PRIVATMEGLEREN
PARK

# KAPELLVEIEN 50

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig

Kapellveien 50, 1452 NESODDTANGEN  NESODDEN kommune

gnr. 2, bnr. 1002

## Markedsverdi

### 11 500 000

**Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 226 m²**




**Befaringsdato:** 17.06.2025 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-1753 **Referansenummer:** FF5457

**Foretak:** Stavern Taksering AS **Takstingeniør:** Odd Harald Olsen

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

# Stavern Taksering as

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


**Rapportansvarlig**

Odd Harald Olsen

Odd Harald Olsen
Uavhengig Takstingeniør
odd@staverntaksering.no
954 60 990

**Medansvarlig**

Rune Larsen

rune@staverntaksering.no
994 09 100

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

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

# Beskrivelse av eiendommen

Huset ble oppgradering i 1988 og 2005-2014 . Huset har bruksslittasje og trenger oppgraderinger og vedlkehold, det er bygningsdeler som har brukt opp sin levetid og utskiftninger og vedlikehold er å påregne i nær fremtid.
Det er bygningsdeler som har fått TG2-TG3 som en eventuel kjøper bør lese eksta grundig. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten.

**Enebolig - Byggeår: 1957**

UTVENDIG Gå til side

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

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, hvit
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Eier opplyser om at det er etterisolert og ny kledning i 1988/90 og ny kledning på alle vegger på hovedhuset foruten vegg ved kjøkken.
Garasje har liggende kledning i 1. etg. på kortside
Garasje har pussede murvegger som fasade på langsidene.
Garasje er bygd opp med 30 cm isoblokk og ytterligere 7 cm isolasjon ifølge eier.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjellervinduer har ukjent alder.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør i hovedhus og leilighet i garasje, malt dobbel balkongdør i tre fra stue og enkel malt balkondør fra soverom og enkel kjellerdør i tre inn til hybel i kjeller og bod i garasje.
Ytterdør fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.
Det er elektrisk garasjeport i garasje, denne er ikke funksjonstestet.

Det er veranda i treverk med rekkverk i tre ut fra stue mot vest og utenfor soverom mot øst og terrasse ved inngangsparti mot nord.
Leilighet i garasje har terrasse i treverk ved inngangsparti og platting med trapp ned fra terrasse.

Utvendig tre trapp fra verandaer og ned på terreng . Trapper trenger overflatebehandling.
Betongtrapp ned til hybel i kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og fliser.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong og fliser på baderom. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Ikke undersøkt
Eier opplyser om at det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2013 både på hovedhus og garasje/hybel og målinger ligger under grenseverdier. Dokumentasjon ligger i boligmappa.
Boligen har mursteinspipe. Pipe og ildsted ble kontrollert av feiervesenet i Nesodden kommune ifølge eier, det ble ikke avdekket noe avvik, det mangler dokumentasjon på dette.
Gulvet har parkett, har laminat og er av betong. Veggene har panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i På påforede yttervegger .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19-22.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp til 2. etg. og lakkert tretrapp ned til kjeller
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon ligger i boligmappa ifølge eier.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg mot gang bak skoskap.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant. Dusj rett på gulv uten dusjvegger
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på vegg mot soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og baderomsplater i dusjhjørne. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I skap i gang utenfor baderom. Fuktkvotemåling

# Beskrivelse av eiendommen

(vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Eier opplyser om at dokumentasjon ligger i boligmappa
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg mot gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er elektrisk vifte montert i vindu over vask.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med gulvmontert toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.
Det er toalettrom med naturlig avtrekk på vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber nede på kjøkken i kjeller.
Det besiktiget rør i rør skap i garasjedel.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Eier opplyser om at VVT er bygget inn på kjøkken i kjeller og er derfor ikke inspisert
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter..
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Det er solcellepanel på tak, Solcelle er ikke inspisert da det er utenfor takstmannens fagfelt.
Huset har brannalarm i alle etasjer, både huset og leilighet i garasje har brannslukker. Alder på brannslukningsapparat i leilighet er ukjent.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier opplyser om at det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fjell og antatt fast byggegrunn. Det er ingen dokumentasjon på dette
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert.
Bygningene er bygd på forskjellige tidspunkt og har derfor forskjellig oppbygging. På nyere del av huset fra 2005 og garasje fra 2007 er det lecamur på såle
Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda.
Det er fall mot bygget på noen områder, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.
Terreng er kun vurdert angående fallforhold fra bygg. Bygget ligger på en høyde med lite tilsig mot boligen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 297 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 212 m² |
| Totalpris | 11 500 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 9 050 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

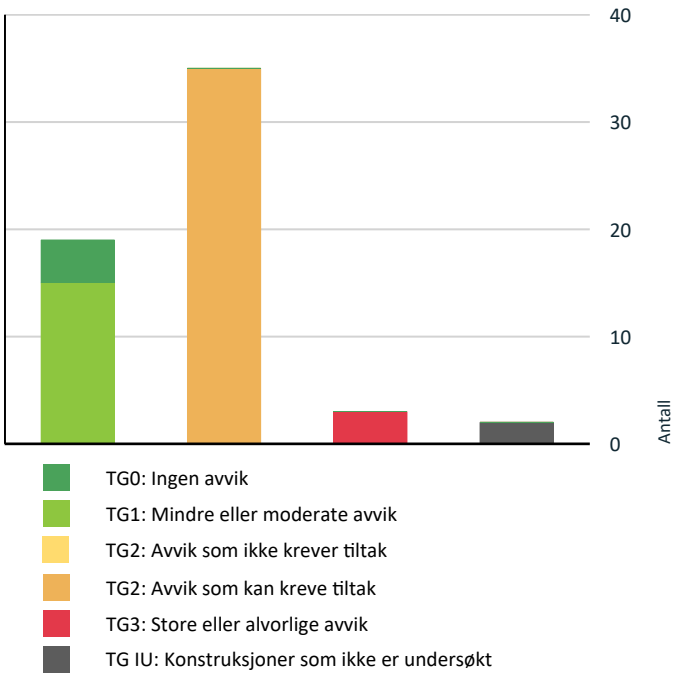
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nåværende eller tidligere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknadspliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper. Kjelleretg. i hovedhus stemmer ikke med godkjente tegninger. Terrasse hovedhus er større enn hva som er tegnet.
Det foreligger ferdigattest på enebolig med tilbygg.

Takhøyde er målt til 235 cm i 1. og 2. etg. i hovedhuset. Det er skråtak i 2. etg
Verdivurdering av boligen er foretatt av Rune larsen i Stavern Taksering.

# Sammendrag av boligens tilstand

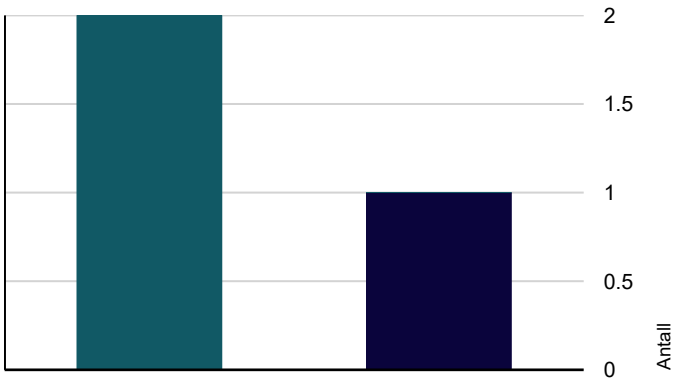
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert fuktskjolder på skjøter i parkett på soverom i kjeller.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

---

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank garasjedel** Gå til side

Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Det er lekkasje fra varmtvannstank som renner ut på laminatgulv og inn i vegg i garasje. Det er ikke observert lekkasjeventil ved tanken.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

---

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ingen synlig knotteplast på utsiden av hovedbygg, heller ingen klemlist over knotteplast

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

---

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Det er enkelte knekte taksten.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

---

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist en del avflassing av beslag, samt mose i takrenner.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Oppsprukken kledning i bunn, spesielt langs tak mot sør/vest.
Kledning har behov for overflatebehandling.
Kledning går ned til terreng på garasje.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist fuktskjolder i takbjelker rundt pipe. Det er ikke registrert unormal fukt på befaringsdagen.

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist andre avvik:

Vindu på baderom har store fuktskader på foring.
Vindu på kjøkken er ufagmessig utført på innvendig foring.
Det mangler oppkant på ende av utvendig beslag.
Kjellervindu i stuedel mangler listverk/ omramming,

**Utvendig > Vinduer garasje** Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag på vannbrett og er ufagmessig utført.

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist ødelagt pakning i balkondør i stue.
Det er påvist løst beslag på balkongdør på soverom.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til rekkverk er 100 cm. Rekkverk er målt til 90 cm på terrasse på hovedhus og platting på garasje.
Platting på garasje har min 5 cm skjevheter.

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:

Det mangler håndløper på trapp til inngangsdør på hovedhus og leilighet i garasje.
Betongtrapp ned til kjeller har en del skader/avskaling.
Gulv nederst på betongtrapp har store sprekker.

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en del trapping/tanning av flis på gulv.
Det er åpninger mellom gulv og dørterskel på parkett og laminat.
Furugulv/Tregulv i 2. etg er ubehandlet og har en del skrapemerker.
Leieboer i garasje opplyser om at leiligheten er plaget av svartmaur. Det er da tapet rundt lister og skaper for å hindre inntrenging.
Det er registrert fukt skjolde i parkett i gang i garasjeleilighet.
Det mangler generelt litt listverk og finnish

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipa har rennemerker etter sotvann.

De er ikke registrert noen feieluke på befaringsdagen.

**Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Krypkjeller virket tørr på befaringsdagen.
Terreng på utsiden er delvis flat.

**Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappene fungerer slik de er, men er for bratt til boligstandard, med høye opptrinn.
Trapp til 2. etg er smal og har løs håndløper på en side. Trapp til kjeller er smal.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører tar i karm.
Enkelte dører har løse beslag.
Dør til baderom har svelling i bunn av dør.
Skyvedør til kjøkken mangler beslag.
Det er registret skade på dør

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Skap på vaskerom/bad i hovedhus er låst og eier har ikke nøkkel. Skap er derfor ikke innspisert

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

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

**Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

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

Det er fukt/svelleskader på vindusforing.

**Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

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

Det er registrert fall til sluk og 30 mm fra flis ved dør til terskel. Det er registrert mindre enn 1:100 fall enkelte steder.
Eier opplyser om at det er oppdaget sølvkre. Eier opplyser om at de skal kontakte skadedyrkontrollen.

**Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Det er avvik:

Toalettsete er skjevt på toalett og er løst.

**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svelleskader på benkeplate og skapdører.
Skuff mangler håndtak.
Det er registrert avføring etter skadedyr i kjøkkenskap under vask.

**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

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

Det er ingen synlig memban i sluk.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluft er rett ved siden av avtreksvifte og effekten på tilluft svekkes.

**Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er høydeforskjell på fliser.

**Våtrom > Andre etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

# Sammendrag av boligens tilstand

Sluk under dusjkabinett har dårlig tilkomst for rengjøring og er derfor ikke inspisert.
Avløp fra kabinett er ikke montert ned i sluk under kabinett.

**Våtrom > Andre etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Det er en del fuktmerker/prikker rundt ventil i tak

**Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Teknisk anlegg** Gå til side

Det er avvik:

Det bør innstalleres elektrisk vifte på toalettrom.

**Våtrom > Leilighet garasje 2. etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

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

Gulvet har mindre fall mot sluk enn 1:100. Dersom membran går opp på terskel vill fallet være ok.
Membran opp på terskel er ikke observert.

**Våtrom > Leilighet garasje 2. etg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under dusjkabinett.
Det er usikkert om membran har oppkant ved terskel.

**Våtrom > Leilighet garasje 2. etg > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Kjøkken > Leilighet garasje 2. etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

**Kjøkken > Leilighet garasje 2. etg > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1957

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

**Vedlikehold**
Huset er i generelt god stand men har stedvis vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Vurdering av avvik:**
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**
- Knekte takstein må skiftes.
- Lokal utbedring må utføres.





### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, hvit

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist en del avflassing av beslag, samt mose i takrenner.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Eier opplyser om at det er etterisolert og ny kledning i 1988/90 og ny kledning på alle vegger på hovedhuset foruten vegg ved kjøkken.
Garasje har liggende kledning i 1. etg. på kortside
Garasje har pussede murvegger som fasade på langsidene.
Garasje er bygd opp med 30 cm isoblokk og ytterligere 7 cm isolasjon ifølge eier.

**Vurdering av avvik:**
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Oppsprukken kledning i bunn, spesielt langs tak mot sør/vest.
Kledning har behov for overflatebehandling.
Kledning går ned til terreng på garasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Andre tiltak:

Utbedre påpekte forhold.





## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist fuktskjolder i takbjelker rundt pipe. Det er ikke registrert unormal fukt på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Område bør kontrolleres jevnlig.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

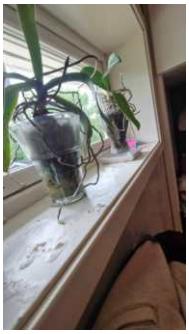
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjellervinduer  har ukjent alder.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu på baderom har store fuktskader på foring.
Vindu på kjøkken er ufagmessig utført på innvendig foring.
Det mangler oppkant på ende av utvendig beslag.
Kjellervindu i stuedel mangler listverk/ omramming,

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.







