Universell utforming

Fortau, gang- / sykkelvei, og bussholdeplasser skal i størst mulig grad utformes med en overflate som gir tilgjengelighet for alle. Etablering av alle type konstruksjoner skal i størst mulig grad tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

4.5 Støy

Gang- og sykkelvegprosjektet er ihht T-1442 definert som et miljø og sikkerhetstiltak og Statens vegvesens praktisering av T-1442 skal gjelde som grunnlag for støyvurderingene. Det skal gjennomføres støytiltak for boliger som har utendørs støy over Lden 65 dB på fasaden. Støynivået skal bringes ned mot Lden 55 dB så langt det lar seg gjøre innenfor tekniske og økonomisk forsvarlige rammer.

Det skal settes opp støyskjerm langs fylkesvegen som tiltak for Linneaveien 15D og Enerveien 10A. For Seljeveien 2A, Flaskekroken 1 og 3, Vestveien 2B og Konvallveien 11 og 13 skal det vurderes lokale tiltak. Den detaljerte utformingen av de lokale tiltakene avgjøres i byggeplan og i samråd med grunneierne. For boliger som har over Lden 65 dB utendørs på fasaden og samtidig har innendørs støy over LpAeq24h 35 dB skal det gjøres fasadetiltak for å oppnå anbefalte grenseverdier i T-1442.

Støytiltakene skal gjennomføres innen ferdigstillelse av gang- og sykkelvegen.

4.6 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

4.7 Massebalanse

Det skal tilstrebes massebalanse ved utgraving og arbeider i planområdet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved innsendelse av rammesøknad skal det redegjøres for hvordan massebalansen skal løses ved gjennomføringen av prosjektet.

4.8 Fylling og skjæring

Fylling og skjæring skal i størst mulig grad begrenses dersom det er mulig.

4.9 Materialbruk

Det skal tilstrebes bruk av lokale materialer og miljøvennlige materialer. Nytt veianlegg skal i størst mulig grad opparbeides som et helhetlig anlegg. Arealene skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en estetisk god utforming i forhold til funksjon og bygde og naturlige omgivelser og plassering.

5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-5 nr. 1, 2, 3)

5.1 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 - BK17

Felt BK1 til BK17 omfatter områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelse og andre bestemmelser fremgår av de vedtatte og tilgrensende reguleringsplanene.

5.2 Bebyggelse og anlegg - Forretninger, F1

Område er avsatt til formål for forretninger.

5.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Kjørevei, o_KV1- o_Kv6

Innenfor formål avsatt til kjørevei kan det etableres kjøreveier, fyllinger, skjæringer, etableres installasjoner, konstruksjoner og nødvendig møblering og annen infrastruktur.

5.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Fortau, o_F1 - o_F10

Innenfor formål avsatt til Fortau, o_F1-o_10 kan det etableres fortau med tilhørende møblering.

5.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur - gang- sykkelvei, o_GS1-GS3

Formålet er avsatt til gang- og sykkelvei, o_GS1-o_GS3.

5.6 Samferdsel og teknisk infrastruktur - sykkelvei/-felt, o_S1 - o_S10

Formålet o_er avsatt til sykkelvei-/felt.

5.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Annen veigrunn - grøntareal

Veigrøft mellom kjørebane og gang- og sykkelvei skal beplantes/tilsåes. Beplantning og andre anlegg må ikke være til hinder for drenering og frisikt eller bidra til en forverring av trafikkbildet. I formål avsatt til annen veigrunn - grøntareal tillates det oppføring av støttemur, gjerder, støyskjerm, rekkverk mv. Arealet kan benyttes til fylling og skjæring.

5.8 Grønnstruktur - Friområde, o_FRI

Formålet er avsatt til friområde, o_FRI.

6. SIKRINGSSONER - FRISIKTSONE VEI

Ved alle avkjørsler og kryss kan det ikke etableres sikthinder over 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

7. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7) - ANLEGG OG RIGGOMRÅDE

Områdene kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsvei og anleggsområde.

Tilbakeføring av anlegg og riggområde
Det skal gis skriftlig melding til Nesodden kommune når tilbakeføring er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer regulert underformål på de aktuelle områdene i kraft, med de planbestemmelsene som fremgår av gjeldende regulering(er) .

Etter endt anleggsperiode skal berørt areal istandsettes og så langt det er mulig tilbakeføres til den stand det var før anleggsperioden. Området skal tilsåes og beplantes med stedegne vekster. Ved eventuell skade på eksisterende konstruksjoner skal dette erstattes eller gjenoppbygges.

8. ANLEGGSPERIODEN

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker, forurensing, støy og vibrasjoner, samt avrenning, som angitt i punktene a til c. Berørte grunneiere skal motta særlig informasjon i forkant av anleggsarbeidet.

a) Trygg passasje
Det skal sikres trygg passasje for beboere og myke trafikanter samt områder der myke trafikanter blir direkte berørt i anleggsperioden.

b) Faseplan for byggeperioden (anleggstrafikk)
Det skal utarbeides faseplan for byggeperioden.

c) Massetransport
Massetransport skal gjennomføres i henhold til fastsatt kjøremønster og begrenses i tid for å unngå ulemper for naboer og foreligges kommunens vegmyndighet før oppstart av anlegget.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-4/216, Blomsterveien 12, 1456 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	26.01.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

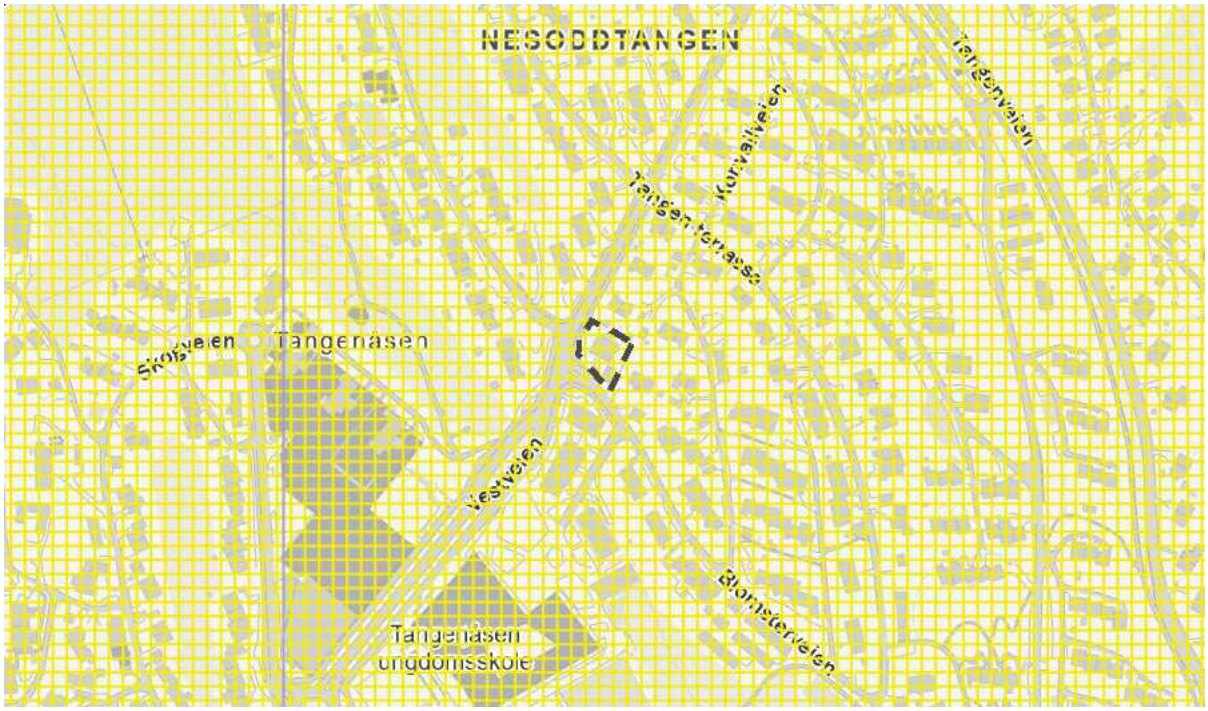
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.79 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.39 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.61 km
Flomfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.41 km
Forurenset grunn	26.01.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.41 km
Kvikkleire	26.01.2026	Ikke funnet	0.37 km
Skredfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	12.6 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.63 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	26.01.2026			
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)

Støysoner

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



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 216	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Blomsterveien 12, gatenr 1210 1456 Nesoddtangen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	207 1	Oksval Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090403 541	Skoklefall Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	P 81	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.02.1953	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	797,8 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/4/216	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/4/216	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.05.2013	Berørt	0216/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.06.2013	Berørt	3212/4/215	0,0
			Berørt	3212/4/216	0,0
			Berørt	3212/33/26	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	23.05.2013	Avgiver	3212/4/216	-6,1
	Matrikkelført:	19.06.2013	Mottaker	3212/33/26	6,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	16.12.2010	Berørt	0216/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	01.03.2011	Berørt	3212/2/988	0,0
			Berørt	3212/4/215	0,0
			Berørt	3212/4/216	0,0
			Berørt	3212/4/217	0,0
			Berørt	3212/33/26	0,0
Kartforretning	Forretning:	17.12.2009	Berørt	0216/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.02.2010	Berørt	0216/2/1076	0,0
			Berørt	3212/2/988	0,0
			Berørt	3212/2/1068	0,0
			Berørt	3212/4/210	0,0
			Berørt	3212/4/215	0,0
			Berørt	3212/4/216	0,0
			Berørt	3212/4/218	0,0
			Berørt	3212/32/14	0,0
			Berørt	3212/33/26	0,0
Skylddeling	Forretning:	03.09.1952	Avgiver	3212/4/210	-786,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/4/216	786,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blomsterveien 12	H0101	Bolig					
Blomsterveien 12	H0102	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:	2
Bygningsnr:	149407626			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: 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:	20.04.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.04.2005
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.04.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16437964			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	9,7	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300408955			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