## TG 2 Vinduer garasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag på vannbrett og er ufagmessig utført.

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

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i hovedhus og leilighet i garasje, malt dobbel balkongdør i tre fra stue og enkel malt balkondør fra soverom og enkel kjellerdør i tre inn til hybel i kjeller og bod i garasje.
Ytterdør fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.
Det er elektrisk garasjeport i garasje, denne er ikke funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist ødelagt pakning i balkondør i stue.
Det er påvist løst beslag på balkongdør på soverom.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pakning må utbedres.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er veranda i treverk med rekkverk i tre ut fra stue mot vest og utenfor soverom mot øst og terrasse ved inngangsparti mot nord.
Leilighet i garasje har terrasse i treverk ved inngangsparti og platting med trapp ned fra terrasse.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

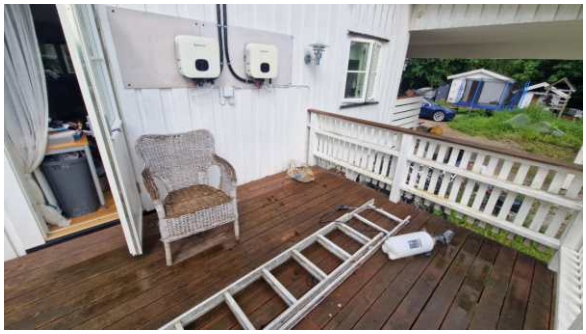
Dagens krav til rekkverk er 100 cm. Rekkverk er målt til 90 cm på terrasse på hovedhus og platting på garasje.
Platting på garasje har min 5 cm skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Skjevheter må rettes opp.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Utvendige trapper

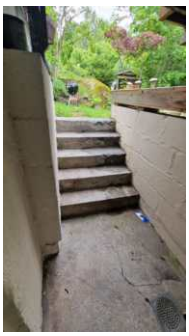
Utvendig tre trapp fra verandaer og ned på terreng . Trapper trenger overflatebehandling.
Betongtrapp ned til hybel i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på trapp til inngangsdør på hovedhus og leilighet i garasje.
Betongtrapp ned til kjeller har en del skader/avskaling. Gulv nederst på betongtrapp har store sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Betongkonsruksjon på trapp må undersøkes nærmere og gjøres tiltak.
Håndløper bør monteres for å lukke avvik.





# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong og fliser på baderom. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

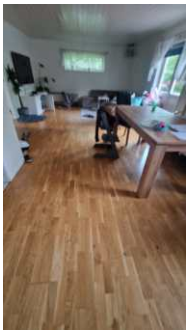
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en del trapping/tanning av flis på gulv.
Det er åpninger mellom gulv og dørterskel på parkett og laminat.
Furugulv/Tregulv i 2. etg er ubehandlet og har en del skrapemerker.
Leieboer i garasje opplyser om at leiligheten er plaget av svartmaur. Det er da tapet rundt lister og skaper for å hindre inntrenging.
Det er registrert fukt skjolde i parkett i gang i garasjeleilighet.
Det mangler generelt litt listverk og finnish

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak mot maurinntrenging må foretas.

# Tilstandsrapport



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Ikke undersøkt

## TG 0 Radon

Eier opplyser om at det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2013 både på hovedhus og garasje/hybel og målinger ligger under grenseverdier. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

## TG 2 Pipe og ildsted

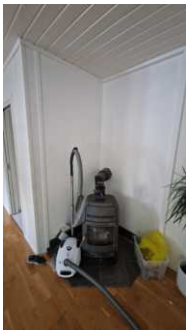
Boligen har mursteinspipe. Pipe og ildsted ble kontrollert av feiervesenet i Nesodden kommune ifølge eier, det ble ikke avdekket noe avvik, det mangler dokumentasjon på dette.

**Vurdering av avvik:**
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

De er ikke registrert noen feieluke på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

# Tilstandsrapport







## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har parkett, har laminat og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i På påforede yttervegger . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19-22.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert fuktskjolder på skjøter i parkett på soverom i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

**Kostnadsestimat: Over 300 000**





## TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Krypkjeller virket tørr på befaringsdagen.
Terreng på utsiden er delvis flat.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Lokal utbedring for terreng bør utføres.





## TG 2 Innvendige trapper

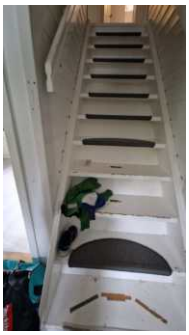
Boligen har malt tretrapp til 2. etg. og lakkert tretrapp ned til kjeller

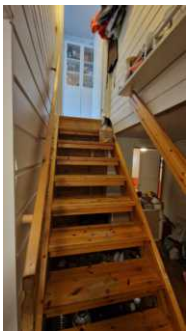
**Vurdering av avvik:**
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappene fungerer slik de er, men er for bratt til boligstandard, med høye opptrinn.
Trapp til 2. etg er smal og har løs håndløper på en side. Trapp til kjeller er smal.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å tilfredsstille boligstandard må trapp byttes ut.





## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

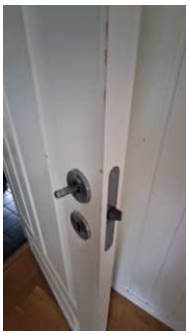
**Vurdering av avvik:**
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører tar i karm.
Enkelte dører har løse beslag.
Dør til baderom har svelling i bunn av dør.
Skyvedør til kjøkken mangler beslag.
Det er registret skade på dør

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Lokal utbedring må påregnes.

# Tilstandsrapport







## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon ligger i boligmappa ifølge eier.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

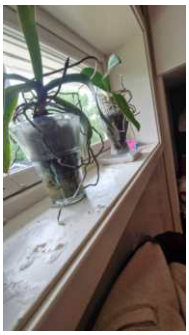
**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er fukt/svelleskader på vindusforing.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er registrert fall til sluk og 30 mm fra flis ved dør til terskel. Det er registrert mindre enn 1:100 fall enkelte steder.
Eier opplyser om at det er oppdaget sølvkre. Eier opplyser om at de skal kontakte skadedyrkontrollen.

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

Badet har fall til sluk og fungere slik det er i dag.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Toalettsete er skjevt på toalett og er løst.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Avvik å rettes for å lukke avvik.





## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg mot gang bak skoskap.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Kontaktperson



## KJELLER > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysning fra tidligere salgsoppgave

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

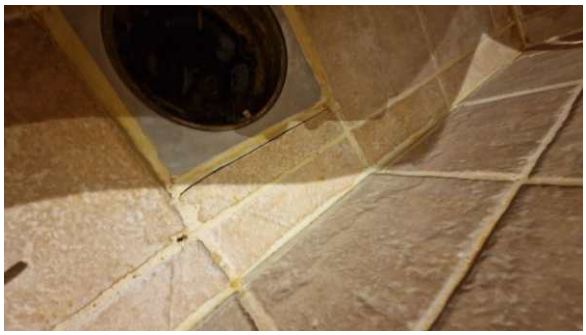
## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



# Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er ingen synlig memban i sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må innhentes dokumentasjon.



KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant. Dusj rett på gulv uten dusjvegger

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluft er rett ved siden av avtreksvifte og effekten på tilluft svekkes.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på vegg mot soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Kontaktperson



## ANDRE ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2010





## ANDRE ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater i dusjhjørne. Taket har panel.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ANDRE ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er høydeforskjell på fliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Høydeforskjell på fliser er kun kosmetisk.

## ANDRE ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under dusjkabinett har dårlig tilkomst for rengjøring og er derfor ikke inspisert.
Avløp fra kabinett er ikke montert ned i sluk under kabinett.

**Konsekvens/tiltak**
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



## ANDRE ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ANDRE ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Det er en del fuktmerker/prikker rundt ventil i tak

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

# Tilstandsrapport



## ANDRE ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I skap i gang utenfor baderom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Kontaktperson



## LEILIGHET GARASJE 2. ETG > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Eier opplyser om at dokumentasjon ligger i boligmappa

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## LEILIGHET GARASJE 2. ETG > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## LEILIGHET GARASJE 2. ETG > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Gulvet har mindre fall mot sluk enn 1:100. Dersom membran går opp på terskel vill fallet være ok. Membran opp på terskel er ikke observert.

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

## LEILIGHET GARASJE 2. ETG > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under dusjkabinett.
Det er usikkert om membran har oppkant ved terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



## LEILIGHET GARASJE 2. ETG > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## LEILIGHET GARASJE 2. ETG > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## LEILIGHET GARASJE 2. ETG > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg mot gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Kontaktperson



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svelleskader på benkeplate og skapdører.
Skuff mangler håndtak.
Det er registrert avføring etter skadedyr i kjøkkenskap under vask.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

# Tilstandsrapport









## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.



## KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er elektrisk vifte montert i vindu over vask.

## LEILIGHET GARASJE 2. ETG > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.



## LEILIGHET GARASJE 2. ETG > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**
- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

# SPESIALROM

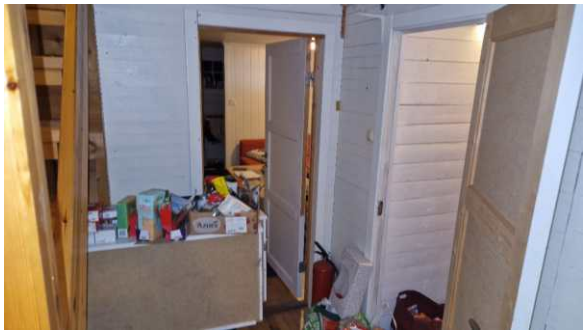
## KJELLER > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med gulvmontert toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## KJELLER > TOALETTROM

### TG 2 Teknisk anlegg

Det er toalettrom med naturlig avtrekk på vegg

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det bør innstalleres elektrisk vifte på toalettrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør innstalleres elektrisk vifte på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber nede på kjøkken i kjeller.  Det besiktiget rør i rør skap i garasjedel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Skap på vaskerom/bad i hovedhus er låst og eier har ikke nøkkel. Skap er derfor ikke innspisert

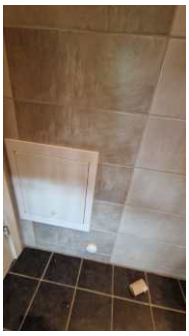
**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må fremskaffe nøkkel så skap kan åpnes.

# Tilstandsrapport









## TG 2 Avløpsrør

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

**Vurdering av avvik:**
• Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

**Konsekvens/tiltak**
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.



## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG IU Varmtvannstank

Eier opplyser om at VVT er bygget inn på kjøkken i kjeller og er derfor ikke inspisert

## TG 3 Varmtvannstank garasjedel

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter..

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Det er lekkasje fra varmtvannstank som renner ut på laminatgulv og inn i vegg i garasje. Det er ikke observert lekkasjeventil ved tanken.

**Konsekvens/tiltak**
• Varmtvannstank må skiftes ut.

Varmntvannstank må skiftes ut eller repareres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Det er solcellepanel på tak, Solcelle er ikke inspisert da det er utenfor takstmannens fagfelt.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Dokumentasjon: SL-36-01 Erklæring om samsvar.pdf, SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll.pdf.**
   **Se også Ferdigattestene til Tilbygg Nord og Syd. For solcelle se: Samsvarserklæring Bogstad.pdf, 2NELFO_Sol_Samsvarserklæring_IM og 1NELFO_Sol_Sluttkontroll_IM.pdf. Installert en ny ladestasjon for elbil. Jobb utført av Boligelektrikerne, se Fakturagrunnlag.pdf.**

**Inntak og sikringsskap**

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

# Tilstandsrapport





### TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Huset har brannalarm i alle etasjer, både huset og leilighet i garasje har brannslukker. Alder på brannslukningsapparat i leilighet er ukjent.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Ukjent**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eier opplyser om at det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fjell og antatt fast byggegrunn. Det er ingen dokumentasjon på dette



### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ingen synlig knotteplast på utsiden av hovedbygg, heller ingen klemlist over knotteplast

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningene er bygd på forskjellige tidspunkt og har derfor forskjellig oppbygging. På nyere del av huset fra 2005 og garasje fra 2007 er det lecamur på såle

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.



## TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget på noen områder, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.
Terreng er kun vurdert angående fallforhold fra bygg. Bygget ligger på en høyde med lite tilsig mot boligen.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Tilstandsrapport

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet Garasje

**Anvendelse**

**Byggeår**
2007

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Hybel/leilighet over garasje med bad/ vaskerom, kjøkken/ stue og 1 soverom. Beskrivelser på rommene er beskrevet i hovedhus/enebolig

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



## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2008

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Eier opplyser om at garasje har dobbelt gips i tak og vegg i henhold til byggeforskrifter. Videre er vanninntak med stikkledning fra hovedledningen innført i teknisk rom i innerste del av garasjen. Det er klargjort for mulighet for å bygging av bad med WC, vann og lagt opp rør i vegg mot garasje for eventuell tilkobling til kjøkkenet slik at man kan tenke seg at også at underetasjen i bygget kanskje en gang kunne innredes som leilighet. Dette er ikke tilkoblet, og en evt. fremtidig løsning og byggeprosess må søkes kommunen.

Eier opplyser om at Videre er det også lagt ned vann- og avløpsrør løpende under støpt betongsåle i gulv på garasje med endestykke rett utenfor venstre garasjeport. Det er kun blindet, og ikke tilkoblet. Det er gjort med tanke på evt. fremtidig mulighet for oppsetting av en mulig ytterligere bolig på eiendommen.
Garasje var veldig overfylt på befaringsdagen og var ikke mulig å inspisere grundig
Nærmere beskrivelser er beskrevet i hovedhus/enebolig.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

212 m²/187 m²

*Enebolig:* 2 Bad/vaskerom, 2 Hall m/trapp, 2 Kjøkken, 4 Soverom, 2 Stuer, 4 Bod, 2 Bad, 2 Entré, Toalettrom, Gang, Garasje, Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Leilighet Garasje, Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 85 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 11 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **11 500 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **11 500 000** |

**Markedsvurdering**
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Markedsverdien er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at markedet er villig til å betale for eiendommen med dagens bygninger.Eiendommen takseres som heftelsesfri. Det legges til grunn at salg av eiendommen ville blitt lagt ut offentlig og annonsert som ved et vanlig salg.
Det sees bort i fra kjøpere som måtte ha spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende.
Det er stor etterspørsel etter boligeiendommer i dette området, bla. på grunn av gode oppvekstsvilkår for barn, med skoler, barnehager og idrettsanlegg i nærområdet. Markedsprisen for slike eiendommer har hatt en vesentlig økning i siste tiden.
Eiendommen har gode kvaliteter som gode solforhold, kort avstand til butikker og ellers andre fasiliteter som nærområdet byr på. Det er stor tomt på ca 2100m2 bebygget med enebolig med utleiemulighet og stor garasje med utleiebolig i 2 etg.
Eiendommen ligger i et rolig nabolag med lite trafikk i gaten.