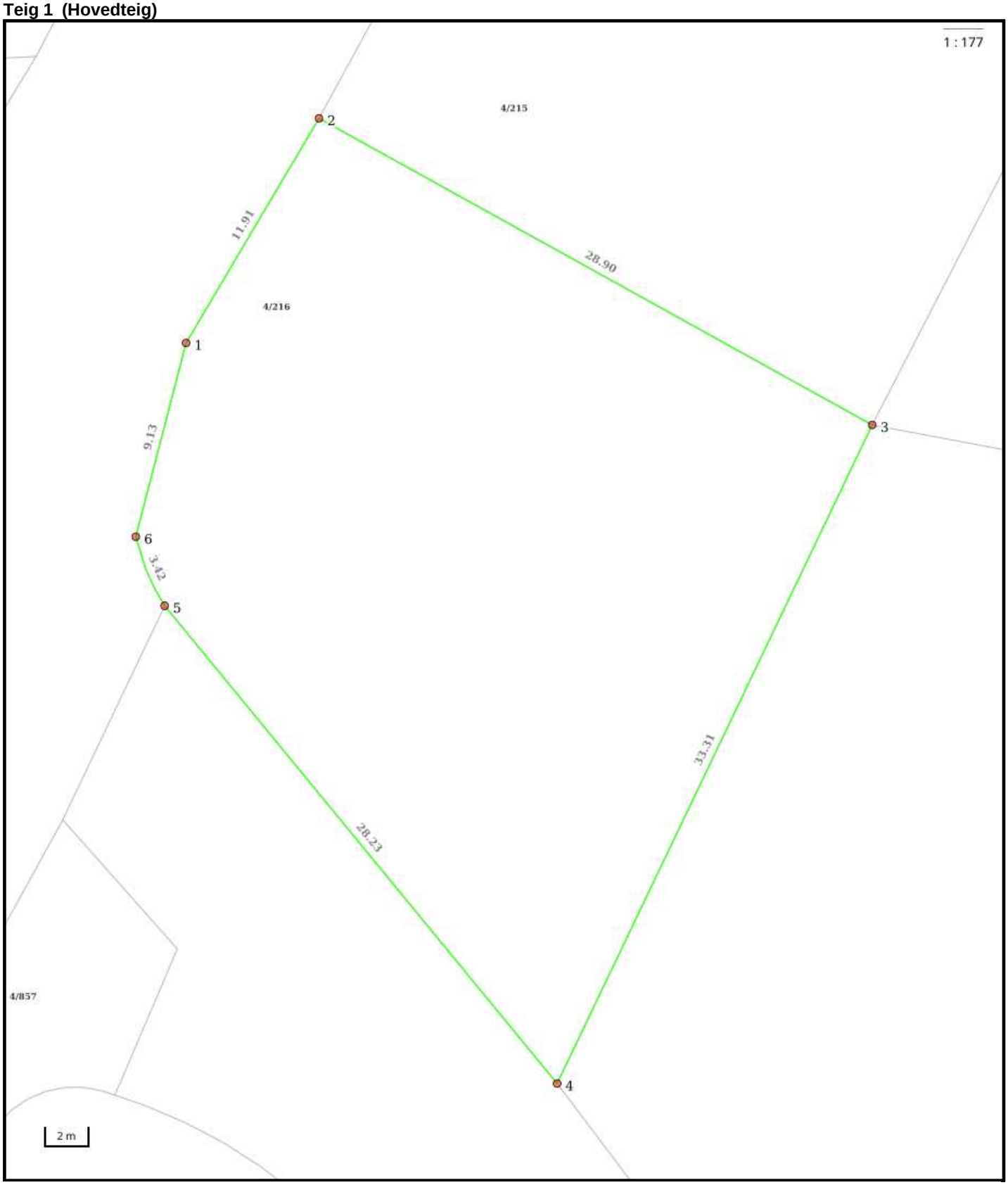
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 797,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 669,01	593 169,65	11,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 679,76	593 174,78	28,90m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
3	6 636 668,12	593 201,23	33,31m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 636,91	593 189,60	28,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 656,99	593 169,76	3,42m	Terrengmålt	10	9,49	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 636 660,00	593 168,17	9,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KOMMUNESENTER TANGENÅSEN NESODDEN KOMMUNE		Plan nr. **119**	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon.:			
Tillegg pkt. 1.1.9 og 1.2.8 etter MVE		17.03.09	
Pkt. 0.1 vedr. B3 og B4 i kommunestyrevedtak.		10.04.08	GPE
Forslag til justeringer i h.h t rådmannens kommentarer til høringsuttalelser		26.02.08	GPE
8 sider justert i h.h.t justering av plankartet m.v.		26.09.07	GPE
7sider		25.04.07	KØV
Mindre vesentlig endring, Det faste utvalg for plansaker	037/09	17.03.09	
Kommunestyrets vedtak:	**041/08**	**10.04.08**	**GPE**
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	020/08	11.03.08	GPE
Offentlig ettersyn fra 13.11.07 til 31.01.08			GPE
Ny 1.. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	059/07	13.11.07	GPE
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	035/07	14.06.07	GPE
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		11.04.05	KØV

Området reguleres til følgende formål:

- **Byggeområder**
- **Offentlige trafikkområder**
- **Kombinerte formål**

0. GENERELLE BESTEMMELSER

0.1 Krav om bebyggelsesplan

Krav om bebyggelsesplan for alle områdene **(unntatt B3 og B4),** i henhold til §28, før igangsettelsestillatelse gis for utbyggingen. Sammen med bebyggelsesplanen skal det fremlegges utomhusplan (jamfør punkt 0.3.1 og 0.3.3), tverrsnitt, illustrasjoner på fasader, etasjeplaner, støyskjermer eller voller.
Det kreves bebyggelsesplan ved videre utbygging av **B3** og **B4**.

0.2 Krav Byggeplaner (byggetegninger vei)

For alle trafikkområder skal byggeplaner og detaljplaner forelegges vegmyndighet for godkjenning før igangsettelsestillatelse gis for utbygging. Byggeplanen skal være utarbeidet i samsvar med Statens vegvesen håndbøker og gjeldende regelverk.

0.3 Krav om utomhusplan

0.3.1 Innhold

Utomhusplanen skal utføres i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fellesarealer på tak/terrasser, samt tilslutning og kontakt mellom slike arealer og terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråningsvinkel, tilsåing og beplantning, lekeareal, kjørearealer, gangveier og parkeringsareal, sykkelparkering, returpunkt for avfall, forstøtningsmurer og gjerder.

0.3.2 Offentlig: O1, O2, O3

For området avsatt til offentlig bebyggelse er det krav til utomhusplan jamfør 0.3.1, som skal fremlegges ved rammesøknaden for utbyggingen. Det skal fremgå detaljert hvordan uteområdene blir brukt, også skille mellom skolens bruk og resterende offentlige

anlegg. Uteområdene skal være ferdigopparbeidet i tråd med utomhusplanen før brukstillatelse gis.

0.3.3 Bolig/kontor/: B1 og B2
For boligområdene B1 og B2 er det krav til utomhusplan jamfør 0.3.1, som skal fremlegges ved bebyggelsesplanforslaget.

0.3.4 Boliger B3 og B4
Småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad BYA 25%. Garasje inntil 36 m2, åpne terrasser og biloppstillingsplass på egen eiendom inngår ikke i BYA.

0.3.5 Offentlig/Kontor/Parkering: O,P,K
For blandingsområdet er det krav til utomhusplan jamfør 0.3.1, som skal fremlegges ved bebyggelsesplanforslaget. Ved tilretteleggelse for park og parkeringsplasser gjelder § 0.3.2.

1. BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25.1)

1.1 Byggeområde for offentlig bebyggelse O

1.1.1 Formål

Det tillates oppført bygning(er) for kommunal administrasjon, skole, bibliotek og kulturhus med tilhørende funksjoner med samlet maksimalt areal innenfor byggegrensen på T-BRA 18 000m2. Garasjeareal under bakkenivå medregnes ikke.

1.1.2 Høydebestemmelser

Avgrensingen av høydene for byggene **O1**, **O2**, og **O3** er vist plankart kombinert med byggegrense. Høydeangivelsene vist i plankartet er absolutte og ikke gjennomsnittelige; og referer til byggets høyde
Tilleggshøyde for heishus, ventilasjonsanlegg , trappehus
for O1 og O2 aksepteres + 4m.

1.1.3 Utnyttelsesgrad

Det tillates oppført bygning(er) for kommunal administrasjon, skole, bibliotek og kulturhus med tilhørende funksjoner med samlet maksimalt areal innenfor byggegrensen på T-BRA 18 000m2. For påbygg innenfor byggegrense til **O2** tillates ekstra T-BRA på 1300 m2.
Beregning av utnyttelsesgrad skal følge NS 3490 for 2007

1.1.4 Krav til utforming

Materialbruk, detaljering og utførelse skal være av høy og varig kvalitet både i bygninger og uteanlegg.
Arkitektur formgiving og møblering skal utformes slik at funksjonen som offentlig område kommer tydelig frem og gis et uttrykk som passer inn med tilgrensende boligområde og kjøpesenteret på nord- vestsiden av Vestveien (Miljøgata, riksvei 157).

Utearealer skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen for det enkelte tiltaket. Brukstillatelse for skole; **O2** gis først når opparbeidelse av tilhørende utearealer er fullført. Utearealer skal gis en utforming som svarer til funksjonelle krav, og som er helhetlig, tiltalende og robust.

1.1.5 Universell utforming

Følgende løsninger skal fremgå ved rammesøknad ved beskrivelse, eksempler, og eller illustrasjoner for kontor- og handelsdelen, eventuelt annen publikumsrettet virksomhet:

Ute:

- Nødvendig manøvrerings areal for bruk av el. rullestol og barnevogn.
- Tydelig markering av de ulike bruksarealene.
- Taktile ledelinjer på bakkenivå.
- Tydelige merkinger på fasader, vegger og dører, særskilt ved glass fasader.
- Gatemøblering som tar hensyn til alle brukergrupper, fremkommelighet og bruk.
- Lyssetting som del av informasjon, markering men og unngår unødig blending av
- svaksynte.
- Unngå beplantning som kan være plagsom for allergikere/astmatikere ved
- inngangspartier og oppholdsområder.
- Det stilles krav om heis tilpasset el. Rullestol for adkomst til alle plan i bygningene.

Inne:

- Ingen omveier for rullestolsbrukere og andre bevegelseshemmede for adkomst til de
- ulike avdelingene.
- Tydelige markeringer, ledelinjer, skilting, og annen informasjon, også for blinde/
- svaksynte.
- Plassering, av dører trapper/ramper heiser samt møblering skal være logiske, romslige
- også for el. rullestoler, men samtidig ikke føre til hindringer for de ulike brukerne av
- bygget.
- Unngå materialbruk som kan være plagsom for allergikere/astmatikere.
- El. døråpnere på alle hoveddører.

Inne/ute:

- Eventuelle **r**amper skal inngå som integrert del av bygningenes og utearealets arkitektoniske utforming.

1.1.6 krav ved rammesøknad

I rammesøknaden skal forslagstiller gi en estetisk redegjørelse overfor punktene som er nevnt i bestemmelsene §§ 1.1.3 og 1.1.4. Det skal tillegg foreligge en detaljert estetisk redegjørelse med hensyn til fjernvirkning/synlighet, terrengtilpassing, form/karakter, volum, takform, proporsjoner, farge- og materialbruk, detaljering.

1.1.7 Miljøstasjon

Ved rammesøknad for utbyggingen av området skal det vises areal avsatt til miljøstasjon (returpunkt). Miljøstasjonen skal være skjermet fra det offentlige rom, og skal praktisk tilrettelegges for virksomheten for kommunebyggene. Det skal være plass til minst seks ulike punkter(konteinere), muligheter for komme til med konteinerbil uten å benytte offentlig veiareal vending og rygging.

1.1.8 Parkeringsdekning

Det skal være avsatt 150 oppstillingsplasser for ansatte og gjestebesøk. Ved utvidelse av offentlige lokaler beregnes 1 biloppstillingsplass for hver 40 m2 T- BRA.

1.1.9 Vendehammer

Det gis mulighet for opparbeidelse av midlertidig vendehammer mellom skolen og B2.

1.2 Byggeområde for kombinert boliger/kontor B1 og B2

1.2.1 formål

Det tillates oppført boligbebyggelse innenfor byggegrensen vist i **B1** og **B2**. Fellesrom for boligenhetene medregnes i boligformålet også garasjearealet under bakkenivå.

1.2.2 Etasjeplan B1

For **B1,** første etasje, etableres kontor. For **B1,** annen etasje, kan det oppføres kontor og eller bolig. Maksimum 60 % av T- BRA kan nyttes til annet formål enn bolig.

1.2.3 Etasjeplan B2

For **B2,** første og annen etasje, kan det oppføres kontor og eller bolig. Maksimum 30 % av T- BRA kan nyttes til annet formål enn bolig.

1.2.4 Høydebestemmelser

Er fastsatt i plankartet. Høyder er angitt maksimalt med kotehøyde. Fastsettelse av høyder skal ta utgangspunkt i og tilpasses planlagt- og eksisterende bebyggelse i området. For saltak og valmet tak skal også mønehøyde oppgis.

1.2.5 Krav til utforming

For boligområdene **B1** og **B2** kreves det livsløpsstandard for alle boenheter. For publikumsrettet virksomhet vedrørende forretning og kontor skal det gis en universell utforming tilsvarende kravene i § 1.1.5. Det stilles krav til heis.
Det skal foreligge en detaljert estetisk redegjørelse med hensyn til fjernvirkning/synlighet, terrengtilpassing, form/karakter, volum, takform, proporsjoner, farge- og materialbruk, detaljering.

1.2.6 Utnyttelsesgrad

T-BRA 4 500m2. Bebyggelsen skal oppføres i bygninger hver med maksimal BYA 250m2. Parkeringsareal under bakken medtas ikke i BYA eller T- BRA. Byggegrense mot vei under bakkenivå vurderes i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan.

1.2.7 Parkeringsdekning

Det skal etableres sammenhengende parkeringsanlegg under bakken, med unntak for gjesteparkering. Dekningsgraden er gitt med 1,0 oppstillingsplasser for hver boenhet. I tillegg 0,2 oppstillingsplasser for hver boenhet til gjesteparkering. Plassering og antall oppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplan forslaget.

For kontor skal det være avsatt 1.0 oppstillingsplasser for hver 40.0 m2 lokale.

1.2.8 Vendehammer

Det gis mulighet for opparbeidelse av midlertidig vendehammer mellom skolen og B2.

1.3 Byggeområde for kombinert offentlig virksomhet og private kontor: O/K

1.3.1 Formål: O/P/K:

Det tillates oppført parkanlegg og parkeringsplass på grunnplanet, med mulighet for offentlig og privat kontor i etasjene over. Det skal sikres gangforbindelse uten fysiske hindringer mellom Kongleveien og miljøgata.

1.3.2 Etasjeplan

Parkering kan kun tillates i kjeller/under bakken eller ved 1. etasje (bakkeplan). Øvrige etasjer tillates ikke tilrettelagt for parkering..

1.3.3 Krav til utforming

For publikumsrettet virksomhet vedrørende offentlig eller publikumsrettet kontor skal det gis en universell utforming tilsvarende kravene i § 1.1.5.
Det skal foreligge en detaljert estetisk redegjørelse med hensyn til fjernvirkning/synlighet, terrengtilpassing, form/karakter, volum, takform, proporsjoner, farge- og materialbruk, detaljering. Eventuell bebyggelse skal ta særskilt hensyn til den offentlige bebyggelsen i planområdet. Bebyggelsen skal også understreke miljøgata, samt gis et utrykk som er underordnet den offentlige bebyggelsen.

1.3.4 Utnyttelsesgrad
Fastsettes i bebyggelsesplanen med T- BRA. Parkering under eksisterende terreng medtas ikke i T-BRA. Parkering på bakkeplan skal medtas ved beregning av T- BRA.

1.3.5 Parkeringsdekning

For offentlig eller privat kontor skal det være avsatt 1.0 oppstillingsplasser for hver 40.0 m2 lokale. Området kan avlaste parkeringskravet for **O1**, **O2** og **O3** i pkt. 1.1.8

1.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442 ***tabell 2***, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for veitrafikkstøy gjelder for planområdet.

Alle boliger skal ha en stille side med tilgang til uteareal med tilfredsstillende støyforhold.
Eventuelle nødvendige skjermingstiltak langs Rv. 157, eller avbøtende tekniske tiltak i bygninger skal utføres samtidig med opparbeidelse av veien.

1.5 Radon

Risiko for radonbelastning skal følges opp med målinger i tilknytning til byggesaken for bebyggelse innenfor det enkelte boligfelt. Dokumentasjon av måleresultater og forslag til evt tekniske avbøtende tiltak i bygning skal dokumenteres i rammesøknaden og godkjennes av Nesodden kommune før igangsettingstillatelse gis.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25.3)

2.1 Byggeplaner

For alle trafikkområder skal det foreligge godkjente byggeplaner og detaljplaner før opparbeidelse igangsettes.
Planene vedlegges reguleringsforslaget, og behandles samtidig av Det faste utvalget for plansaker.

2.2 Frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtendes veiers planum.
Frisiktsonene skal sikres og opparbeides samtidig med veianlegget.

2.3 Offentlig trafikkområde Miljøgata Riksveg 157

Miljøgata fra og med rundkjøringen i sør til og med avkjøringene til Blomsterveien, etableres i tråd med herværende bestemmelser.
Det skal legges til rette for holdeplasser for kollektivtransport i begge retninger.
Miljøgata skal gi hensiktsmessig avvikling av kollektivtrafikk og øvrig biltrafikk, og gi gode og tiltalende forutsetninger for opphold og krysning for myke trafikkanter.

2.4 Offentlig trafikkområde Blomsterveien

Fra Blomsterveien kan det etableres avkjøring for tilkomst til boliger, for varelevering til kommunesenteret og for transport av utstyr til arrangementer.
Avkjøring fra Blomsterveien kan også benyttes som tilkomst til parkeringsplasser for bevegelseshemmede i forbindelse med kommunesenteret. For atkomsten skal det foreligge byggtegninger (iht. håndbok 136), jamfør §§ 0.1 og 0.2.

2.5 Offentlig trafikkområde Kongleveien

Avkjøring til Kongleveien fra riksveien skal skje i rundkjøring. Før brukstillatelse for nye bygg
i planen gis, skal det etableres avkjøringer til boliger, skole og barnehage. Påpekte elementer skal medtas i byggtegninger nevnt i § 0.2.

2.6 Sideareal

Vegskjæringer og fyllinger langs offentlige trafikkområder skal beplantes, tilpasset til omgivelsene i tiltakets område, eller behandles på annen tiltalende måte.

2.7 Torg

Torgområdet mot miljøgata skal være ferdigopparbeidet før brukstillatelse gis for nye handels og kontorlokaler. Torgområdet skal gis et materialvalg med varig preg, og med estetisk løsning utover standard løsninger for ekstriør..
Som en del av rammesøknaden skal det utarbeides en illustrasjon. Denne illustrasjonsplanen skal særskilt godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

2.8 Gatemøblering og skilting

For miljøgata og torgene på hver side skal det utarbeides gatemøbleringsplan og skiltplan som skal med i rammesøknaden. Denne illustrasjonsplanen skal særskilt godkjennes av det faste utvalget for plansaker.
Følgende områder omfattes:
- Torgene (illustreres og beskrives)
- Vestveien Rv. 157 miljøgata. (illustreres og beskrives)
- Rundkjøringen (illustreres og beskrives)
- Bussholdeplassen (illustreres og beskrives)
- Kommunale veier og fellesveier (beskrives)
- Park/grøntområder innenfor areal avsatt til offentlig formål .(beskrives)

Illustrasjon skal vises ved O- tegninger jamfør vegvesenets ***håndbøker***, samt bilder, tegninger, etc. som viser hvordan området skal bli ferdig opparbeidet. Med beskrivelse menes forklaring på utforming samt beskrivelse av type møblering.

Gatemøbleringsplanen skal dekke følgende tema:
Trafikkutstyr: skilt og informasjonstavler, signallys, sykkelstativ, vei- og gatelys, ledegjerder, pullerter, gråkasser, bokser, P- automater, etc.

Gatemøbler: leskur, miljøstasjoner, avfallskasser, benker, plantekasser, ampler og trebeskyttere,
utsmykning (skulptur fontene), etc.

Gatebelegg: Tverrsnittet med ulike belegg og prinsipp i ulike soner.
Hierarki for gater veityper som gir ulik utforming
Funksjonskrav til trafikk, fotgjengere, rullestol, barnevogn, sykkel, sklisikkerhet, kontraster for svaksynte.

Beplanting: Prinsipp for hvordan plassere grønt i gatetverrsnittet.
Hvilke arter av trær, busker og planter skal benyttes.
Type utplanting, kasser, ampler, løst, etc.

Belysning: Belysningsprinsippene skal ta hensyn til funksjonskrav for området, og visuelle krav som kommer ut av gaterommets bredde og bebyggelsens høyde.

3. TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Overvann

Skal håndteres separat fra vannforsyning og avløpshåndteringen i området. Løsningene skal samordnes med Miljøgata og det offentlige området - østsiden av Vestveien (Miljøgata, riksvei 157).
Overvann skal ikke slippes direkte ut til Skoklefalltjernet. Fordrøyningsbasseng, damanlegg, eller annet flomløp kan aksepteres.

Overvannshåndteringen skal vises løst i samsvar med punktene over ved rammesøknaden. Overvannshåndteringen skal være realisert i tråd med rammesøknaden før brukstillatelse gis for nye lokaler og boenheter.

3.2 Vann og avløp

Ved rammesøknaden skal det vedlegges vann- og avløpsløsning som skal være tilpasset de løsninger kommunen har og skal utvikles for området.

3.3 ENØK:

Oppvarming/avkjøling el anlegg, vvs, skal sees i sammenheng med utviklingen av området i sin helhet også for tilstøtende områder. Det skal være muligheter for flere energibærere for energiforskyningen. ENØK- løsningene skal dokumenteres ved rammesøknaden.

4. REKKEFØLGEKRAV (PBL. §25.8)

Før brukstillatelse gis for nye offentlige - og private kontor samt boenheter skal følgende være opparbeidet:

- Miljøgata med følgende veistrekk skal være opparbeidet i tråd med godkjent veiplan: Vestveien (riksvei 157) fra og med Vestoppfaret til og med kryssutformingen av Blomsterveien, før brukstillatelse for områdene B1 og B2 samt O3.
- For områdene K, O1 samt O2 gjelder rekkefølgekravet fra og med Vestoppfaret frem til busslommene i Vestveien.
- Stenging av eksisterende utkjøring fra kjøpsenteret til Vestveien skal skje etter at miljøgata med rundkjøringen samt Vestoppfaret er utbygd.

oo0oo

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

16.08.2023, revidert 29.02.2024, 03.04.2024 og 31.05.2024

20220226 Områdeplan for Tangen sentrum

Plantype:	Områderegulering				
Vedtatt:	**dd.mm.2024**	*Datert:*	31.05.2024	*Arkivsak:*	18/3268, 24/1532

REGULERINGSBESTEMMELSER

1 FORMÅL OG RETTSVIRKNING

Formålet med områdeplanen er å legge til rette for rehabilitering og utvidelse eller nybygg av Nesoddtangen barneskole, bygging av ny flerbrukshall og svømmehall, og utvikling av Tangen sentrum til et levende og grønt hovedsentrum i kommunen. Skoleanleggets byggtekniske tilstand og kulturminneverdi skal undersøkes og dokumenteres. Skoleanlegget omfatter eksisterende barneskole og samfunnshus. Vurderingen skal ligge til grunn for beslutningen om skolen skal rehabiliteres. Riving kan vurderes for hele eller deler av eksisterende skoleanlegg dersom det viser seg at det er knyttet uforholdsmessige ulemper ved rehabilitering.

Planen skal også sikre og legge til rette for en sammenhengende tursti fra fergeleiet i nord, til Skoklefall i sør.

1.1 Forholdet til andre planer

Plannavn (plan-ID), vedtaksdato	Forhold til områdeplan for Tangen sentrum
Utsiktsveien-Edvard Jacobsens vei (19820033), 14.07.1982	Planen blir delvis erstattet av denne plan.
Oksval III og IV rev. (19830038), 06.06.1984	Planen blir delvis erstattet av denne plan.
Tangen sentrum-gamle (19950082), 21.03.1995	Planen blir i sin helhet erstattet av denne plan oppheves ved endelig vedtak av denne planen.
Kongleveien barnehage (20060113), 18.05.2006	Planen blir i sin helhet erstattet av denne plan og oppheves ved endelig vedtak av denne planen.
Kommunesenter Tangenåsen (20080119), 10.04.2008	Planen blir delvis erstattet av denne plan. Det er angitt i bestemmelsene hvilke bestemmelser som fortsatt gjelder (se 5.2 og 5.5, 5.6, 5.8 og 5.9). Fellesbestemmelser og rekkefølgebestemmelser gjelder fortsatt.
Kommunesenter Tangenåsen - Delområde 01, 02, 03 og O/P/K (20080119_BP), 09.06.2009	Planen blir i sin helhet erstattet av denne plan og oppheves ved endelig vedtak av denne planen.
Tangen senter (20080123), 29.05.2008	Planen blir delvis erstattet av denne plan. Det er angitt i bestemmelsene hvilke bestemmelser som fortsatt gjelder (se 5.3.2). Rekkefølgebestemmelser gjelder fortsatt.
Nesoddtangen (20100156), 22.10.2015	Planen blir delvis erstattet av denne plan. Det er angitt i bestemmelsene hvilke bestemmelser som fortsatt gjelder (se

	7.1 og 10.8). Fellesbestemmelser og rekkefølgebestemmelser gjelder fortsatt.
Flaskebekk og Sjøstrand (20160206), 15.12.2021	Planen blir delvis erstattet av denne plan. Det er angitt i bestemmelsene hvilke bestemmelser som fortsatt gjelder (se 10.4). Fellesbestemmelser og krav til detaljregulering og søknadsplikt gjelder fortsatt.
Tangentoppen (20180215), 19.02.2020	Planen blir delvis erstattet av denne plan.