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter (stipulert) | Kr. | | 48 000 |
| Normal kostnad for jevnlig vedlikehold | Kr. | | 42 000 |
| Forsikring (stipulert) | Kr. | | 30 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **120 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 6 200 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 080 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **5 100 000** |

### Leilighet Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 1 350 000 |
| Kjøkken og bad utgjør høy andel av arealkost | Kr. | | 100 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 210 000 |
| **Sum teknisk verdi - Leilighet Garasje** | Kr. | | **1 250 000** |

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 900 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 180 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **700 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **7 050 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 2 000 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **2 000 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **9 050 000** |

# 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

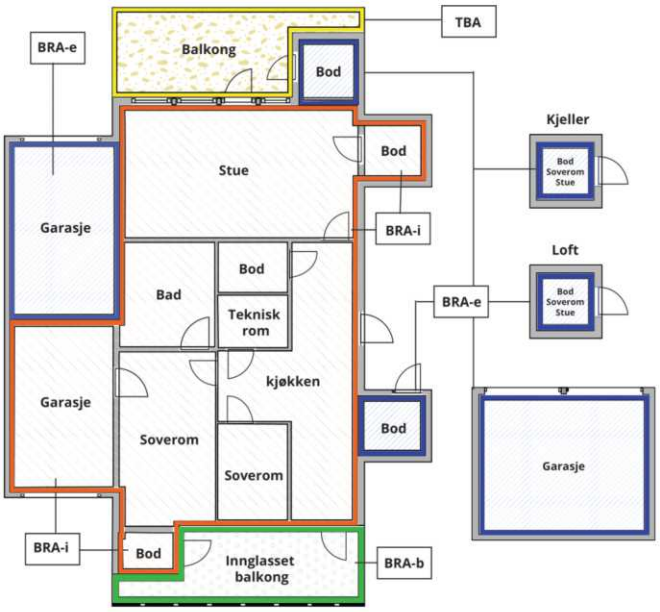
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1 Etasje | 94 | 25 | | 119 | 42 | | 119 |
| Kjeller | 51 | | | 51 | | | 51 |
| Andre etasje | 42 | | | 42 | | 11 | 53 |
| 1. etg garasje | | | | | | | |
| Leilighet garasje 2. etg | | | | | 16 | | |
| **SUM** | **187** | **25** | | | **58** | **11** | **223** |
| **SUM BRA** | **212** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Bad/vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, soverom, stue | | |
| Kjeller | Hall m/trapp, bod, stue, kjøkken, bad, entré, toalettrom | | |
| Andre etasje | Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad | | |
| 1. etg garasje | | Garasje, bod, bod 2, bod 3 | |
| Leilighet garasje 2. etg | Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken | | |

**Kommentar**

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Det er boder på tomten som ikke er tillstandsvurdert, kun målt areal. Disse er målt til totalt 25 m2 og lagt inn i BRAe

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Nåværende eller tidligere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknadspliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper. Kjelleretg. i hovedhus stemmer ikke med godkjente tegninger. Terrasse hovedhus er større enn hva som er tegnet.
Det foreligger ferdigattest på enebolig med tilbygg.

Takhøyde er målt til 235 cm i 1. og 2. etg. i hovedhuset. Det er skråtak i 2. etg
Verdivurdering av boligen er foretatt av Rune larsen i Stavern Taksering.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

## Leilighet Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Etasje | 39 | | | 39 | 16 | 3 | 42 |
| **SUM** | **39** | | | | **16** | **3** | **42** |
| **SUM BRA** | **39** | | | | | | |

### Romfordeling

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 46 | | 46 | |
| **SUM** | | **46** | | | |
| **SUM BRA** | **46** | | | | |

### Romfordeling

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 177 | 35 |
| **Leilighet Garasje** | 39 | 0 |
| **Garasje** | 0 | 0 |

| **Kommentar** | |
|---|---|
| Enebolig | Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal.<br>Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.<br>Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9 |
| Leilighet Garasje | Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal.<br>Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.<br>Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9 |
| Garasje | Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal.<br>Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.<br>Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9 |

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.6.2025 | Camilla Ellingsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3212 NESODDEN | 2 | 1002 | | 0 | 2184.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Kapellveien 50

**Hjemmelshaver**

Bogstad Andreas, Bogstad Anna Margrete

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom beliggende sentralt i attraktivt og etablert boligområde på Skoklefall. Det er få minutters gange til nærmeste senter med matbutikk, apotek, jernvarebutikk, frisør, bensinstasjon og to spisesteder på Flaskebekk. Skoklefall ligger også med få minutters gange hvor det er treningssenter, matbutikk, kiosk m.m. Flotte turmuligheter i skog og mark rett i nærheten. Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Bussen korresponderer bl.a. med båten fra Nesoddtangen brygge til Aker brygge og Lysaker.

**Adkomstvei**

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Rv162. Kjør gjennom 1 rundkjøring. Sving til høyre og inn på Østre Tangent/Rv162. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring og hold deg på Østre Tangent/Rv162. Fortsett å følge Rv162. Bruk midtre kjørefelt for å svinge slakt til venstre ut på Kong Håkon 5s gate/Rv162. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring ut på E18-rampen til Stockholm/E6/Gøteborg. Fortsett på E18. Ta avkjøring 21 mot Fv156 mot Nesoddtangen/Vinterbro. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Fv156/Nessetveien. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring ut på Fv156/Mosseveien/Nesoddveien. I rundkjøringen: Ta 3. avkjøring ut på Kapellveien. Stedet du skal til, er på venstre hånd. Kapellveien 50

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

**Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.06.2025 | |
| 2 | 08.09.2025 | |
| 3 | 26.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

**PERSONVERN**

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Park |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 6260092 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Andreas Bogstad | Anna Moen |

| Gateadresse |
| --- |
| Kapellveien 50 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| NESODDTANGEN | 1452 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## 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

Document reference: 6260092

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er etablert kjøkken i våtrommet i kjellerleiligheten

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble tidligere observert en brunlig kondens på utsiden av skorsteinen på loftet. Brannvesenet har gjennomført to inspeksjoner, inkludert kameraundersøkelse, uten å avdekke sprekker eller andre avvik. Forholdet har aldri påvirket skorsteinens funksjon, og inspeksjonene ble bestilt utelukkende som et føre-var-tiltak. Rapport foreligger ved behov.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For to år siden ble det registrert rotter i nabolaget. Vi inngikk derfor avtale med Pelias, som siden har gjennomført seks årlige kontroller av eiendommen uten å avdekke problemer. Rotteaktiviteten i nabolaget for to år siden er nå redusert til normalt nivå, noe som er bekreftet gjennom de siste inspeksjonene fra Pelias. Det er etablert forebyggende tiltak med feller rundt huset og på eiendommen. Det forekommer tidvis noe museaktivitet, og Pelias har opplyst at dette er normalt i området som følge av milde vintre.

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: Solcellepaneler ble installert i 2023 av Solcellkraft. Det ble gjennomført inspeksjon og oppgradering av det elektriske anlegget i september 2025. I denne forbindelse ble sikringsskapet skiftet ut, og stikkontakter ble oppgradert i henhold til gjeldende krav. Det er også installert hurtiglader i carporten. Det foreligger en detaljert rapport fra arbeidet.

Arbeid utført av: Sollcelkraft, Boligelektrikeren.

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: Elsjekk utført elkontroll av det elektriske anlegget i 2025. Boligelektrikerne fikset og oppgraderte elektriske anlegget og rettet opp merknader fra rapporten med tilstandsvurderingen av anlegget utført av Elsjekk.

Document reference: 6260092

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er etablert en leilighet over garasjen. Den nedre delen av garasjen er i tillegg utstyrt med nødvendige installasjoner som legger til rette for etablering av en ekstra boenhet dersom dette skulle bli aktuelt.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele bygningen er godkjent som enebolig og har egen adresse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjelleren er bygget om til en leilighet. Det er ikke utført arbeid på verken bad, toalett og soverom. Kjøkken er etablert i våtrommet uten endringer i membranen. Det utførte arbeidet har ikke påvirket membranens integritet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utført radontest av boligen i 2007. Målt på soverommet/innredet rom i kjeller 173 Bq/m³. Mål på soverommet i lofteetasjen 48 Bq/m³. Det har blitt foretatt radonmåling et. Både hovedhus og leilighet er kontrollert i 2013. Tilfredsstillende status med lave verdier.

21.1 Radonmåling

År: 2007

Verdi: 173

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet kjellerstue og kjøkken i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260092

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Sølvkre sett ved badet i 1. etasje og i trapperommet i kjelleren. Det har ikke blitt observert sølvkre på en lang stund, og aktiviteten anses som normal og uproblematisk. Det er tatt kontakt med Anticimex for befaring og eventuell tiltak.

Document reference: 6260092

## 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: 6260092

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Andreas Bogstad | f08a6e40cfe033af7f3d4f b9f1ccca0f7fe733eb | 25.03.2026 09:30:58 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Anna Moen | a934b46e3953349cc11182 2928a7cf611e9415a0 | 25.03.2026 10:12:49 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 6260092


→ 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

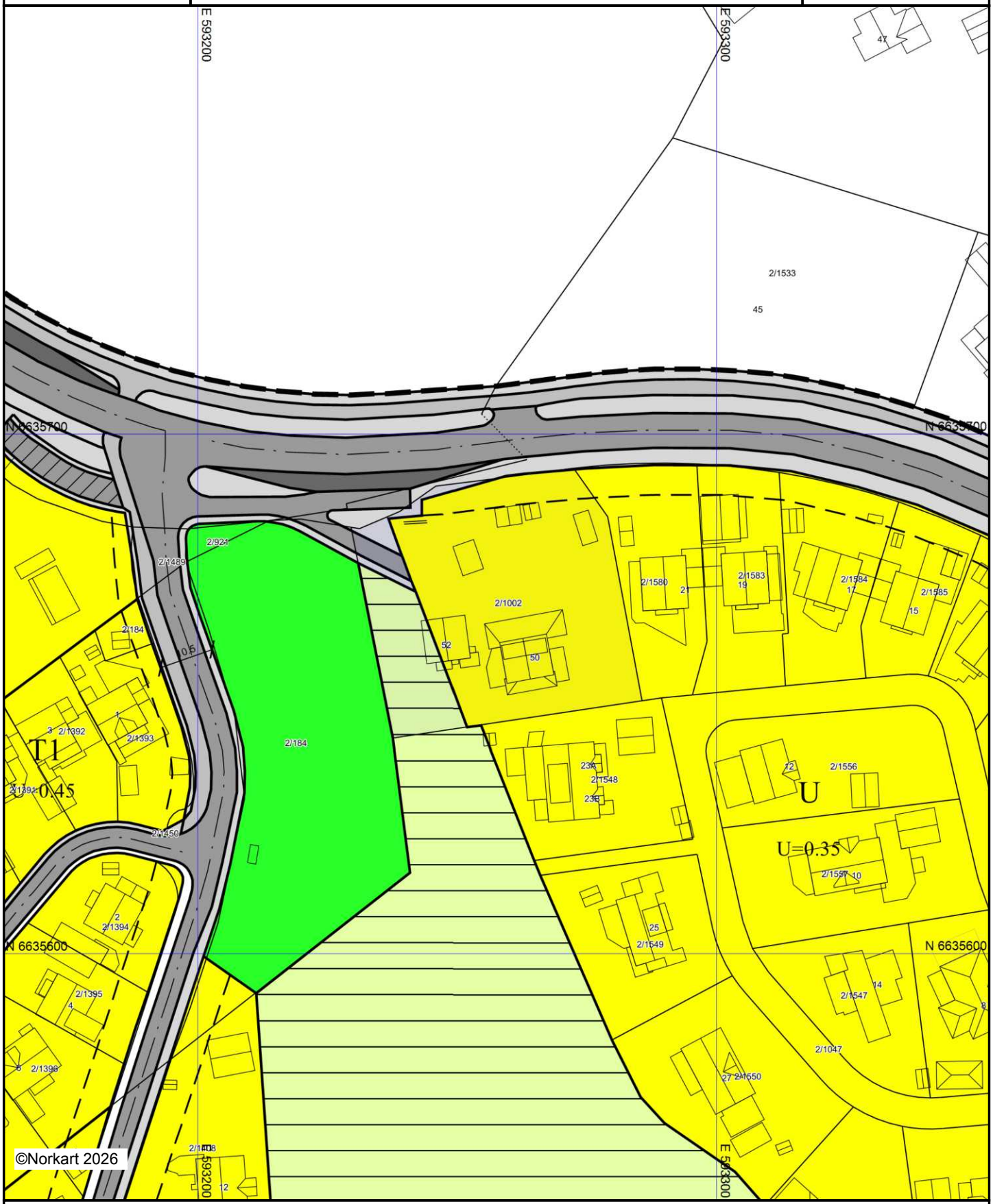
Nesodden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1002
Adresse: Kapellveien 50
Dato: 26.02.2026
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
- Bussholdeplass
- Turveg
- Anlegg for lek
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Turveg
- Friområde
- Naturområde
- Faresone - Flomfare

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

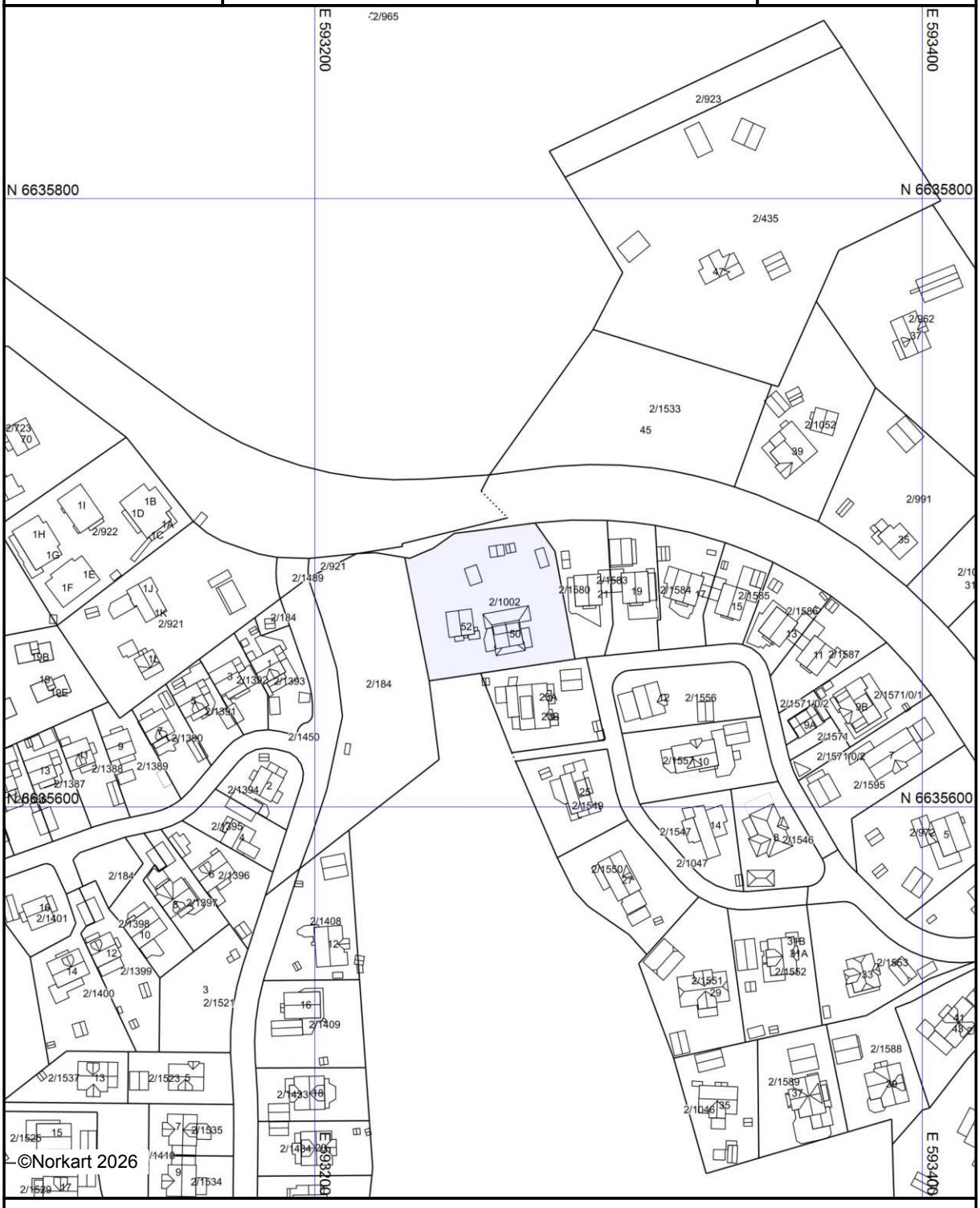
Nesodden kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1002
Adresse: Kapellveien 50
Utskriftsdato: 26.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

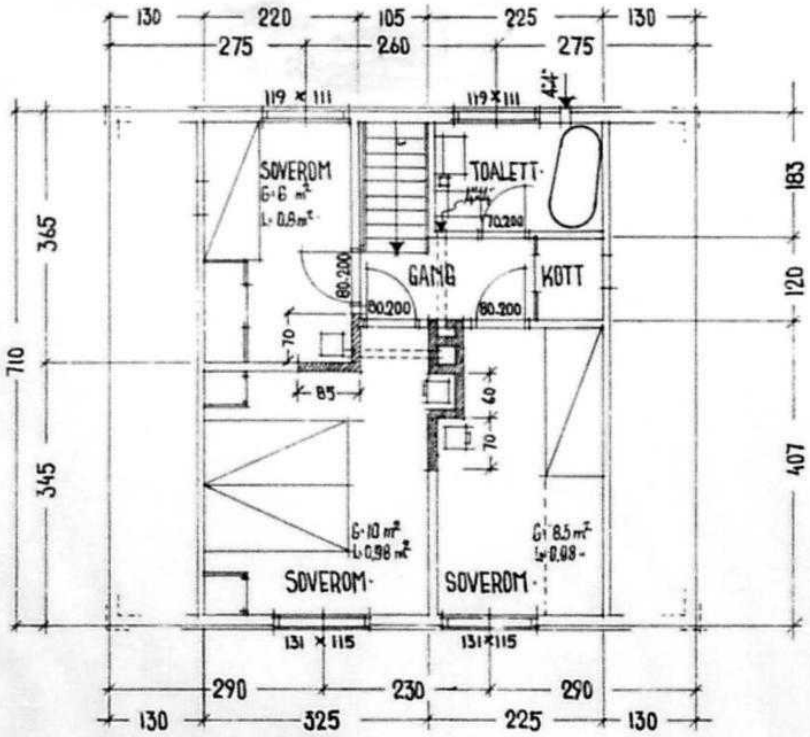



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

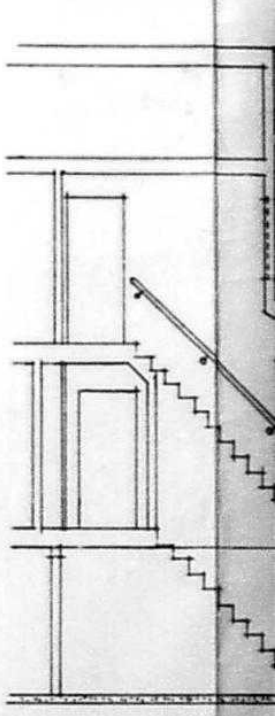
## Tegnforklaring

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

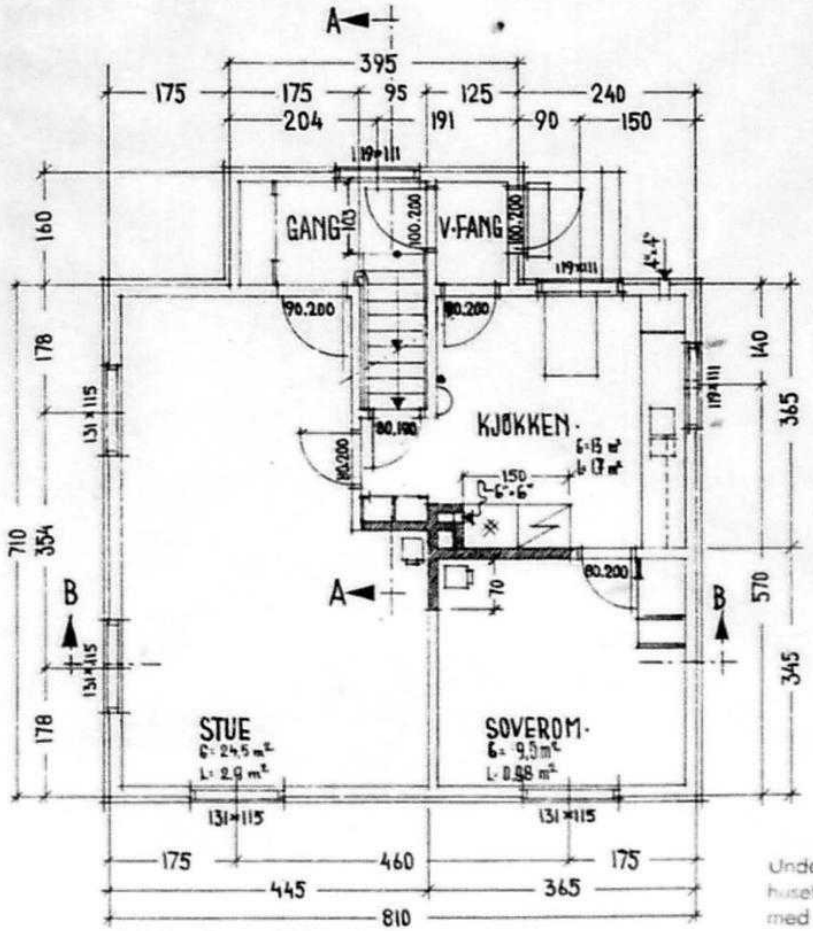
Planens begrensning



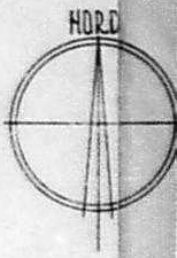

PLAN AV 2. ETASJE.



SNITT A-A.




PLAN AV 1. ETASJE.




Undertegnede takstmenn bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning.

Sted Navn

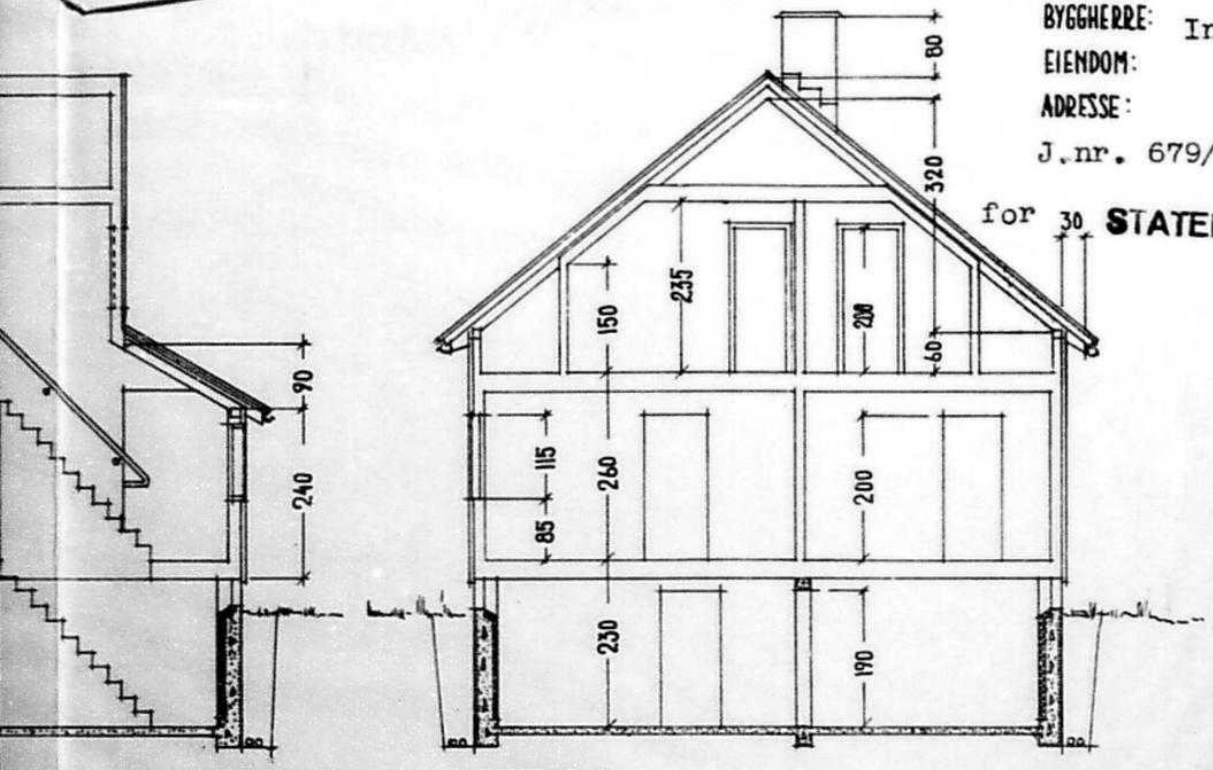
Dato Navn

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØGDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØGDEN ER FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGN
NORGES SMÅBRUK- OG BUSTADBANK. SOM FØLGE AV EN SPESI
ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR 35.00 OG DENNE PRIS GJELDER UT
SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES

BYGGHERRE: Ingval Torgersen.
EIENDOM:
ADRESSE:
J.nr. 679/54. 7/10-54.

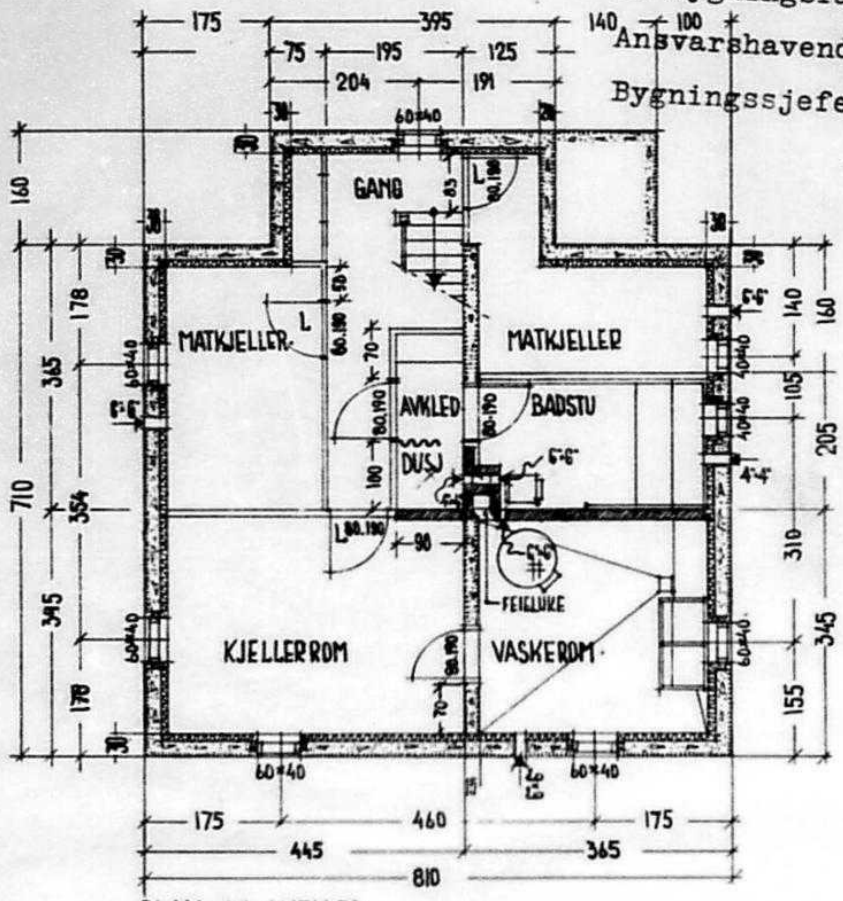
for STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS




SNITT B-B.

GODKJENDT
av bygningsrådet den 28/12.1954
Ansvarshavende Knut Blakkestad
Bygningssjefen i Nesodden 16/4.55



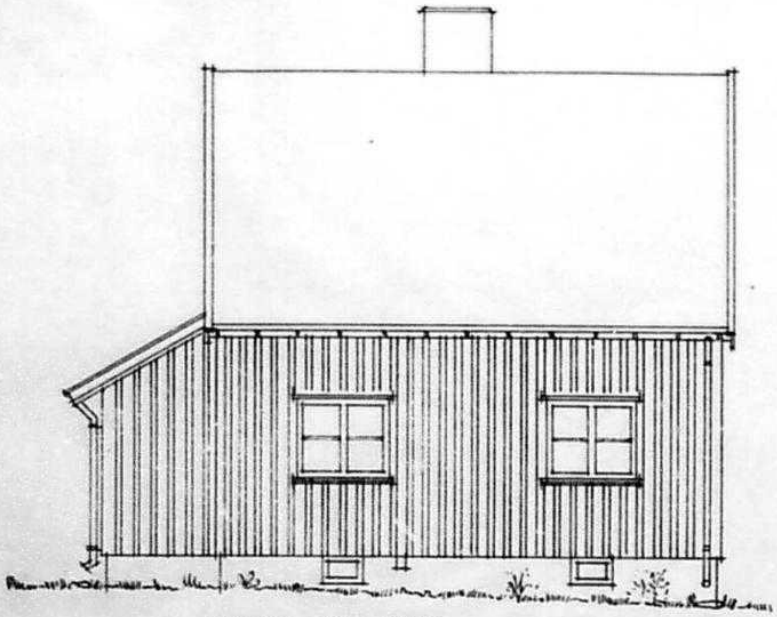

PLAN AV KJELLER.