1.2 Klimaambisjoner

Klimagassutslipp fra materialene til bygging av skole og flerbrukshall skal reduseres med minst 30 % i forhold til et referansenivå etablert med DFØ sitt verktøy for beregning av klimagassutslipp for bygg.

2 PLANKART

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart: 20220224, datert 16.08.2023 (revidert 28.02.2024).

2.1 Formål i plankartet

- Sentrumsformål (SF)
- Tjenesteyting (T)
- Kombinert bebyggelses- og anleggsformål (KBA)
- Kjøreveg (KV)
- Fortau (F)
- Torg (TO)
- Gatetun (GT)
- Gang- /sykkelveg (GS)
- Gangveg/gangareal/gågate (GG)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Holdeplass/plattform (KH)
- Blågrønn struktur (BG)
- Turvei (TV)
- Friområde (FRI)
- Badeplass/-område (BAD)
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (LNFR)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)
- Naturområde (NO)
- Badeområde (VBAD)

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7, 10.)

Kjøremønster med *drop off*-løsning og korttidsparkering i gatetun (GT) skal være endret iht. løsning i Trafikkanalyse Tangen sentrum (datert 21.02.2024, WSP) innen skolestart det året

skoleanlegget i T2 tas i bruk. Gatetun skal være opparbeidet iht. Trafikkanalyse Tangen sentrum før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt KBA.

Skolens uteområde, den pollinerende allmenningen i bestemmelsesområde #1, skal være ferdig innen skolestart det året skoleanlegget i T2 tas i bruk.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for felt SF skal det sikres en trygg overgang mellom TO1 og TO2 samt SF og Tangen senter etter anvisning fra relevant veimyndighet. For alle samferdselstiltak som berører fylkesvei 157 skal byggeplan godkjennes av Akershus fylkeskommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

3.2 Krav til detaljregulering (pbl. § 12-7, 11.)

Det er ikke krav til detaljregulering for rehabilitering og utvidelse av Nesoddtangen barneskole og samfunnshus, og oppføring av ny barneskole, samfunnshus, flerbrukshall og svømmehall i felt T2.

Det er krav til detaljreguleringsplan for felt SF, KBA og T3.

Følgende tiltak er unntatt fra krav om detaljregulering:

- *Drop off*-løsning i SF.
- Tiltak som sikrer og videreutvikler friområdene og grønnstrukturen.
- Rehabilitering av piper.
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-5 bokstav a-f og som følger av byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1.
- Tiltak som er unntatt detaljreguleringskrav etter KPA 2022-2046 § 3:
    - Oppføring av solceller eller solfangere på tak og nye piper. Dette gjelder ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, eller for SEFRAK-registrerte byggverk, eller på byggverk som befinner seg i et kulturmiljøområde av lokal, regional eller nasjonal verdi.
    - Fasadeendringer som ikke gjennomføres på SEFRAK-registrerte byggverk, eller på byggverk som befinner seg i et kulturmiljøområde av lokal, regional og nasjonal verdi. Fasadeendringer som gjennomføres på byggverk innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag omfattes ikke av unntaksbestemmelsen.
    - Tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg som er i tråd med overordnet plan for drikkevann og vannmiljø i kommunen. For sone A tillates det tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, når det er anlagt hovednett for vann og avløp som den aktuelle eiendommen er tiltenkt tilknytning til.
    - Intern adkomstveg og parkering på den enkelte byggetomt dersom bestemmelser i KPA om uteoppholdsareal er ivaretatt og nødvendig infrastruktur er etablert.
    - Mindre frittliggende bygninger som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse, med samlet BYA inntil 15 m^2, dersom bestemmelser i KPA om uteoppholdsareal er ivaretatt og nødvendig infrastruktur er etablert.

Fastsettelse av planavgrensning for detaljregulering av delområder innenfor områdeplanen gjøres i samråd med kommunen. Kommunen kan kreve utarbeidelse av detaljregulering for

flere eiendommer/større arealer samlet der det er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring.

3.3 Krav til dokumentasjon i detaljregulering

Kommunens maler og sjekklister skal benyttes ved detaljregulering av delområder innenfor områdeplanen.

Ved detaljregulering skal det foreligge utredning og visualisering av arkitektur og utforming, herunder material- og fargebruk, volumoppbygging, takform og utforming av utomhusanlegg. Nær- og fjernvirkning og samspill med og hensyn til omgivelsene og eksisterende bebyggelsesstruktur skal vurderes særskilt. For næringsbebyggelse skal det leveres en plan for skilt og reklame.

Planlagt bebyggelse skal dokumenteres ved fasadetegninger, oppriss, 3D-perspektiv/modell, sol-/skyggediagram (vår-/høstjevndøgn). Det skal utarbeides snitt som viser tilgrensende eksisterende bebyggelse i sammenheng med planlagt ny bebyggelse.

Risiko for ras, erosjon og skred skal dokumenteres i henhold til byggteknisk forskrift og NVEs veileder «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Ved detaljregulering av tiltak inntil Fv. 157 skal det utarbeides en anleggsplan som forelegges fylkeskommunen til uttalelse og godkjenning før anleggsstart.

3.3.1 Krav til nærmere undersøkelse (pbl. § 12-7, 12.)

For felt SF: Ved detaljregulering skal trafikkløsning og parkeringsbehov utredes i trafikkutredning med grunnlag i «Mobilitetsanalyse Tangen sentrum» (datert 08.06.2023, WSP). Utredningen skal vise plan for trafikkavvikling i Kongleveien.

3.4 Krav til dokumentasjon i byggesak

Ved søknad om tiltak innenfor friområder skal det foreligge redegjørelse for nær- og fjernvirkning. Redegjørelsen skal inneholde perspektiver. Risiko for ras, erosjon og skred skal dokumenteres i henhold til byggteknisk forskrift og NVEs veileder «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Ved søknad om tiltak innenfor T2 skal det foreligge en vurdering av skoleanleggets kulturminneverdi i et lokalt og regionalt perspektiv. Vurderingen skal være utført av sakkyndig med kulturminnefaglig kunnskap og ha vært forelagt regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Ved søknad om tiltak innenfor T2 skal konsekvensene av omsøkt endring vurderes av sakkyndig med kulturminnefaglig kunnskap. Søknad om tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Ved søknad om tiltak for bebyggelse innenfor T2 skal det foreligge vurdering og visualisering av arkitektur og utforming, herunder material- og fargebruk, volumoppbygging, takform og utforming/opparbeiding av utomhusanlegg. Planlagt bebyggelse innenfor T2 skal dokumenteres ved 3D-perspektiv og sol-/skyggediagram (vår-/høstjevndøgn). Snitt skal vise tilgrensende eksisterende bebyggelse i sammenheng med planlagt ny bebyggelse. Risiko for ras, erosjon og skred skal dokumenteres i henhold til byggteknisk forskrift og NVEs veileder «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred».

3.5 Krav til utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan som del av beslutningsgrunnlag for detaljregulering av felt T3, SF, KBA, samt for søknad om tiltak innenfor felt T2 og GT.

Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200/1:500 og vise følgende:

- Tomteinndeling
- Bebyggelsens plassering og organisering
- Byggehøyder og terrenghøyder fastsatt til kotehøyder
- Eksisterende og nytt terreng samt overgang til eksisterende terreng og tilgrensende arealer
- Utforming av leke-/oppholdsareal
- Vegetasjonsbruk, materialbruk og møblering av utomhusområder, inkl. lekeutstyr
- Belysning
- Frisikt og støyskjerming
- Adkomst, varemottak, parkering, internveier og snuplass
- Tilgjengelighet og framkommelighet for renovasjons- og utrykningskjøretøy
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Skilt og reklame
- Løsning for overvannshåndtering, arealer for snøopplag og renovasjon
- Hvordan universell utforming er ivaretatt

3.6 Blågrønn faktor (BGF)

Det er krav om blågrønn faktor på 0,8 for hele planområdet. Blågrønn faktor skal beregnes i henhold til «Norm for blågrønn faktor i boligprosjekter i Oslo», datert 03.02.2020.

3.7 Universell utforming

Nye tiltak skal utformes etter prinsipper om tilgjengelighet og universell utforming. Det skal i alle plan- og byggesaker redegjøres for hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt for de ulike funksjoner i bygg og utomhusanlegg.

3.8 Skilt og reklame

Skilt, reklameinnretninger og lignende skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for, eller i visuell konflikt med, omgivelsene på annen måte. Løse/frittstående skilt eller reklameinnretninger på bakkeplan tillates ikke. Det tillates ikke reklameseil, strandflagg eller parasoller med reklame.

3.9 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet ved infiltrasjon og fordrøyning i åpne vannveier, og ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Områdets fordrøyningskapasitet skal opprettholdes eller forbedres, og naturlige flomveier skal ivaretas. Interne flomveier skal dimensjoneres for 200-års flom. Bevaring av eksisterende vegetasjon som en naturlig sikring mot flom og erosjon skal vurderes ved søknad om tillatelse til tiltak.

Overvann og drensvann skal behandles på en slik måte at det verken direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

Det skal redegjøres for alt overvann ved detaljregulering eller byggesøknad. Dette inkluderer valgte løsninger for håndtering av overvann, inkl. dimensjoneringsgrunnlag (nedbørsintensitet, vannmengdeberegninger og kapasitet på eksisterende overvannsnett). Dagens krav til klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og er satt til minimum 40 %.

Overvann skal håndteres som integrert del av utomhusanlegg, med permeable dekker og åpen overvannshåndtering for kontrollert avrenning til overordnet nett. Det skal benyttes estetisk gode løsninger. Det skal i detaljregulering eller søknad redegjøres for om og hvordan magasinering av overvann ved styrtregn kan benyttes til vanning av den pollinerende allmenningen og andre grøntanlegg i bestemmelsesområde #1. Det skal innarbeides fordrøyningstiltak på flate tak.

3.10 Energiløsninger/miljøkrav

Det skal tilrettelegges for energieffektive løsninger i bygg. Det tillates solceller, fordrøyningstiltak for overvann, og vegetasjon på tak.

3.11 Parkering

3.11.1 Sykkelparkering

Det skal, i tråd med kommunens parkeringsnorm, settes av minimum 6 parkeringsplasser for sykkel per årsverk for barne- og ungdomsskole og 0,4 parkeringsplasser for sykkel per barnehagebarn innenfor T3 og GT. Minst 15 % av disse skal plasseres på området mellom Kongleveien barnehage og speiderhuset (innenfor GT). Øvrige sykkelparkeringer skal plasseres ved innganger til skoler, flerbrukshall og barnehage. Det skal benyttes A-stativ. Sykkelparkering ved Kongleveien barnehage og flerbrukshall skal ha plass til store sykler, lastesykler og sykkeltraller. Minst 50 % av sykkelparkeringen skal ha overbygg. Sykkelparkering på området mellom Kongleveien barnehage og speiderhuset skal ha overbygg.

3.11.2 *Drop off* og korttidsparkering for barnehage og skoler

Det kan settes av opptil 8 oppstillingsplasser for bil for *drop off* (henting og levering). *Drop off* kan etableres i felt GT (langs Kongleveien), i felt T2 og i felt SF.

Det kan settes av opptil 11 parkeringsplasser for korttidsparkering i felt GT (på flateparkering ved Kongleveien barnehage), hvorav 2 parkeringsplasser skal være dimensjonert for, og reservert til, forflytningshemmede.

Det kan settes av 21 parkeringsplasser for korttidsparkering i rundkjøring (felt GT) ved Kongleveien barnehage og som langsgående oppstillingsplasser med manøvreringsareal langs Samfunnshuset.

3.11.3 Parkering for felt SF og felt KBA

For bolig og næring innenfor felt KBA skal parkeringsnorm for Nesodden kommune legges til grunn, med unntak av 1- og 2-romsleiligheter der det kun er makskrav til bilparkering. Parkering for felt SF og KBA skal inneholde deleløsninger/-tjenester for sykkel, mikromobilitet og nabolagsbil. Alle parkeringsplasser for bil skal ha ladepunkt.

For felt SF skal eksisterende parkeringsplasser videreføres i tillegg til krav til ny bebyggelse.

3.12 Støy

Ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet skal støy vurderes etter den nyeste versjonen av Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442».

3.12.1 Støyfølsom bebyggelse

Det tillates ikke etablering av ny, støyfølsom bebyggelse (skoler, barnehager, boliger, rekreasjonsarealer m.fl.) i rød og gul støysone som vist i Statens vegvesens kart over støysoner for riks- og fylkesveger.

For gul sone gjelder følgende presiseringer og unntak:

- Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har minst en stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå under 55 dB.
- Boenheter i gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres.
- Det tillates oppført bygninger som ikke innehar rom for varig opphold.

For rød sone gjelder følgende presiseringer og unntak:

- Det kan vurderes bebyggelse i rød støysone med støynivå inntil 70 dBA ved fasade dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres.
- Ved etablering av bebyggelse i rød støysone med støynivå inntil 70 dBA kreves det støyreduserende tiltak i aktuelle fasader. Innglassing av balkonger tillates ikke.
- Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Støyvurderinger skal gjennomføres og eventuelle støydempende tiltak for tilfredsstillende støyforhold skal dokumenteres i den enkelte plan-/byggesak.

3.12.2 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Grenseverdier for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet gitt i T-1442/2021 kapittel 6 skal overholdes. Ved eventuelt behov for overskridelse av grenseverdiene i perioder skal dette varsles naboer og berørte, og det skal gjennomføres avbøtende tiltak. Før anleggsstart skal det foreligge en fremdriftsplan og en støyprognose for anleggsarbeid med plan for avbøtende tiltak, herunder varsling, i tråd med T-1442 og M-2061.

3.13 Luftkvalitet

«Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520» skal legges til grunn. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.14 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker og forurensning, samt begrense anleggsstøy i størst mulig grad. Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden. Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse for felt T2 skal det foreligge en plan for skole i drift.

Planen skal inneholde kart over anleggsområdets avgrensning, trafikkmønster ut og inn fra anleggsplassen og tidsplan for arbeidene som skal gjennomføres. Kommunen kan kreve avbøtende tiltak, for eksempel i form av begrensning på anleggstrafikk ved skoledagens begynnelse og slutt, skjerming av myke trafikanter og fartsreduserende tiltak. Kollektivtrafikkens fremkommelighet skal sikres i anleggsperioden. Det skal sikres trygg skolevei, trygge uteområder og akseptabelt støynivå i anleggsperioden. Videre skal planen redegjøre for hensyn til nabobebyggelse når det gjelder håndtering av anleggsstøy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode.

Det tillates rigg- og anleggsplass for rehabilitering og bygging av skole, flerbrukshall og svømmehall innenfor felt T2 og felt GT så lenge anleggsperioden pågår. Anleggsgjerder skal males og være åpne for innsyn. Områdene som benyttes til anlegg- og riggområde skal ryddes, settes i stand og tilbakeføres når byggeprosjektene er ferdig.

Svartorsumpskogen omfattet av H560_2-3 skal beskyttes i anleggsperioden. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan naturmiljøet i hensynssonen ivaretas i anleggsperioden. Søknad om tiltak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

3.15 Estetikk og byggeskikk

3.15.1 Arkitektur og utforming

Arkitektur og estetikk skal bygge videre på prinsippene i eksempelsamling for arkitektonisk kvalitet (revidert 13.02.2024), som ligger som vedlegg til områdereguleringsplanen.

Bebyggelse skal gis en god form og materialbruk. Form- og materialuttrykk skal være gjenkjennelig fra området. Bebyggelse skal fremstå inviterende og ha høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelse skal innenfor hvert felt/prosjekt fremstå som helhetlige anlegg med konsekvent material- og fargebruk, med gode overganger mellom ulike konstruksjoner og materialer og i møtet med bakkeplan. Tak og tekniske anlegg skal fremstå som del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Solceller på fasader og tak tillates dersom det innpasses i som del av det arkitektoniske uttrykket.

Alle fasader ut mot den pollinerende allmenningen i bestemmelsesområde #1, Kongleveien og Vestveien skal være aktive/utadrettet og ha vinduer/innganger fra gateplan. Øvrige fasader bør ha lysinnslipp.

3.15.2 Belysning

Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming. Ved lyssetting skal lysets funksjon være førende og mengde lysforurensning i størst mulig grad begrenses.

3.16 Kulturminner og kulturmiljø

Alle fornminner fra før år 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et fornminne – eksempelvis groper med trekull og skjørbrente steiner eller oldsaksfunn – skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8 andre ledd.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG MED BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl. § 12-5, 1.)

4.1 Offentlig tjenesteyting (T)

4.1.1 Felt T1 (Kommunesenter Tangenåsen og Tangenåsen ungdomsskole)

Det tillates bygning for kommunal administrasjon, skole og bibliotek med tilhørende funksjoner.

a) Utforming

Materialbruk, detaljering og utførelse skal være av høy og varig kvalitet.

b) Høyde og utnyttelse

Bygning for kommunal administrasjon, skole og bibliotek med tilhørende funksjoner skal ha maksimalt areal på T-BRA 18 000 m^2. Garasjeareal under bakkenivå medregnes ikke. Det tillates påbygg på inntil 5000 m^2.

Maksimal tillatt kotehøyde er k+ 105.

4.1.2 Felt T2 (Nesoddtangen skole, flerbrukshall og svømmehall)

Innenfor området tillates det oppført skolebygg, flerbrukshall og svømmehall samt opparbeidelse av uteområder. Det tillates rigg- og anleggsplass i byggeperioden for disse byggene innenfor T2.

Adkomster og hovedakser innenfor området skal ha belysning som ivaretar orientering og trygghet. All ny belysning skal ha skjerming mot lysforurensning.

a) Utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 35 %

b) Byggegrenser

Byggegrense for felt T2 er lik formålsgrensen. I sørøst er byggegrense som angitt i plankartet.

4.1.2.1 Skole

a) Utforming

Rehabilitering

Den del av bygningsmassen som rehabiliteres skal bevare og videreutvikle sitt arkitektoniske uttrykk.

Utforming ved nybygg

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende rehabilitert bygningsmasse innenfor arealformålet. Fasader skal ha et avdempet uttrykk og ha rolige farger og matt overflate. Takflate skal tekkes med holdbare materialer med god visuell kvalitet og avdempet uttrykk. Det tillates solceller på tak. Skolebebyggelsen skal ha en enhetlig utforming. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak eller sagtak. Tak skal ikke være flate med mindre det er avgjørende for funksjonen eller utformingen av overganger mellom takformene. Ved eventuell bruk av flate tak skal taket være beplantet og ha fordrøyningstiltak for overvann og/eller solceller. Skolebygningen skal ha en lesbar hovedinngang som henvender seg mot den pollinerende allmenningen.

b) Høyde og utnyttelse

Maksimal tillatt kotehøyde er k+ 108. Det tillates maksimalt 3 etasjer målt fra indre skolegård. Mot fjellet i øst tillates det 4 etasjer. Ved eventuell motstrid mellom kotehøyde og etasjeantall skal etasjeantall være førende.

c) Innhold

Rom med sambrukspotensial skal ha direkte utgang til terreng i bestemmelsesområde #1. Rommene skal være mulig å bruke uavhengig av hverandre og skolens øvrige lokaler, også utenfor skoletid. Rommene skal ha tilgang til toalett innenfor sin låssone.

Skoleanlegget skal inneholde sal for forsamlinger og kulturarrangementer, som vil være sambruksarealer mellom skole og andre aktiviteter.

d) Skolens utearealer

Uteoppholdsarealer skal opparbeides med god kvalitet og tilpasses det eksisterende landskapet og ha gode solforhold:

- Eksisterende vegetasjon og naturlige terrengformer skal i størst mulig grad bevares og integreres i uteoppholdsarealet.
- I tillegg til ballflater skal det være husker, klatrestativ, apparater for balanselek, trening, sittegrupper og muligheter for fri lek. Materialer skal fortrinnsvis være i tre og andre naturmaterialer. Ballflater skal utformes og plasseres slik at de kan benyttes som isbane på vintertid.
- Underlag med plast og gummigranulater på utearealer og lekeplasser tillates ikke.
- Uteoppholdsareal skal utformes slik at det er kriminalitetsforebyggende, med mest mulig synlige oppholdsarealer og med god belysning. Det skal i størst mulig grad skjermes mot lysforurensning.
- Det skal etableres fysiske kjøresperrer inn til skolegården. Kjøresperrene skal kunne åpnes for utrykningskjøretøy.

For uteoppholdsarealer i T2 gjelder også bestemmelser til bestemmelsesområde #1.

e) Oppstillingsplass, renovasjon og varelevering

Renovasjon og varelevering skal etableres i Kongleveien. Det skal være oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og møteplass ved brann i skolegård.

4.1.2.2 Flerbrukshall

a) Utforming

Flerbrukshall skal ha åpne vindusfasader med tydelig hovedinngang fra bestemmelsesområde #1 og innsyn til funksjonsområder for publikum slik at hallen fremstår åpen og inviterende for allmennheten. Fasademateriale skal ha et avdempet uttrykk og ha rolige farger og matt overflate. Bebyggelsen skal legges inn mot, eller delvis inn i, fjellskrent. I forkant av hallen skal det etableres en forplass som del av den pollinerende allmenningen.

Flerbrukshallens tak bør være tilgjengelig for allmennheten. Taket bør tilrettelegges for opphold, lek og sosiale soner gjennom møblering samt aktivitets- og idrettsapparater. Taket inngår i skolens utearealer dersom det er universelt tilgjengelig og har kvalitetene som er beskrevet over.

Taket utformes som del av landskapet eller i samspill med landskapet rundt. Dersom taket tilrettelegges for opphold skal det utformes slik at behovet for inngjerding reduseres. Nødvendig inngjerding skal være del av det arkitektoniske uttrykket. Underlag på aktivitetsflater skal være laget av miljøvennlige materialer. Underlag med gummigranulat tillates ikke.

Flerbrukshall bør ha universelt utformet adkomst til tak fra skolegård dersom taket inngår i skolens uteareal. Eventuell adkomst til tak skal være en integrert del av bygget og være en del av det arkitektoniske uttrykket til flerbrukshallen. Adkomsten skal henvende seg til den pollinerende allmenningen i bestemmelsesområde #1. Adkomsten kan utformes som en amfitrapp, slik at den også kan inneha andre funksjoner, som tribune og oppholdsplass. Lukkede fasader skal beplantes, utsmykkes, aktiviseres gjennom etablering av for eksempel klatrevegg, eller en kombinasjon av disse.

b) Høyde og utnyttelse

Maksimal tillatt kotehøyde er k+ 108.

c) Innhold

Flerbrukshallen skal ha areal og høyde tilpasset krav fra departementet om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet (spillemidler). Flerbrukshallen skal være utformet og ha mulighet for oppdeling slik at den tilfredsstiller krav til kroppsøvingsundervisning for Nesoddtangen barneskole og Tangenåsen ungdomsskole. Flerbrukshallen kan også romme ulike spesialrom for breddeidrett og undervisningsrom for skole og kulturskole.