TYPE 6+. BLAD 1

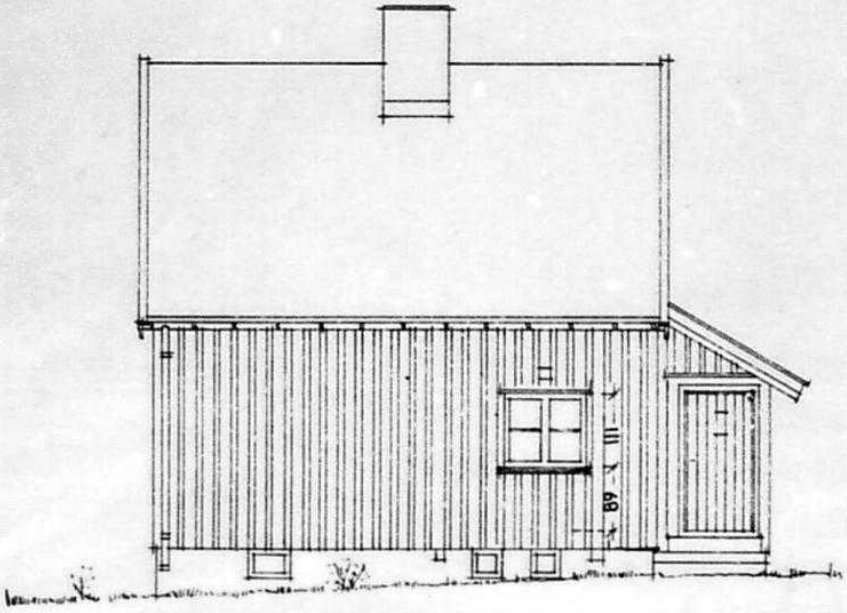
PLANER OG SNITT MÅL 1:100

TEGNET AV ARKITEKTER M.N.A.L. K.HOLBÆK-HANSSEN og BJARNE SANDBAKKEN
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET OSLO 25-4-1955.

OM EL TEGNET ETTER OPPDRAG AV
AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES
GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN
E BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.



FASADE MOT VEST.



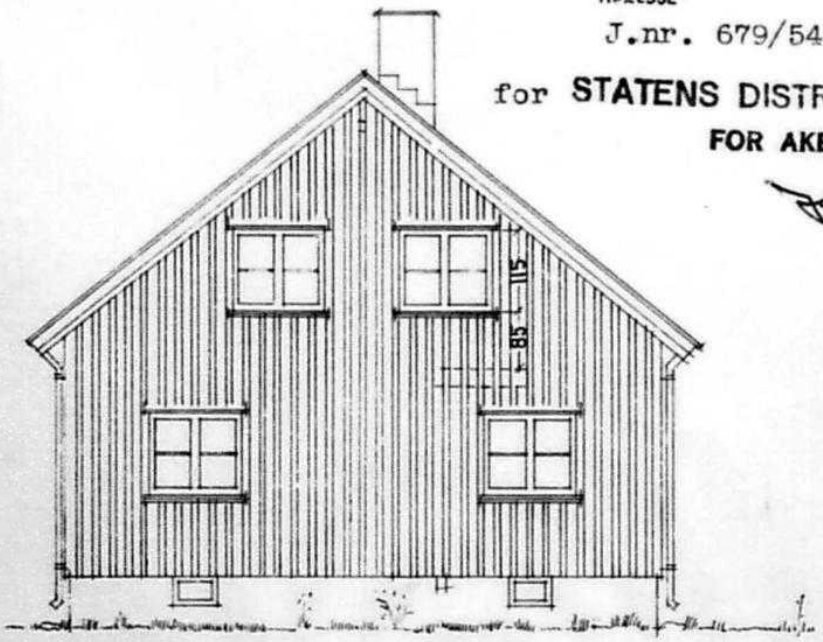
FASADE MOT ØST.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØGDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØGDEN ER FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET
NOREGS SMÅBRUK- OG BUSTADBANK. SOM FØLGE AV EN SPESIELL
ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 35.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN
SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE

BYGHERRE: Ingval Torgersen.
EIENDOM:
ADRESSE:
J.nr. 679/54. 7/10-54.

for STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS



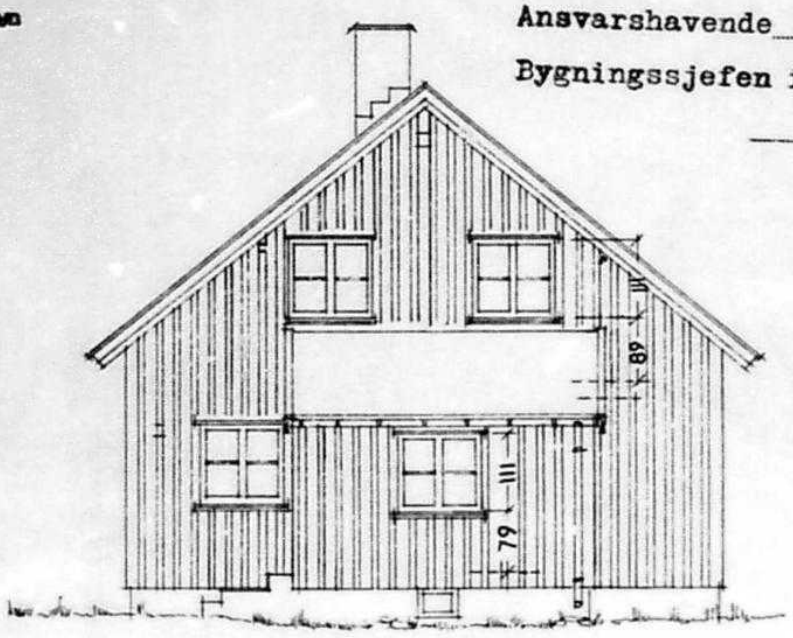

FASADE MOT SYD.

Undertegnede takstmenn bevitner at
det er oppført overensstemmende
med den godkjente tegning.

Sted Navn

Dato Navn

GODKJENDT
av bygningsrådet den 28/12. 1954
Ansvarshavende Knut Blakkestad
Bygningssjefen i Nesodden 16/11 1956




FASADE MOT NORD.

TYPE 6+. BLAD 2

FASADER MÅL 1:100

TEGNET AV ARKITEKTER M.N.A.L. K.HOLBÆK-HANSSEN og BJARNE SANDBAKKEN
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET OSLO 25-

ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV
N SPESIELL BEVILGNING SELGES
DER UTEN OMSYN TIL OM LÅN
UKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.

ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/1002, Kapellveien 50, 1452 NESODDTANGEN

## Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Radonutsatt område | 16.02.2026 | Vær oppmerksom |
| Støysoner | 22.12.2025 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

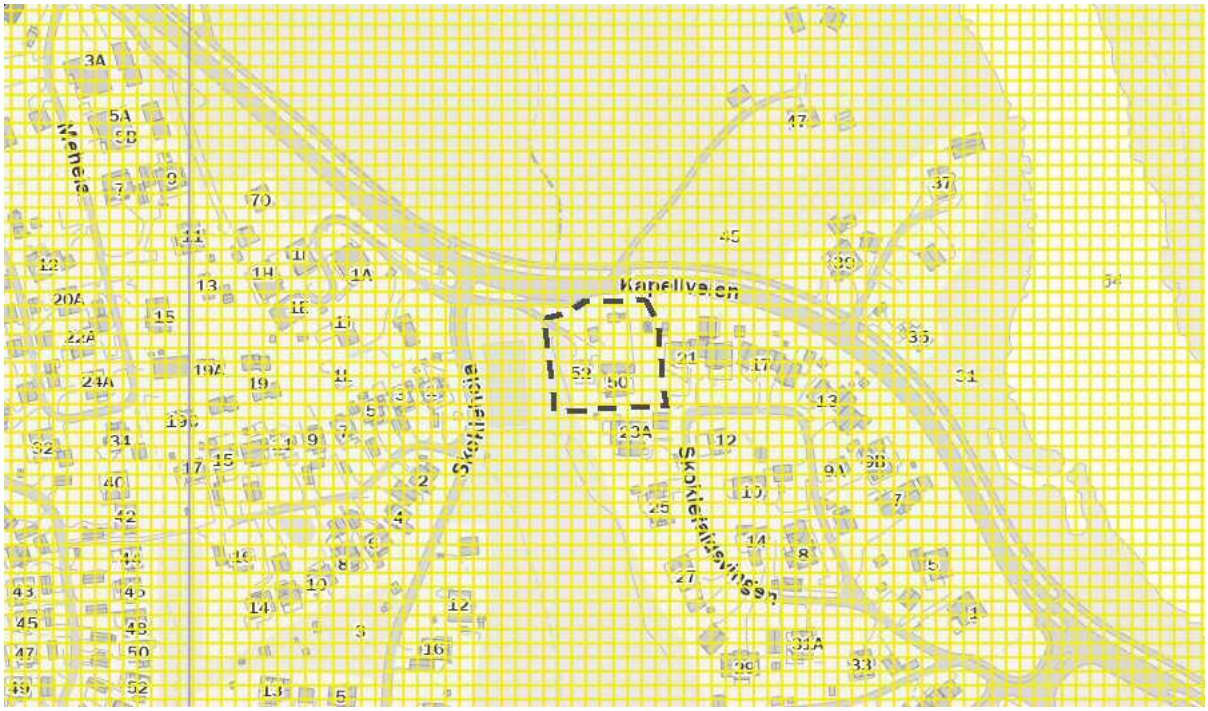
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 16.02.2026 | Ikke funnet | 0.77 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 17.02.2025 | Ikke funnet | 0.77 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 0.8 km |
| Flomfaresoner | 16.02.2026 | Ikke funnet | 0.1 km |
| Forurenset grunn | 16.02.2026 | Ikke funnet | 0.78 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 16.02.2026 | Ikke funnet | 0.25 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 16.02.2026 | Ikke funnet | 0.7 km |
| Kvikkleire | 16.02.2026 | Ikke funnet | 0.67 km |
| Skredfaresoner | 16.02.2026 | Ikke funnet | 13.1 km |
| Stormflo | 09.02.2026 | Ikke funnet | 0.84 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:** | 16.02.2026 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |




## Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

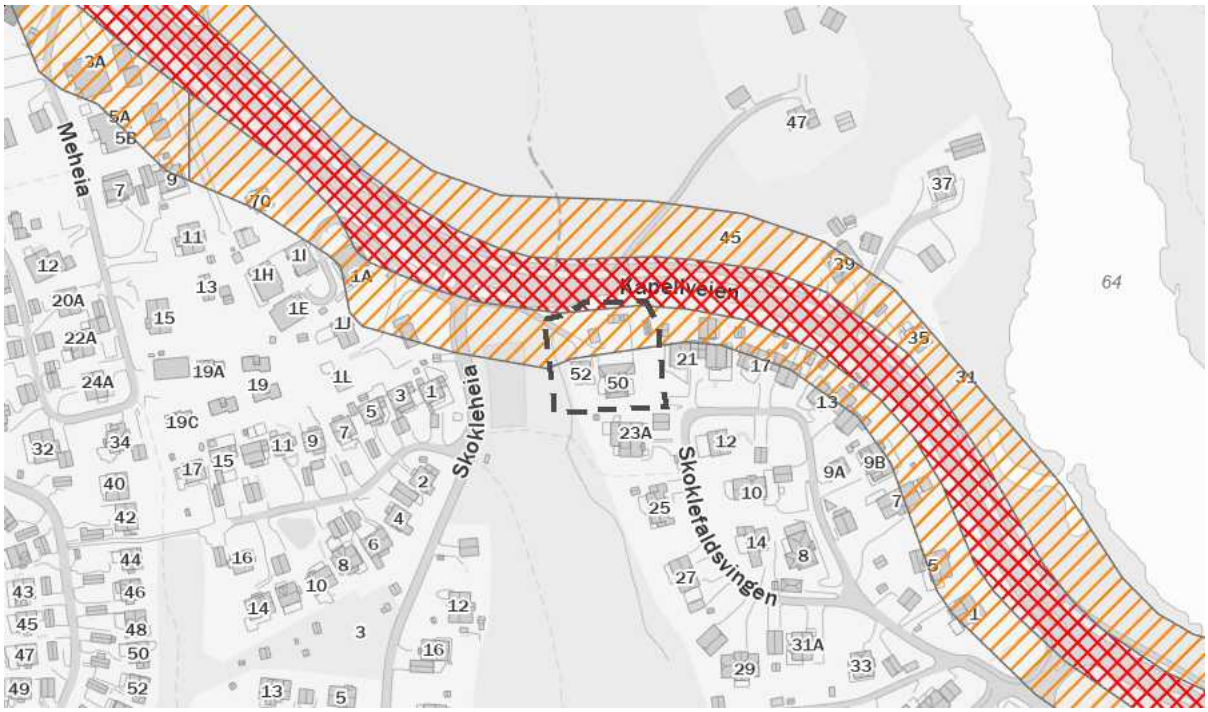
## Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Støysoner

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




## Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

## Beskrivelse

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

**Nesodden kommune**
*Plan bygg og geodata*

Nora May-Britt og Henning Storvand
Kapellveien 50

1450 NESODDTANGEN

| Deres ref: | Vår ref: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 09/2427-9 - 14/29421 | 02/1002, , | 28.11.2014 |

# Gbnr 2/1002 - Kapellveien 50 - Utvidelse av bolig - Tilbygg m/ heis - Ferdigattest

Søknad om ferdigattest mottatt 24.11.2014.

Tiltaket er godkjent som sak 435/12.

Ferdigattest meddeles hermed i medhold av pbl. § 21-10.

**Generelle opplysninger:**

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den ansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Med hilsen

Kari Myhre Hellem
Virksomhetsleder

Kristian Kvaksrud
konsulent

Elektronisk signert.