4.1.2.3 Svømmehall

a) Utforming

Svømmehall kan innpasses i skoleanlegget. Fasade skal ha åpne vindusflater og fremstå åpen og inviterende. Hovedinngang skal være fra bestemmelsesområde #1 eller felles med flerbrukshall. Fasademateriale skal ha et avdempet uttrykk og ha rolige farger og matt overflate. Ved plassering i tilknytning til nye bygg på skoleanlegget skal bebyggelse ha felles arkitektonisk uttrykk.

Ved plassering i tilknytning til nye bygg på skoleanlegget skal svømmehallens tak følge samme prinsipper som angitt i 4.1.2.2 a.

Lukkede fasader skal enten beplantes, utsmykkes, aktiviseres eller en kombinasjon av disse.

b) Høyde og utnyttelse

Maksimal tillatt kotehøyde er k+ 98.

c) Innhold

Svømmehall skal ha areal og høyde tilpasset krav fra departementet om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet (spillemidler). Svømmehallen skal ha garderobeanlegg og nødvendige publikumsarealer. Det skal om mulig ses på løsninger for felles garderobeanlegg for flerbrukshall og svømmehall.

4.1.3 T3 (Kongleveien barnehage)

Innenfor området tillates barnehage med tilhørende anlegg.

a) Høyde og utnyttelse

Maksimal tillatt mønehøyde er 9 m. Maksimal tillatt gesimshøyde er 6 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 30 %.

4.2 Bestemmelsesområder

4.2.1 Bestemmelsesområde #1

Det skal etableres et gjennomgående grøntdrag, en pollinerende allmenning, nord-sør innenfor bestemmelsesområde #1. Allmenningen skal være en del av skolegården og være åpen for allmenheten utenom skoletid. Allmenningen skal knyttes til etablert gangtrasé (gatetun) i detaljregulering Tangentoppen (plan-ID 20180215) i nord og Skoklefallstien i sør.

a) Gang- og kjøreareal

Adkomst for utrykningskjøretøy skal ha minimumsbredde og stigning som tilfredsstiller retningslinjer for rednings- og slokkemannskap. Gangveier skal ha varierende bredder på gjennomsnittlig 2,5 meter og være universelt utformet, og det skal tilstrebes universelt design i områdene rundt. Dekker skal utføres med høy standard i holdbare materialer.

b) Utforming og innhold

Opparbeiding skal skje i henhold til prinsipper i illustrasjonsplan (datert 14.08.2023, revidert 13.02.2024). Grøntdraget skal ha en utforming som gir mulighet for opphold, rekreasjon, fri lek, aktivitet og gange for ulike aldersgrupper og behov, og invitere til variert bruk og utfoldelse hele året. Lekeelementer og spilleflater skal innpasses i landskapet. Elementene skal være utformet i holdbare materialer og oppmuntre til flerbruk. Der det er hensiktsmessig kan anordninger for lek integreres i funksjoner som interne gangveier, sitteplasser, vannveier, blindvegger, trapper osv.

Minst 20 % av allmenningen skal ha områder med stedegne engplanter og/eller nyttevekster som kan benyttes i skolens undervisning. Den pollinerende allmenningen skal beplantes med stedegne arter og tradisjonelle produksjonsarter med ingen kjent risiko eller lav risiko jf. Artsdatabanken. Valg av arter skal skje med mål om å styrke det biologiske mangfoldet. Langs allmenningen skal det være tregrupper/-klynger og opphøyde bed med integrerte sitteplasser og pollinatorvennlige planter. Avrenning skal håndteres ved åpen overvannshåndtering innenfor bestemmelsesområdet.

Eksisterende trær innenfor bestemmelsesområde #1 skal som hovedregel ikke fjernes. Dersom trær likevel må fjernes skal disse erstattes på egnet plassering. Det skal plantes minst 30 nye trær innenfor området. Trær skal leveres med stammeomkrets på minimum 20 cm.

Det tillates oppført mindre anlegg, som overbygde benker, drivhus, tuftepark, «rulleområde» o.l. som støtter opp under aktivitet og møteplasser. Det skal etableres oppholdssoner med overbygg.

4.2.2 Bestemmelsesområde #2

Det skal etableres en gjennomgående gangsone nord-sør i bestemmelsesområde #2. Gangsonen skal knyttes til allmenningen i bestemmelsesområde #1 og TV1 (Skoklefallstien) i sørøst. Gangsonen skal være universelt utformet. Gangsonen kan være overbygd.

4.2.3 Bestemmelsesområde #3

Fjell i dagen og vegetasjon skal bevares. Det kan kun gjøres inngrep i landskapet av hensyn til universell utforming og innpassing av tilbygg til eksisterende barneskole, flerbrukshall og eventuell svømmehall.

4.3 Sentrumsformål (felt SF)

a) Høyde og utnyttelse

Maksimal tillatt kotehøyde er k+ 105

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 80 %.

b) Byggegrenser

Byggegrenser skal fastsettes i detaljregulering. Byggegrenser skal plasseres slik at det dannes et naturlig gateløp mot Vestveien. Parkeringsanlegg under terreng kan etableres til formålsgrense.

c) Utforming

Bygningen skal i arkitektur og utforming tilpasses og underordnes kommunehuset Tangenten. Byggets hjørne i sørvest må hensynta sikt og god fremkommelighet for gang- og sykkelvei. Fasadene skal ha åpne vindusflater og fremstå åpen og inviterende. Bygningen skal ha en tydelig hovedinngang. Første etasje skal inneholde publikumsrettede funksjoner.

d) Innhold

Det tillates oppført et mobilitetshus med felles parkeringsanlegg for sykkel, bil og andre mobilitetsløsninger på og under terreng. Det tillates etablert *drop off*-løsning med utkjøring til Kongleveien som del av mobilitetshuset. Det skal legges til rette for bil- og mobilitetsdeling og sambruk. Eksisterende parkeringsplasser skal videreføres ved detaljregulering. Alle parkeringsplasser for bil skal ha ladepunkt. Sykkelparkering skal ha plass til store sykler/lastesykler, og minst 10 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt.

Svømmehall kan innpasses i mobilitetshuset. Eventuell svømmehall skal ha garderobeanlegg og nødvendige publikumsarealer.

Som del av mobilitetshuset tillates det maksimalt 500 m^2 forretning. Forretninger skal være i 1. etasje og ha inngang fra Vestveien.

Det tillates ikke boligformål i 1. etasje, men det kan innpasses i øvrige etasjer såfremt dette ikke går på bekostning av areal til funksjonene mobilitetshuset skal inneholde.

Øvrig innhold innenfor sentrumsformål skal fastsettes i detaljregulering.

4.4 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål (felt KBA)

a) Høyde og utnyttelse

Høyder og utnyttelse fastsettes ved detaljregulering. Høyder skal tilpasses øvrig sentrumsbebyggelse.

b) Byggegrenser

Byggegrenser fastsettes ved detaljregulering. Byggegrenser skal plasseres slik at den danner et tydelig gateløp mot Kongleveien.

c) Utforming og innhold

Bebyggelsen skal i arkitektur og utforming ha gode visuelle overganger til eksisterende boligbebyggelse i Lyngåsveien og Liljeveien. Bebyggelse kan legges inn i terrenget. Bebyggelse skal brytes opp i forskjellige volumer. Innvendig himlingshøyde i første etasje langs Kongleveien skal være minimum 4 meter.

d) Innhold

Første etasje skal ha inngang fra gatetun og inneholde publikumsrettede funksjoner, som for eksempel verksted, atelier, bevertning eller offentlig/privat tjenesteyting. Innvendig himlingshøyde i første etasje langs Kongleveien skal være minimum 4 meter.

Det tillates svømmehall i første etasje.

Boligformål tillates ikke i første etasje. Det kan etableres bruksboliger, bestående av en kompakt boenhet med direkte tilgang til et næringslokale (egnet for f.eks. atelier, kontor eller butikk) som har inngang fra gateplan. Ved detaljregulering skal det også gjøres en vurdering av behovet for kollektive/sosiale boformer. Det skal gjøres en vurdering av variasjon i boligstørrelse, eierform og pris, samt om det er mulig å kombinere bolig med andre funksjoner.

Innhold skal fastsettes i detaljregulering.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (felt KV)

Arealet er regulert i vedtatt reguleringsplan Kommunesenter Tangenåsen, med plan-ID 20080119, vedtatt 10.04.2008. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for dette feltet.

I tillegg gjelder følgende:

Det skal opparbeides et opphøyd gangfelt i flukt med fortau slik at det dannes et sammenhengende sentrumsgulv som knytter sammen TO1, TO2 og forplass foran Tangenten. Det skal være en tydelig makering av gangsone ved bruk av annet dekke enn i øvrig veibane.

5.2 Torg (felt TO)

5.2.1 Felt TO1 (Tangenten)

Torg skal opparbeides i henhold til juridisk bindende illustrasjonsplan for Tangentoppen, i reguleringsplan med plan-ID 20180215, vedtatt 22.01.2020.

5.2.2 Felt TO2 (Tangen senter)

Arealet er regulert i vedtatt reguleringsplan Tangen Senter, med plan-ID 20080123, vedtatt 29.05.2008. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for dette feltet.

I tillegg gjelder følgende:

Levegger, både flyttbare og fastmonterte, skal ha ensartet uttrykk. Ved beplantning skal det benyttes stedegne arter, tradisjonelle produksjonsarter med ingen kjent risiko eller lav risiko jf. Artsdatabanken og pollinatorvennlige planter. Beplantning skal fortrinnsvis være i faste bed der dette ikke hindrer torgets fleksibilitet. Møblering skal være av høy kvalitet, ha ensartet uttrykk og innby til samvær. Møblering, beplantning og andre elementer skal plasseres slik at det gir naturlig rominndeling og ikke hindrer fremkommelighet. Hovedadkomst skal være universelt utformet. Torg skal fortrinnsvis avstenges med pullerter eller beplantning.

5.3 Gatetun (felt GT)

Gatetunet i Kongleveien skal utformes på en måte som prioriterer gående og syklende. Gatetunet skal utstyres med beplantning, lekeapparater, bord, benker osv. etter behov. Kjørebanen i gatetunet skal ikke være rettlinjet. Inn- og utkjøring skal skje over kantstein. Gatetunet skal ha et variert dekke, fortrinnsvis i storgatestein. Inntil 40 % av arealet for de faste dekkene kan bestå av asfalt.

Snuplass innerst i Kongleveien skal dimensjoneres for buss og tilrettelegges for av- og påstigning fra personbil ved barnehagen.

Langs Kongleveien skal det etableres korttidsparkering for henting og levering av barn til skolen (*drop off*), som beskrevet i 3.11.2. Det kan etableres opptil 8 biloppstillingsplasser for *drop off*-løsning. Oppstillingsplassene skal ha en trafikksikker utforming.

Det kan etableres løsninger for kildesortering, renovasjon og varelevering til skole og barnehage innenfor felt GT.

Skilt 540 Gatetun iht. Statens vegvesens HB N300 skal benyttes.

Det tillates rigg- og anleggsplass innenfor felt GT i anleggsperioden for rehabilitering og bygging av skole, flerbrukshall og eventuelt svømmehall innenfor felt T2.

5.4 Gang-/sykkelveg (felt GS)

Arealet er regulert i vedtatt reguleringsplan Kommunesenter Tangenåsen, med plan-ID 20080119, vedtatt 10.04.2008. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for dette feltet.

5.5 Gangveg/gangareal/gågate (felt GG)

Arealene er regulert i følgende vedtatte reguleringsplan:

- Kommunesenter Tangenåsen, med plan-ID 20080119, vedtatt 10.04.2008.

Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for feltet.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG)

Arealene er regulert i følgende vedtatte reguleringsplan:

- Reguleringsplan Kommunesenter Tangenåsen, med plan-ID 20080119, vedtatt 10.04.2008.

Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for feltet.

5.7 Holdeplass/plattform (HPP)

Arealet er regulert til bussholdeplass i vedtatt reguleringsplan Kommunesenter Tangenåsen, med plan-ID 20080119, vedtatt 10.04.2008. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for dette feltet.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde (felt FRI)

Friområder skal være åpne for allmennheten. Friområder kan tilrettelegges for økt fremkommelighet, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Tiltak skal ha plassering, utforming og materialbruk som er skånsom mot vegetasjon, artsmangfold, kulturmiljø og terreng. Søknad om tiltak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

Innenfor områdene er det tillatt å legge til rette for stitrasé og tiltak knyttet til dette. I dette ligger:

- utlegging av bro/klopp eller kavlelegging
- etablering av trapp og rekkverk
- etablering av hengebroløsninger og liknende
- etablering av utsiktspunkter
- etablering av bryggesti og liknende
- plassering av benker/sittemøbler
- merking
- skilting
- belysning
- rydding og skjøtsel av vegetasjon
- fjerning av stein, stubber og liknende
- enkle tiltak for å lede vannsig og liknende
- sikring av fjell og fjellskjæringer

Kyststi og tiltak knyttet til dette kan krage ut over felt VBAD (badeområde) og felt BSV (bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone).

6.1.1 Felt o_FRI1

Nye tiltak skal utformes og plasseres med hensyn til støy-, sol- og utsiktsforhold for omkringliggende eiendommer.

6.1.2 Felt o_FRI2 (Vanntårnet)

Det kan etter avtale med grunneier tilrettelegges for opphold og aktiviteter knyttet til friluftsliv. Dette inkluderer rasteplasser, gapahuk, tilrettelagte bålplasser og liknende. Det tillates midlertidige og faste kunstinstallasjoner etter avtale med grunneier.

6.1.2.1 Bestemmelsesområde #4

Som del av Tangenstien skal det etableres en gangforbindelse i skråning i bestemmelsesområde #4.

6.1.3 Felt o_FRI3 (Røtterskogen og Skoklefallskogen)

Det tillates etter avtale med grunneier oppført tuftepark/klatrepark, gapahuk og bålplass. Det tillates mindre omlegginger av turveien i felt TV3 der dette kan øke tilgjengeligheten. Tiltak og omlegging av sti skal ikke berøre kulturminnet omfattet av sikringssone H730_1-2 og hensynssone kulturmiljø H570_1.

6.2 Badeplass (felt BAD)

Det er ikke tillatt med noen tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven. Unntaket er sanitæranlegg, badebrygger og andre tiltak som fremmer friluftsliv og tilgjengelighet, og som er åpne for allmennheten. Dette inkluderer opparbeidelse av kyststi og tiltak knyttet til dette. Eventuelle bygningsmessige tiltak må omsøkes. Tiltak skal tilpasses omkringliggende terreng og bygningsmiljø gjennom materialbruk, form, farger og volum. Tiltakets nær- og fjernvirkning skal dokumenteres, særlig sett fra sjøen. Kyststi og tilknyttede tiltak kan krage ut over badeområde i sjø (felt VBAD).

6.3 Blågrønn struktur (felt BG)

6.3.1 Felt BG1 (Kongleveien barnehage)

Det er ikke tillatt med noen tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven. Unntaket er nødvendig vedlikehold og åpning av overvannsnett.

6.4 Turvei (felt TV)

Turveier skal være åpne for allmennheten.

6.4.1 Felt TV1

Eksisterende sti fra Skoklefall kirke til Kongleveien skal opprettholdes. Turvei skal være opparbeidet slik at den kan brøytes.

6.4.2 Felt TV2

Eksisterende sti fra Tangen sentrum til Vanntårnet skal opprettholdes. Det tillates vedlikehold av turveien.

7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (felt LNF)

Arealet er regulert i vedtatt områdeplan Nesoddtangen, med plan-ID 20100156, vedtatt 22.10.2015. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for dette feltet.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt BSV)

Det tillates ikke utført tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven. Forbudet gjelder også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, badstuflåter, bøyer, ankerfester til bøyer og andre installasjoner. Staker,

lykter eller andre sjømerker kan oppsettes etter tillatelse fra Kystverket. Oppføring av brygger og fortøyningsinnretninger er ikke tillatt.

Følgende tiltak er unntatt forbudet:

- Etablering av kyststi og tiltak knyttet til dette.
- Etablering av offentlig sjøledning for vann og avløp innenfor formålsområdet.

8.2 Badeområde (felt VBAD)

I badeområde i sjø er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde for allmennheten. Det tillates etablering av kyststi og tiltak knyttet til dette. Kyststi og tilknyttede tiltak kan krage ut over badeområde i sjø.

8.3 Naturområde (felt NO)

Inngrep i Skoklefalltjernet tillates ikke. Naturverdier, landskap og friluftsinteresser skal ivaretas. Kantvegetasjon skal opprettholdes som et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

Området skal være åpent for allmennheten. Naturområdet kan tilrettelegges for økt fremkommelighet, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Tiltak skal ha plassering, utforming og materialbruk som er skånsom mot vegetasjon, artsmangfold, kulturminner og gammelt veifar og terreng. Søknad om tiltak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

Innenfor områdene er det tillatt å legge til rette for stitrasé og tiltak knyttet til dette. I dette ligger:

- utlegging av bro/klopp eller kavlelegging
- plassering av benker/sittemøbler
- merking
- skilting
- belysning
- rydding og skjøtsel av vegetasjon
- fjerning av stein, stubber og liknende
- enkle tiltak for å lede vannsig og liknende
- nødvendig vedlikehold av infrastruktur

Øvrige tiltak tillates ikke.

9 JURIDISKE LINJER OG PUNKT

9.1 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Bygg som skal rives (bygningsnummer 6606652) er vist med kryss i plankartet.

9.2 Eksisterende tre som skal bevares

Det er vist 7 lindetrær i #1 i plankartet som skal bevares. Trærne skal bli tilstrekkelig ivaretatt i anleggsfasen og gis gode vekstforhold etter utbyggingen.

10 HENSYNSSONER

10.1 Ras- og skredfare (H310)

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

10.2 Flomfare (H320)

I hensynssonen tillates ingen tiltak med mindre det kan fremlegges en fagkyndig vurdering av at det tas tilstrekkelig hensyn til flomfare.

10.3 Infrastruktursone (H410)

Hensynssonene er regulert i vedtatt områdeplan Flaskebekk og Sjøstrand, med plan-ID 20160206, vedtatt 15.12.2021. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for disse hensynssonene.

10.4 Bevaring naturmiljø (H560)

10.4.1 H560_1-2

I hensynssonen tillates ikke inngrep i terreng og vegetasjon. Unntak er fagkyndig skjøtsel og tiltak som fremmer friluftslivet. Søknad om tiltak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

10.4.2 H560_3 (svartorsumpskog)

I hensynssonen tillates ikke inngrep i terreng og vegetasjon. Unntak er fagkyndig skjøtsel.

10.5 Bevaring kulturmiljø (H570)

10.5.1 H570_1 (Skoklefallskogen)

Hensynssonen omfatter lokaliteter med kulturminne-ID 299409, 299410 og 299411.

Ordinært vedlikehold av eksisterende sti er tillatt, men arbeidet må på ingen måte berøre steinalderlokalitetene eller deres båndleggingssoner.

Alle tiltak (med unntak av ordinært vedlikehold av eksisterende sti) må vurderes av kulturminnemyndighetene. Dersom det er ønskelig med opparbeidelse av nye stier, tilretteleggelse av bålplasser, lekeplasser eller annet innenfor hensynssonen, kan dette kun gjøres i tråd med kulturminnemyndighetenes faglige vurderinger.

10.6 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

10.6.1 H730

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene innenfor båndleggingssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

10.7 Anlegg- og riggområde (midlertidig anleggsområde)

Hensynssonen er regulert i vedtatt områdeplan Nesoddtangen, med plan-ID 20100156, vedtatt 15.12.2021. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde for disse hensynssonene.

DEFINISJON AV BEGREPER:

Stedegen art: Omfatter arter som er (eller etter 1799 har vært) etablert i Norge. Artene har ikke innvandret til Norge uten menneskelig hjelp. Stedegne arter (eventuelt hjemlige eller indigene arter) er rødlistevurderte arter i Artsdatabankens risikovurdering av fremmede arter (Artsdatabanken, 2023).

Tradisjonell produksjonsart: Arter som har vært i utstrakt bruk siden før 1700.

Bruksbolig: En kompakt boenhet med direkte tilgang til et næringslokale (egnet for f.eks. atelier, kontor eller butikk).

Sosiale boformer: Med sosiale boformer menes boliger som har mulighet for større grad av deling og nabofellesskap enn i vanlige boliger. De vanligste sosiale boformene er bofellesskap, kollektiv og serviceboliger. Andre eksempler er boliger med fellesarealer, *co-living* og klyngeleilighet (Plan- og bygningsetaten i Oslo, 2021).

Utadrettet/aktiv fasade og publikumsrettede funksjoner: Bygningsfasader som synliggjør (med gjennomsiktighet eller gjennomtrengelighet) aktiviteten som skjer på innsiden og utsiden. Gjennomsiktige fasader skaper fullstendig visuell kontakt mellom innsiden og utsiden gjennom vinduer eller hele glassfasader. Gjennomtrengelige fasader har fysiske åpninger i fasaden som porter, innganger og døråpninger, og som gir muligheter for møter mellom det som skjer på innsiden og utsiden (Standal og Børrud, 2021). Aktivitet kan være idrettshall, forretning, verksted, atelier, etc.

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

Utskriftsdato: 06.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blomsterveien 12, 1456 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** 76 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 722 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBA
	Delareal 722 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_3 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110164
Navn	FV 157 Flaskebekk - Granholt
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.02.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10350/20110164_Planbestemmelser%20vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** SVG
	Delareal 65 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 65 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Id	20220224
Navn	Områdeplan for Tangen sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11710/2%20Planbestemmelser_31.05.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AVG

Id	20080119
Navn	KOMMUNESENTER TANGENÅSEN
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1118/20080119_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 32 m^2 **Formål** Annen veigrunn

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

Id	20240236
Navn	Områdeplan for Oksval-Ursvik utenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	20240234
Navn	Detaljregulering for Granholt
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	20240235
Navn	Områdeplan for Oksval-Ursvik innenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Utskriftsdato: 06.02.2026

Nesodden kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blomsterveien 12, 1456 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
74356872	976	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	191

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.02.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blomsterveien 12, 1456 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

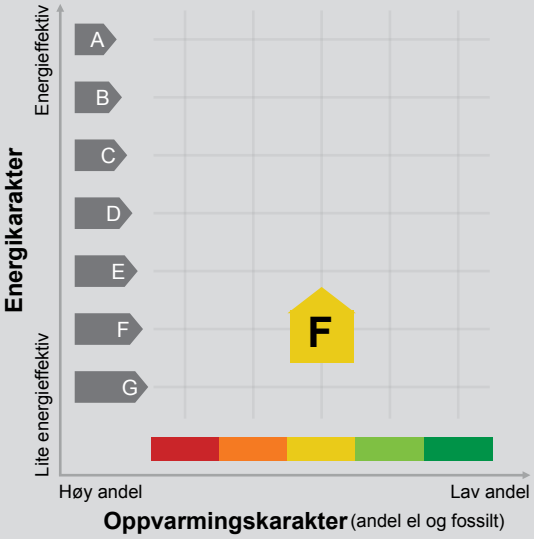
Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	13 048,80 kr
Feiing	574,00 kr
Renovasjon	4 962,00 kr
Vann	14 368,42 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Blomsterveien 12
Postnummer	1456
Sted	NESODDTANGEN
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	216
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149407626
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b1692952-d119-43cf-b1db-966d9e535c8b
Dato	04.06.2023



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.energimerking.no.