Adresse:
Postboks 123
1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00
Telefaks: 66 96 47 90
E-post: postmottak@nesodden.kommune.no

Bankkonto: 1603.07.37958
Org.nr.: 944 383 565

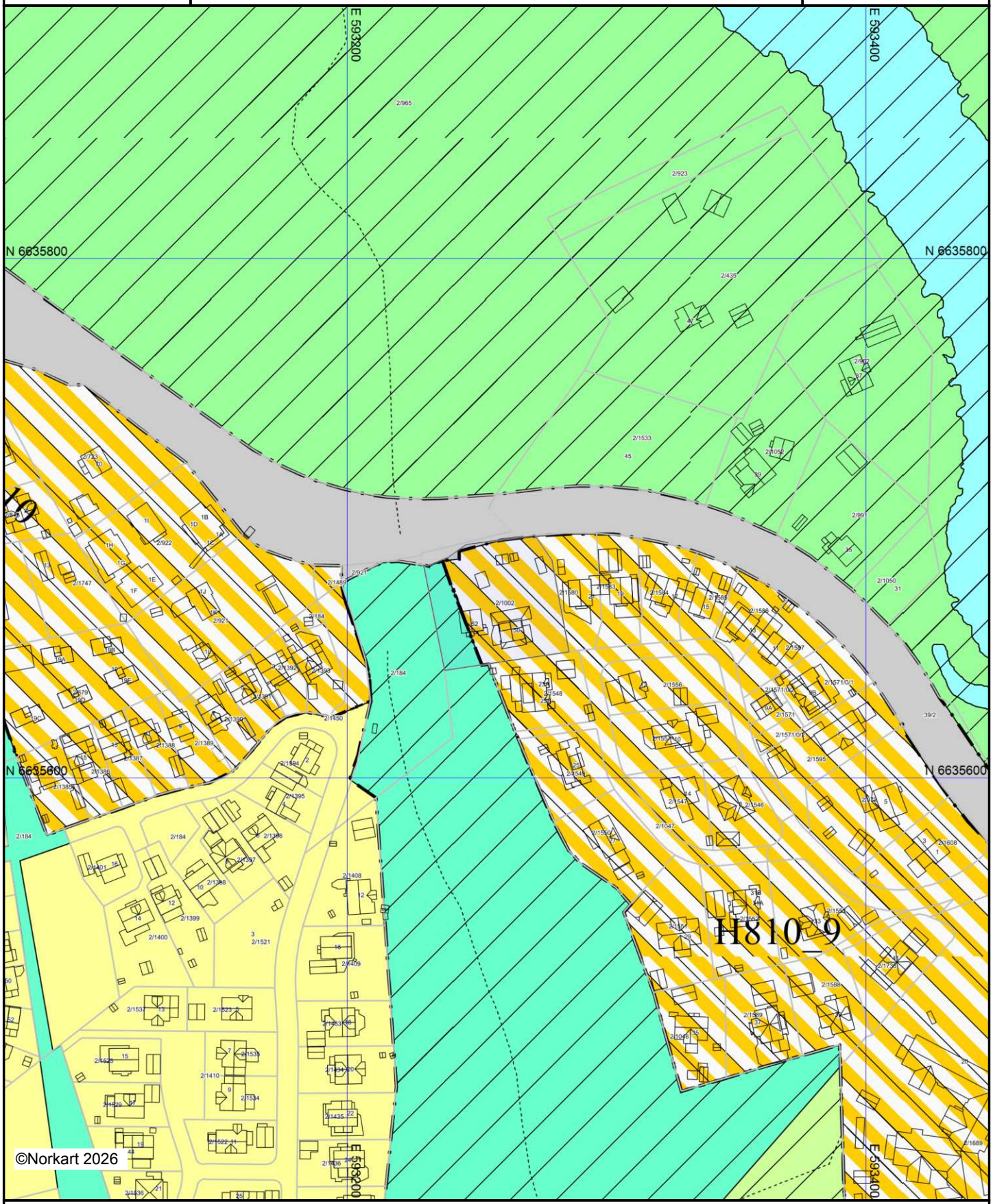
Nesodden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 2/1002
Adresse: Kapellveien 50
Dato: 26.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

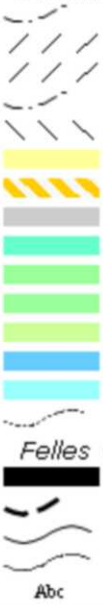
UTM-32




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*



- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Veg - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- Naturområde - eksisterende
- Turdrag - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Byggegrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*



- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

ambita

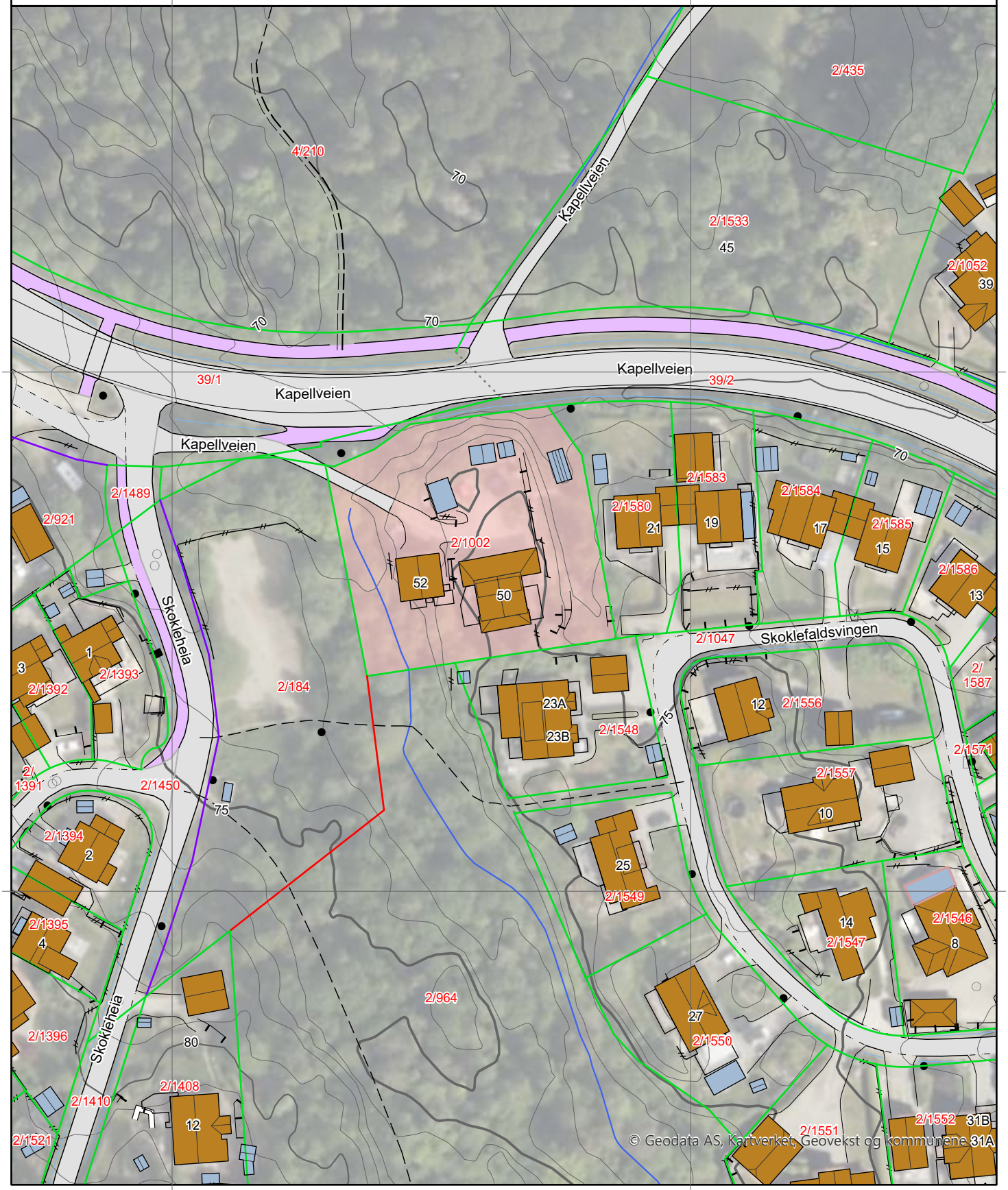
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/1002/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.2.2026




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

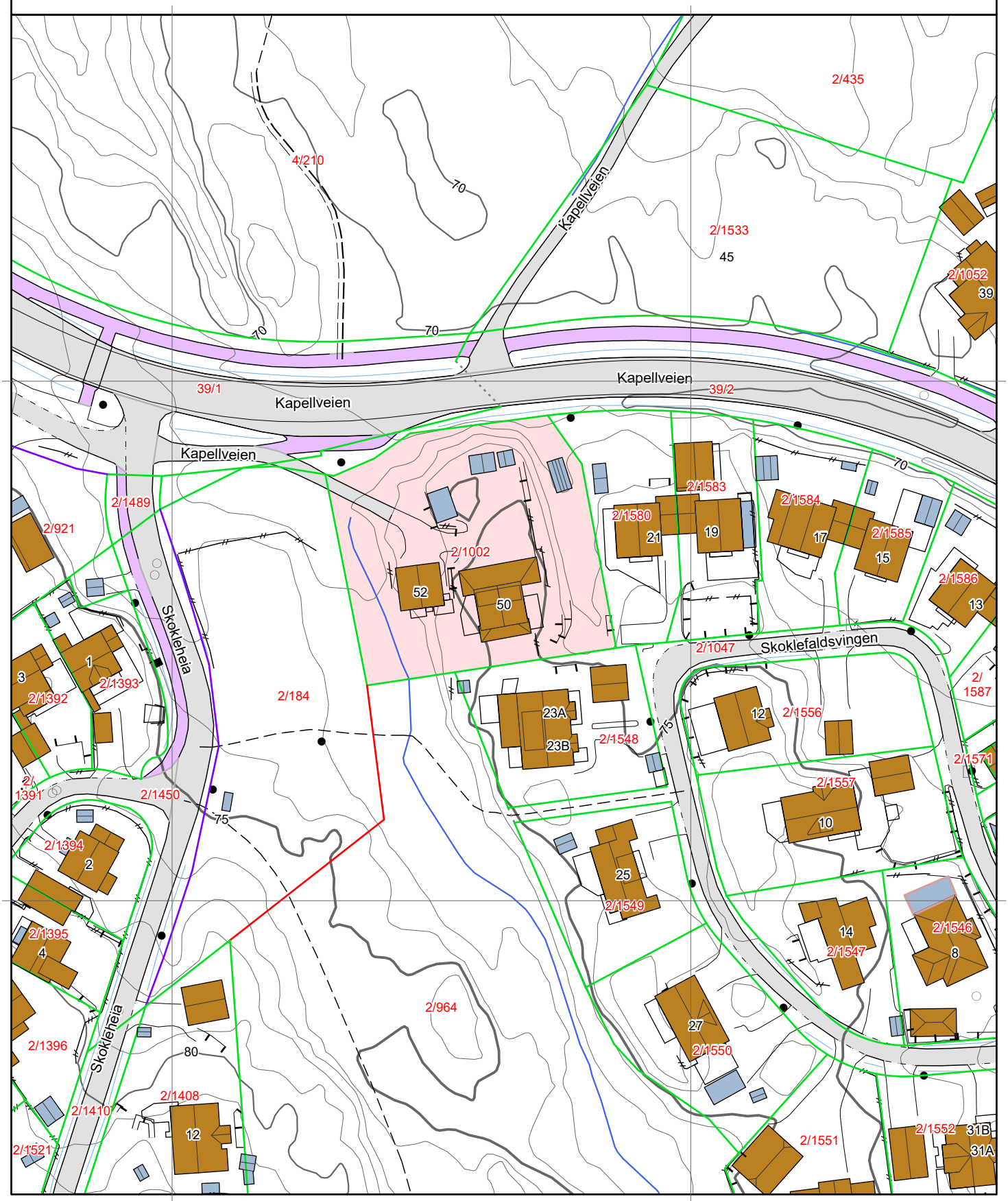
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/1002/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.2.2026



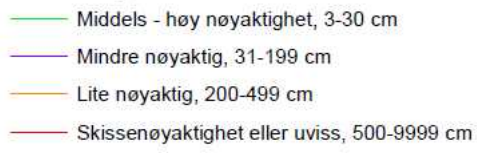

0 25 50 m

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

## Tegnforklaring



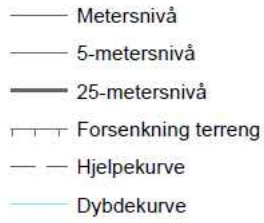

**Eiendomsgrenser**







**Høydekurver**









# Nesodden kommune

**Adresse:** Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

**Telefon:** 66 96 43 00


# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3212 | **Gårdsnr.** | 2 | **Bruksnr.** | 1002 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Kapellveien 50, 1452 NESODDTANGEN | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KP2021 |
| **Navn** | Kommuneplan 2022–2046 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.12.2022 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 29 m$^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende<br>**Områdenavn** V |
| | **Delareal** 1 704 m$^2$<br>**Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende<br>**Områdenavn** KBA |
| | **Delareal** 1 704 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H810_9<br>**KPGjennomføring** Krav om felles planlegging |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 451 $m^2$ |
| **KPAngittHensyn** | Bevaring naturmiljø |
| **KPHensynsonenavn** | H560_1 |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 451 $m^2$ |
| **Arealbruk** | Blå/grønnstruktur,Nåværende |
| **Områdenavn** | BG |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 19850045 |
| **Navn** | FLASKEBEKK SENTER,TJERNSKOGEN,SKOKLEHEIA |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 05.09.1985 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1082/19940045_Bestemmelser1.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 72 $m^2$<br>**Formål** Annen veigrunn |
| | **Delareal** 365 $m^2$<br>**Formål** Friluftsområde |
| | **Delareal** 1 707 $m^2$<br>**Formål** Boliger<br>**Feltnavn** U |
| | **Delareal** 39 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

| Reguleringsbestemmelser "Flaskebekk senter, Tjernskogen og Skokleheia"<br>Nesodden kommune | | Plan nr.:045 | |
|---|---|---|---|
| **Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven** | **Saksnr.:** | **Dato** | **Sign.:** |
| Revidert: ihht. vedtak | | | |
| Kommunestyrets vedtak: | | 20.10.1994 | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet | | | |

# Forslag til reguleringsbestemmelser for Flaskebekk senter, Tjernskogen og Skokleheia - stadf. av Nesodden kst. 05.09.85

Vedtatt av bygningsrådet 16.04.85.