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Redusér innetemperaturen

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	270
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
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.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Blomsterveien 12
Postnummer: 1456
Sted: NESODDTANGEN
Kommune: Nesodden
Bolignummer: H0101
Dato: 04.06.2023 18:41:59
Energimerkenummer: b1692952-d119-43cf-b1db-966d9e535c8b

Kommunenummer: 3023
Gårdsnummer: 4
Bruksnummer: 216
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149407626

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 på varmeanlegg

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.

Blomsterveien 12

Nabolaget Tangenåsen søndre - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.9 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 21.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	1 min 0.1 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.4 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	7 min 0.5 km
Blåbærstien barnehage (0-5 år) 32 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	5 min
Kiwi Flaskebekk	13 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	5 min
Vitusapotek Nesodden	5 min
Nesodden Vinmonopol	5 min

SPORT

Tangenåsen ungdomsskole	2 min
Nesoddtangen skole ballbinge	3 min
Energihuset Treningssenter	5 min

«Bilfritt, naturnært og barnevennlig. Fin utsikt til Oslo! Fantastisk "på landet følelse", men med Oslo i nærheten:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

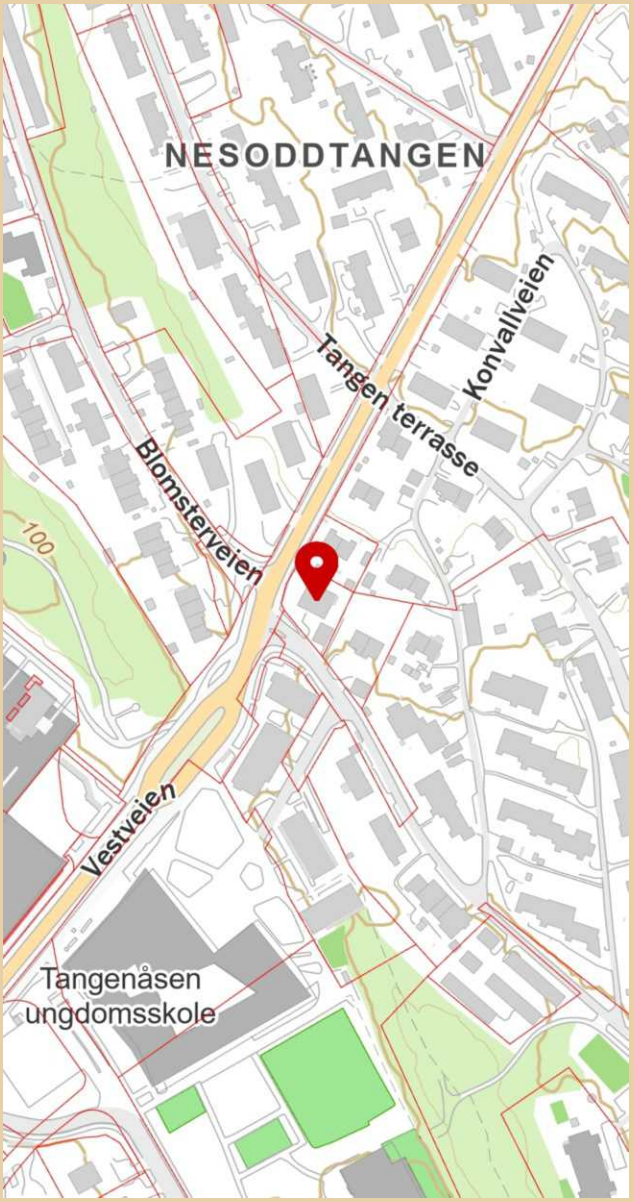
Trafikk
Lite trafikk 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Gående



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

Blomsterveien 12

Nabolaget Tangenåsen søndre - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.9 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 21.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesodden Kommunehus	3 min
Kongleveien 4 P-plass Nesodden Komm...	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	1 min 0.1 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

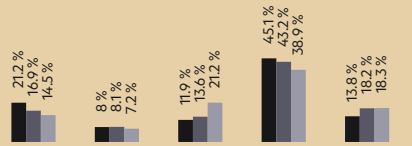
BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.4 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	7 min 0.5 km
Blåbærstien barnehage (0-5 år) 32 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	5 min
Kiwi Flaskebekk	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tangenåsen søndre	1 446	615
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Naboskapet
Godt vennskap 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

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
- Gående

SPORT

Tangenåsen ungdomsskole	2 min
Nesoddtangen skole ballbinge	3 min
Energihuset Treningssenter	5 min

«Bilfritt, naturnært og barnevennlig. Fin utsikt til Oslo! Fantastisk "på landet følelse", men med Oslo i nærheten:)»

— Sitat fra en lokalkjent

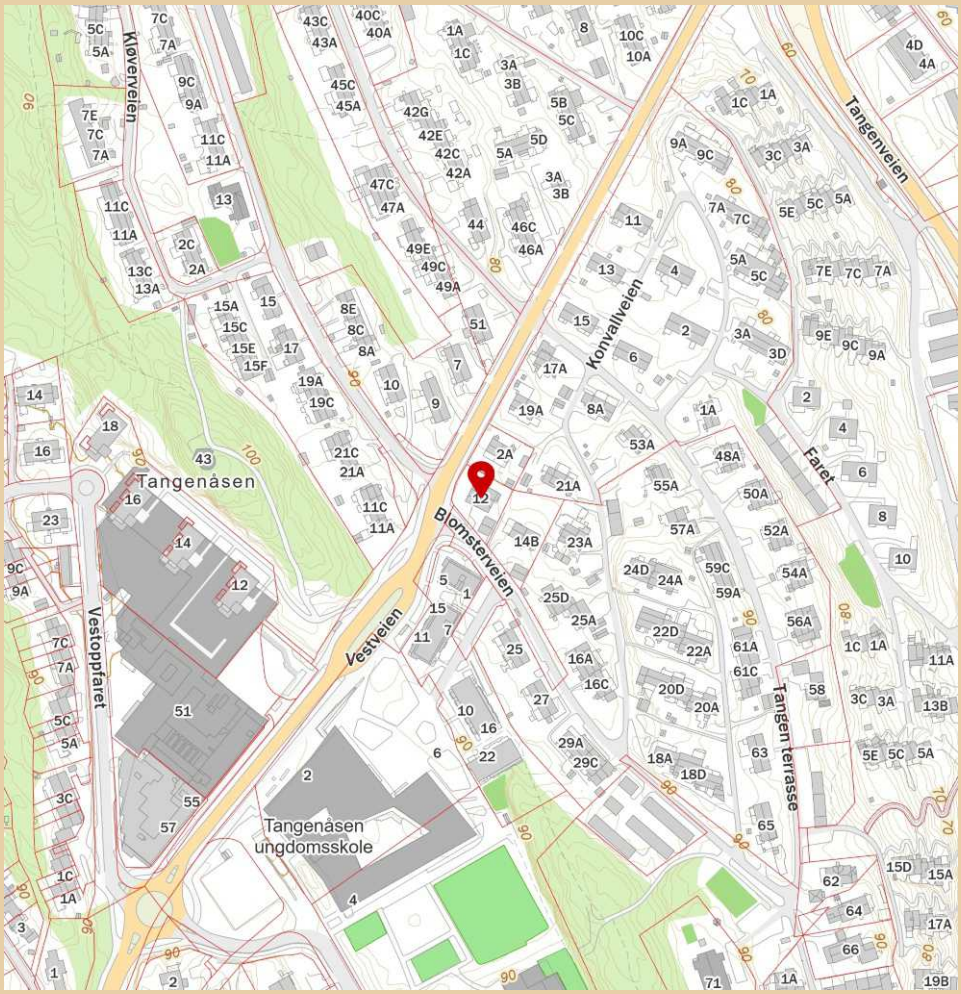
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 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

Blomsterveien 12

Nabolaget Tangenåsen søndre - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.9 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 21.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangenåsen Linje 565, 570, 575	1 min 0.1 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.4 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	7 min 0.5 km
Blåbærstien barnehage (0-5 år) 32 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	5 min
Kiwi Flaskebekk	13 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	5 min
Vitusapotek Nesodden	5 min
Nesodden Vinmonopol	5 min

SPORT

Tangenåsen ungdomsskole	2 min
Nesoddtangen skole ballbinge	3 min
Energihuset Treningssenter	5 min

«Bilfritt, naturnært og barnevennlig. Fin utsikt til Oslo! Fantastisk "på landet følelse", men med Oslo i nærheten:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

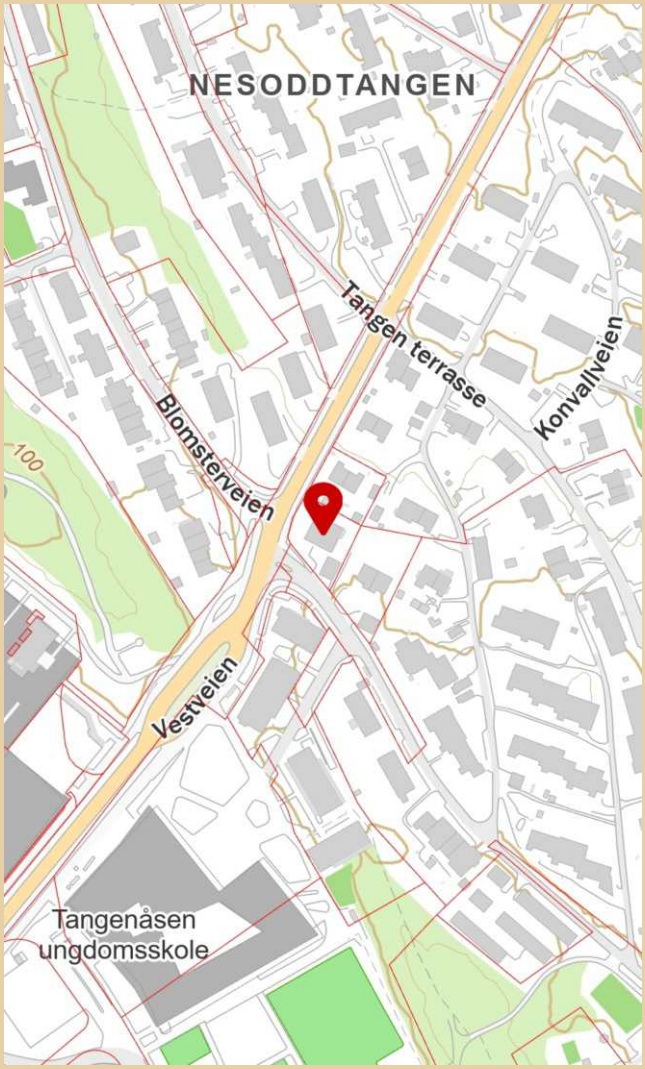
Trafikk
Lite trafikk 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Gående



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

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 4910 1964 12/9

4/217 77

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 4, bnr. 217 i Nesodden gir herved herr Ole Haug tillatelse til å plassere sin garasje inntil 1 meter fra vår vestre felles grense.

Dersom Ole Haug fraflytter sin eiendom, eller at jeg selger min eiendom kan tillatelse oppsies eller fornyes.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 4, bnr. 217. Erklæringen skal arkiveres v/Nesodden ingeniørkontor.

Torsdag den 10-9 1964.

Odd Gulbrandsen

Til vitterlighet :

1. Signe Gulbrandsen

2. Ole Haug

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:
Blomsterveien 12, 1456 Nesoddtangen
Gnr. 4, Bnr. 216, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260054

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.