Endret i h.h.t. bygningsrådsvedtak sak nr. 10/88 i møte 23.02.88.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 27.9.84, revidert 19.3.85 og 25.09.85 i samsvar med kommunestyrevedtak sak nr. 74/85 i møte 5.9.85.

§ 1. Bygninger plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser mot kjøreveier, gangveier og friområder.

§ 2. Områdene for boligformål skal nyttes til åpen, villamessig bebyggelse og rekkehusbebyggelse inntil 2 etasjer.

§ 3. I områder for frittliggende bolig skal bygningens utvendige målte grunnflate ikke overstige 15 % av tomtens nettoareal.

$$U\ max = \frac{\text{bruksareal}}{\text{brutto tomt}} = 0{,}35$$

I områder med rekke/kjedehusbebyggelse skal bygningens utvendige målte grunnflate ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

$$U\ max = \frac{\text{bruksareal}}{\text{brutto tomt}} = 0{,}45$$

"I nordlige del av område R tillates rekke-/kjedehusbebyggelse hvor bygningenes utvendige målte grunnflate ikke skal overstige 20 % av tomtenes nettoareal.

Maksimum utnyttelsesgrad er uforandret lik 0,35. "

§ 4. Det skal være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass for hver leilighet på egen tomt.

§ 4.2 Frittliggende garasje kan plasseres 5 m innenfor regulert gjerdelinje når den har utkjøring vinkelrett på vegen. Når avkjøring skjer skrått ( <40° ) eller parallelt med vegen, kan garasjen plasseres 1,5 m innenfor regulert gjerdelinje.

§ 5. I området for forretning kan det oppføres forretningsbygg inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje nyttes til boligformål

Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal.

Det skal avsettes areal for 1 biloppstillingsplass pr. 25 m2 forretningslokale.

§ 6. Innenfor planens begrensningsområde tillates oppført ervervsvirksomheter eller drevet anlegg som etter bygningsrådets skjønn antas å være til gangn for stedet og som ikke er til vesentlig sjenanse for naboer.

§ 7. Bygningsrådet kan pålegge grunneier å sette opp gjerde langs tomtegrense mot friområde.

§ 8. 2/137 gis adkomst mot ny vei i felt T.

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 2, Bruksnr 1002 | **Kommune:** | 3212 | Nesodden |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Kapellveien 50, gatenr 1026<br>1452 Nesoddtangen | **Grunnkrets:** | 212 | Tjernskogen |
| | | **Valgkrets:** | 1 | Nesodden Nord |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 2090403 | Skoklefall |
| | | **Tettsted:** | 541 | Nesoddtangen |
| Veiadresse: | Kapellveien 52, gatenr 1026<br>1452 Nesoddtangen | | | |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | | | |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | P 38 | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 26.02.1955 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 2 184,9 kvm | **Skyld:** | 0,02 | | |
| **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 | 3212/2/1002 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3212/2/1002 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 26.06.1990 | Avgiver | 3212/2/1002 | -113,6 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 0216/2/1475 | 113,6 |
| Skylddeling | Forretning: | 24.08.1954 | Avgiver | 3212/2/964 | -2 350,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3212/2/1002 | 2 350,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kapellveien 50 | 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: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 12104340 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 3: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kapellveien 52 | Bolig | 37,5 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 49,0 | Rammetillatelse: | 14.11.2007 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 73,5 | Igangset.till.: | 14.11.2007 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 73,5 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 14.11.2007 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 16410810 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | | 36,0 | | 36,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 37,5 | | 37,5 | | | | |

**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: | 18,1 | 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: | 300377257 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



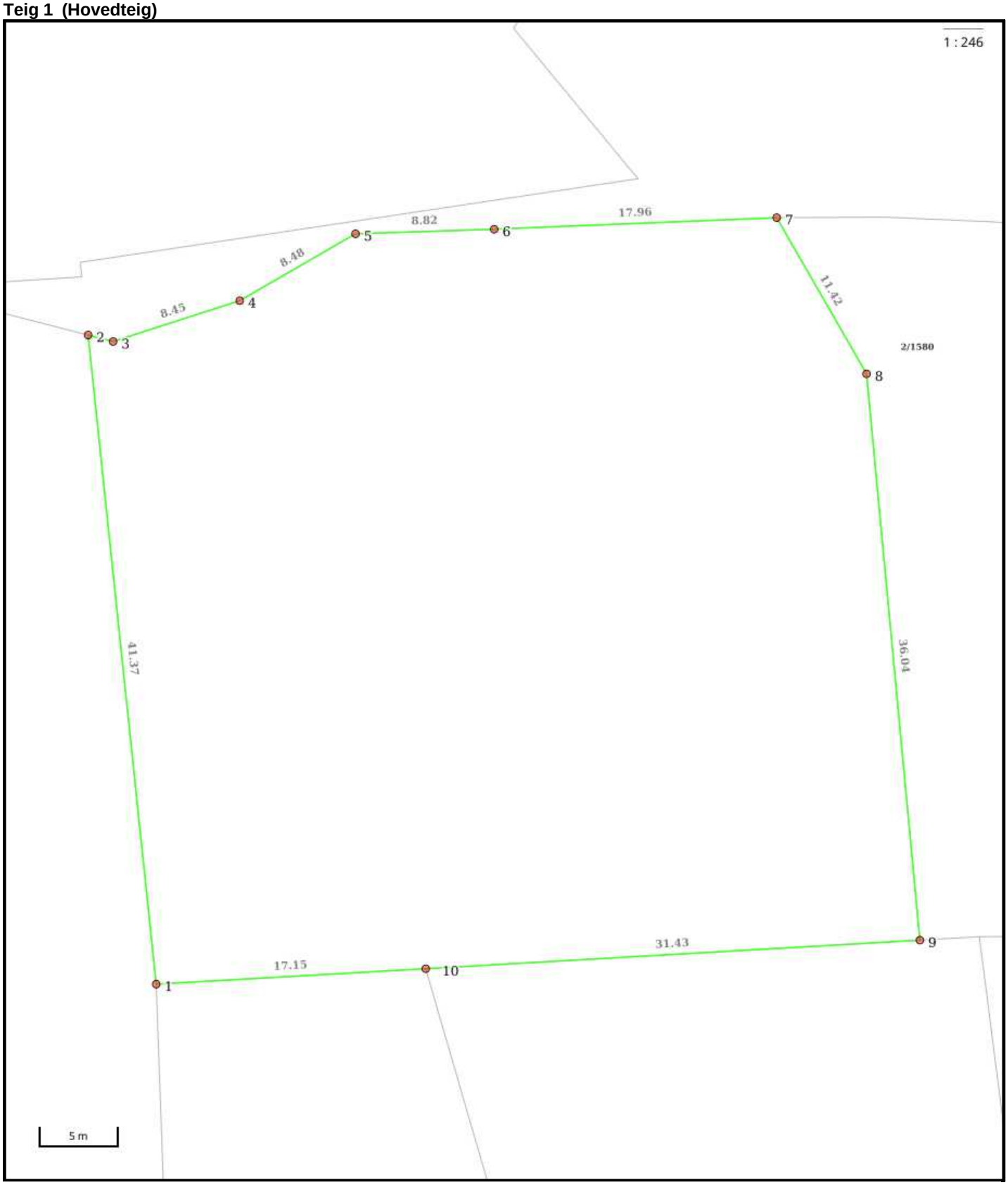

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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:** 2 184,90m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 635 641,46 | 593 237,56 | 41,37m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Rør |
| 2 | 6 635 682,04 | 593 229,52 | 1,64m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 635 681,77 | 593 231,14 | 8,45m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 635 685,08 | 593 238,92 | 8,48m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 635 689,96 | 593 245,86 | 8,82m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 635 691,05 | 593 254,61 | 17,96m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 635 693,40 | 593 272,42 | 11,42m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 635 684,06 | 593 278,99 | 36,04m | Terrengmålt | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 9 | 6 635 648,63 | 593 285,61 | 31,43m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 635 643,99 | 593 254,52 | 17,15m | 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.

Utskriftsdato: 26.02.2026

# 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.** | 2 | **Bruksnr.** | 1002 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Kapellveien 50, 1452 NESODDTANGEN | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **77655295** | 1788 | 17.11.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 237 |
| **57455516** | 401 | 17.11.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 40 |

| | |
|---|---|
| **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: 26.02.2026

# 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.** | 2 | **Bruksnr.** | 1002 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Kapellveien 50, 1452 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 | 13 772,16 kr |
| Feiing | 574,00 kr |
| Renovasjon | 4 962,00 kr |
| Vann | 15 112,53 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.

Nesodden, den 5. mars 1957.

Attest for innflytning (midlertidig).

Våningshus tilhørende Ingvald Torgersen.

Det til bygningsrådet den 4. november 1954, anmeldte våningshus på eiendommen gnr. 2, bnr. 1002, er nå såvidt ferdig at innflytningstillatelse kan gis.

Ved befaring foretatt den 2. mars 1957 ble følgende mangler anmerket :

1) Innredning av II etasje (gulv, delevegger, isolasjon i vegger og tak).
2) Trapp til II etasje.
3) " " kjeller.
4) Innredning i kjeller (hyller o.l.).
5) Delevegger i kjeller.
6) Alle kjellerdører + (utvendig kjellerdør).
7) Glass i kjellervinduer.
8) Støp av 3/4 kjellergulvflate.
9) Feieluke i kjeller.
10) Puss av vegger i kjeller.
11) " av røkpipe både i kjeller og II etasje.
12) Lufteventil i røkpipe, kjøkken.
13) Jernplate foran kamin (tilstede en løs marmorplate).
14) Dør m/vegg mellom vindfang og gang.
15) Puss, event. slamming av utvendig mur over terreng.
16) Vindskier.
17) Takstein.
18) Takrenner og nedløpsrør.
19) Pipebeslag.
20) 2 stk. ventil i matskap, kjøkken.
21) Utvendig maling.

Av ovennevnte mangler må feieluke være ordnet innen 4 uker.

for NESODDEN KOMMUNE
Bygningskontrollen

A. Thomassen
bygn.kontrollør.

Gjenpart sendt byggmester Knut Blakkestad, Oksval p.å..

**Nesodden kommune**
«Soa_Navn»
«sse_div1»

Nora May-Britt Storvand
Kapellveien 50

1450 NESODDTANGEN

| Deres ref: | Vår ref: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 12/5138-6 - 14/29435 | 02/1002, | 28.11.2014 |

# Gbnr 2/1002 - Kapellveien 50 - Tilbygg bolig - Ferdigattest

Søknad om ferdigattest mottatt 24.11.2014

Tiltaket er godkjent som sak 437/12

Ferdigattest meddeles hermed i medhold av pbl. § 21-10.

**Generelle opplysninger:**

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den ansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

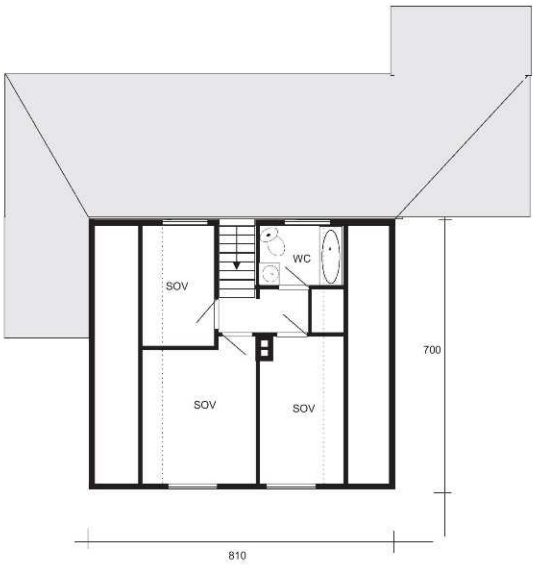
Med hilsen

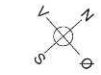
Kari Myhre Hellem
Virksomhetsleder

Kristian Kvaksrud
konsulent

Elektronisk signert.

Adresse: «Sse_Adr» «Sse_Postnr» «Sse_Poststed»
Telefon: «Sse_Tlf»
Telefaks: «Sse_Fax»
E-post: postmottak@nesodden.kommune.no
Bankkonto: 1603.07.37958
Org.nr.: 944 383 565

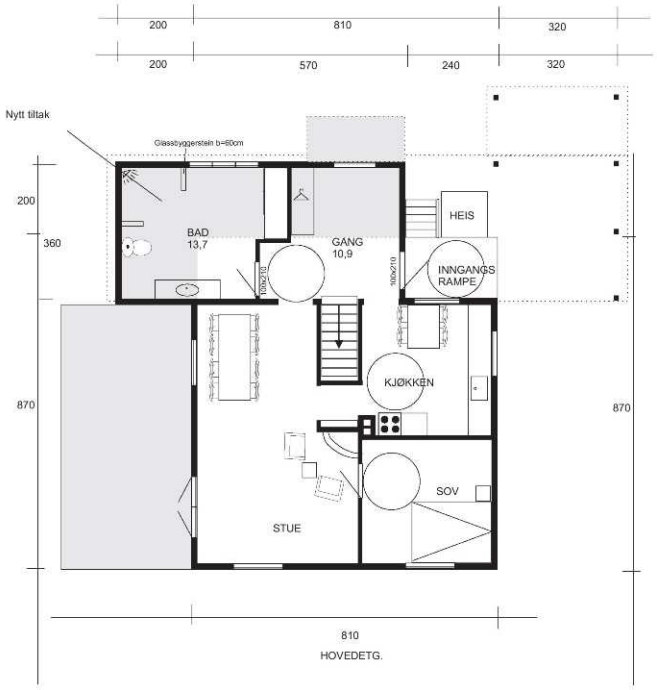


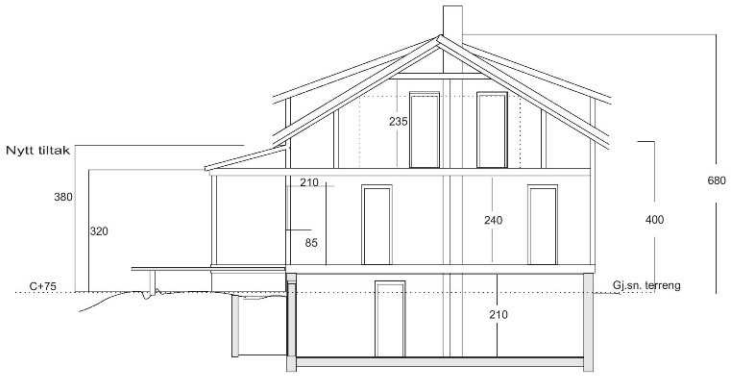




Alle dører skal være terskelfri
inkludert inngangsdør\ verandadør



Diameter 150cm



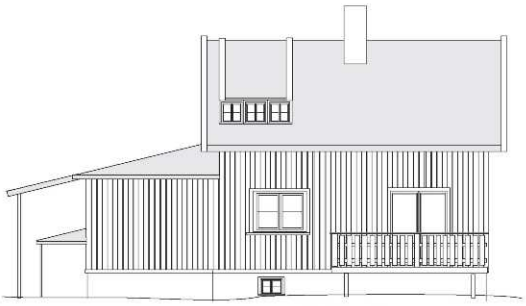




| Eksisterende | | Nytt | Totalt |
|---|---|---|---|
| BYA | 71 | 19 | 90 |
| BRA<br>-1.etg<br>-2.etg<br>-Kjell. | <br>66,0<br>38,2<br>38,2 | 17,6 | 83,6 |
| SUM | 142,4 | 17,6 | 160 |

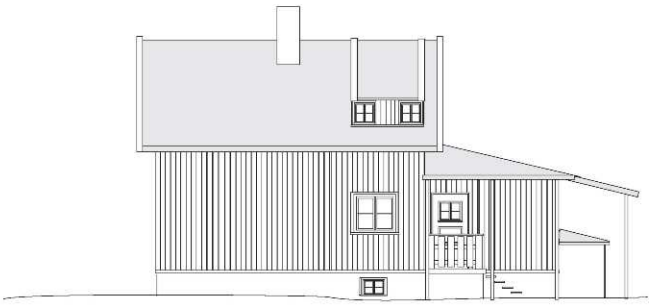
| tegnet av: | dato: | målestokk: | G.nr\Br.nr: | innhold: |
|---|---|---|---|---|
| Abel-Arkitekter | 04.09.11 | 1:100 | 2 \ 1002 | hovedhus plan nytt |

| tiltakshaver: | utstedt av firma: | prosjekt: |
|---|---|---|
| Nora May-Britt, Henning Storvand<br>Kapellvn 50<br>1450 Nesoddtangen | Abel-Arkitekter<br>Lise Maries vei 20<br>1450 Nesoddtangen | Oppgradering<br>av boligmasse |

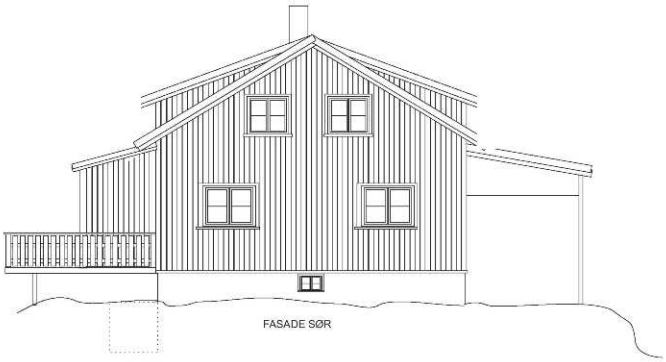
| evnt.henvisning: | mål i cm | tegningsnr.: | 2 |
|---|---|---|---|



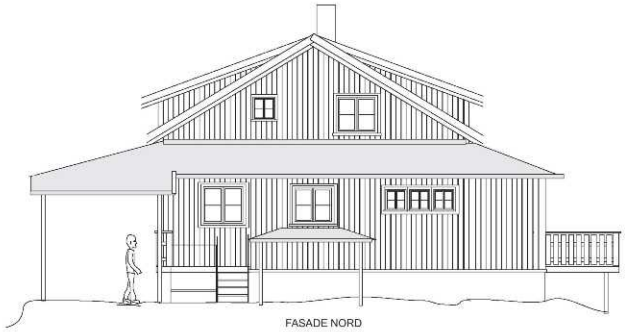
FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE SØR



FASADE NORD




| tegnet av: | dato: | målestokk: | G.nr\Br.nr: | innhold: |
|---|---|---|---|---|
| Abel-Arkitekter | 04.09.11 | 1:100 | 2 \ 1002 | hovedhus nytt |
| tiltakshaver: Nora May-Britt, Henning Storvand<br>Kapellvn 50<br>1450 Nesoddtangen | | utstedt av firma:<br>Abel-Arkitekter<br>Lise Maries vei 20<br>1450 Nesoddtangen | | prosjekt:<br>Oppgradering av boligmasse |
| evnt.henvisning: | | mål i cm | | tegningsnr.: 3 |

«Sdo_AMNavn»
«Sdo_AMPostAdr»
«Sdo_AMAdr2»
«Sdo_AMPostNr» «Sdo_AMPoststed»
«Sdm_att»

| Deres ref: | Vår ref: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | «Sdo_ArkivSakID»-<br>«Sdo_DokNr» -<br>«Sdo_DokID» | 02/1002, | «Sdo_DokDato» |

# «Sdo_Tittel»
# «Sdo_Tittel2»

Søknad om ferdigattest mottatt 16.03.2015.

Tiltaket er godkjent som sak 009/15.

Ferdigattest meddeles hermed i medhold av pbl. § 21-10.

**Generelle opplysninger:**

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den ansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Med hilsen

Kari Myhre Hellem
Virksomhetsleder

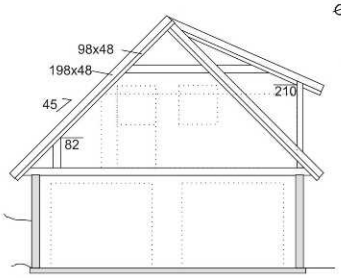
«Sbr_Navn»
«Sbr_Tittel»

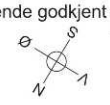
Elektronisk signert.

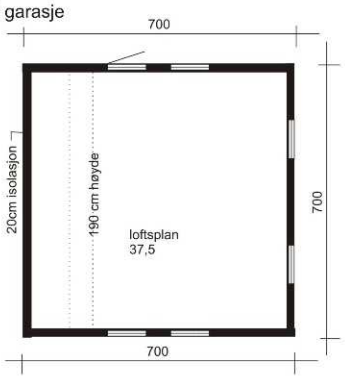
**Kopi til:**

Henning og May-Britt Storvand  Kappellveien 50  1450  NESODDTANGEN

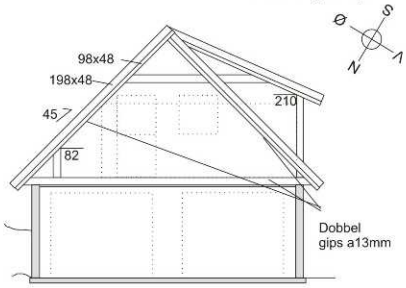
## Eksisterende godkjent garasje



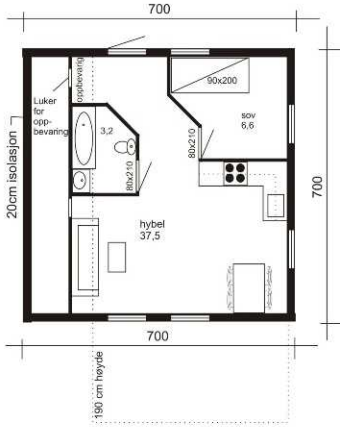




## innredet garasje

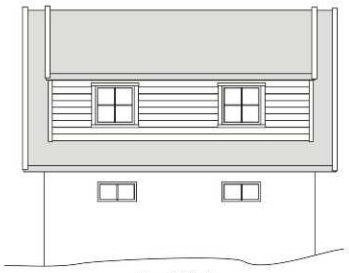









BRA; 81,0
BYA; 49,0



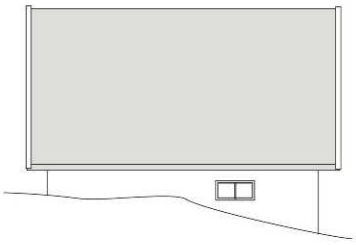
Fasade Vest



Fasade Sør



Fasade Nord



Fasade Vest

| tegnet av: | dato: | målestokk: | G.nr\Br.nr: | innhold: |
|---|---|---|---|---|
| Abel-Arkitekter | 04.09.11 | 1:100 | 2 \ 1002 | Garasje m utleiedel |
| tiltakshaver: Nora May-Britt, Henning Storvand<br>Kapellvn 50<br>1450 Nesoddtangen | | utstedt av firma:<br>Abel-Arkitekter<br>Lise Maries vei 20<br>1450 Nesoddtangen | | prosjekt:<br>Oppgradering av boligmasse |
| evnt.henvisning: | | mål i cm | | tegningsnr.: 4 |

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Kapellveien 52, 1452 NESODDTANGEN** | |
| Dato for energimerking<br>**24.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-274496** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**16410810** |
| Gårdsnummer<br>**2** | Bruksnummer<br>**1002** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2007** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**81,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**39,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**225,92 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**227,52 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**8 873 kWh** |




# Kapellveien 52, 1452 NESODDTANGEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Kapellveien 52, 1452 NESODDTANGEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

DAGBOKFØRT
03.12.87 12950
SORENSKRIVEREN
I YTRE FOLLO

# E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 2 bnr. 184
gir herved eier av gnr. 2 bnr. 1002

rett til å sprenge, grave og legge vann- og avløpsledninger over min eiendom.

Retten omfatter også rett til adkomst til min eiendom for nødvendig tilsyn og vedlikehold av ledningene, heri innbefattet rett til oppgraving for reparasjon og omlegging av ledningene dersom dette blir nødvendig.

Jeg forplikter meg til ikke å foreta større beplantninger eller bygningsmessige innretninger over ledningene av hensyn til vedlikeholdet av anlegget.

Eventuelle skader på min eiendom som følge av anlegget eller fremtidig vedlikehold skal utbedres av eieren av gnr. 2 bnr. 1002 og for dennes regning.

Dersom det oppstår uenighet om utbedringens omfang, kan det kreves erstatning etter skjønn.

Denne erklæringen skal tinglyses som hefte på begge eiendommene, og kan ikke tilbakekalles uten godkjennelse av teknisk sjef i Nesodden.

Eierene er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av de ledninger som er felles.

Nesodden / 19

Eier av gnr. 2 bnr. 1002 ..... Einar Bentsen
underskrift

Eier av gnr. 2 bnr. 184 ..... Carl Christiansen
underskrift

Eier av gnr. bnr. .....
underskrift

# Kapellveien 50

Nabolaget Skoklefall - vurdert av 34 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.)<br>299 elever, 25 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Nesoddtangen skole (1-7 kl.)<br>576 elever, 26 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Berger skole (1-7 kl.)<br>375 elever, 17 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>282 elever, 22 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Nesodden videregående skole<br>750 elever | 17 min<br>1.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Skoklekroken<br>Linje 565 | 1 min<br>0.1 km |
| Ås stasjon<br>Linje RE20, R21, R23x | 32 min<br>28.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 13 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Heia barnehage (1-5 år)<br>124 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Kongleveien barnehage (1-6 år)<br>129 barn | 12 min<br>1 km |
| Blåbærstien barnehage (0-5 år)<br>32 barn | 15 min<br>1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Flaskebekk | 6 min |
| Coop Extra Nesoddtangen | 8 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 | 13 min |
| Apotek 1 Nesodden | 6 min |
| Nesodden Vinmonopol | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Skoklefalljordet balløkker | 11 min |
| Nesoddtangen skole ballbinge | 13 min |
| Energihuset Treningssenter | 5 min |
| Orange Studio | 20 min |

«Barnevennlig fredelig og nært til skog»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

—

**Gateparkering**
Lett 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss




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

# Kapellveien 50

Nabolaget Skoklefall - vurdert av 34 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.)<br>299 elever, 25 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Nesoddtangen skole (1-7 kl.)<br>576 elever, 26 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Berger skole (1-7 kl.)<br>375 elever, 17 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>282 elever, 22 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Nesodden videregående skole<br>750 elever | 17 min<br>1.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Skoklekroken<br>Linje 565 | 1 min<br>0.1 km |
| Ås stasjon<br>Linje RE20, R21, R23x | 32 min<br>28.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 13 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Heia barnehage (1-5 år)<br>124 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Kongleveien barnehage (1-6 år)<br>129 barn | 12 min<br>1 km |
| Blåbærstien barnehage (0-5 år)<br>32 barn | 15 min<br>1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Flaskebekk | 6 min |
| Coop Extra Nesoddtangen | 8 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 | 13 min |
| Apotek 1 Nesodden | 6 min |
| Nesodden Vinmonopol | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Skoklefalljordet balløkker | 11 min |
| Nesoddtangen skole ballbinge | 13 min |
| Energihuset Treningssenter | 5 min |
| Orange Studio | 20 min |

«Barnevennlig fredelig og nært til skog»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

—

**Gateparkering**
Lett 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss




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

# Kapellveien 50

Nabolaget Skoklefall - vurdert av 34 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.)<br>299 elever, 25 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Nesoddtangen skole (1-7 kl.)<br>576 elever, 26 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Berger skole (1-7 kl.)<br>375 elever, 17 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>282 elever, 22 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Nesodden videregående skole<br>750 elever | 17 min<br>1.5 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Skoklefall Nesodden | 9 min |
| Nesodden Kommunehus | 13 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Skoklekroken<br>Linje 565 | 1 min<br>0.1 km |
| Ås stasjon<br>Linje RE20, R21, R23x | 32 min<br>28.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 13 min |

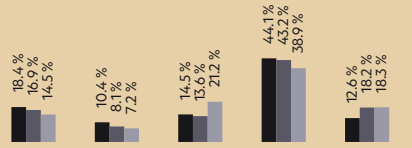
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Heia barnehage (1-5 år)<br>124 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Kongleveien barnehage (1-6 år)<br>129 barn | 12 min<br>1 km |
| Blåbærstien barnehage (0-5 år)<br>32 barn | 15 min<br>1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Flaskebekk | 6 min |
| Coop Extra Nesoddtangen | 8 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Skoklefall | 724 | 272 |
| Nesoddtangen | 13 428 | 5 729 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 74/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 72/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Skoklefalljordet balløkker | 11 min |
| Nesoddtangen skole ballbinge | 13 min |
| Energihuset Treningssenter | 5 min |
| Orange Studio | 20 min |

«Barnevennlig fredelig og nært til skog»

— Sitat fra en lokalkjent

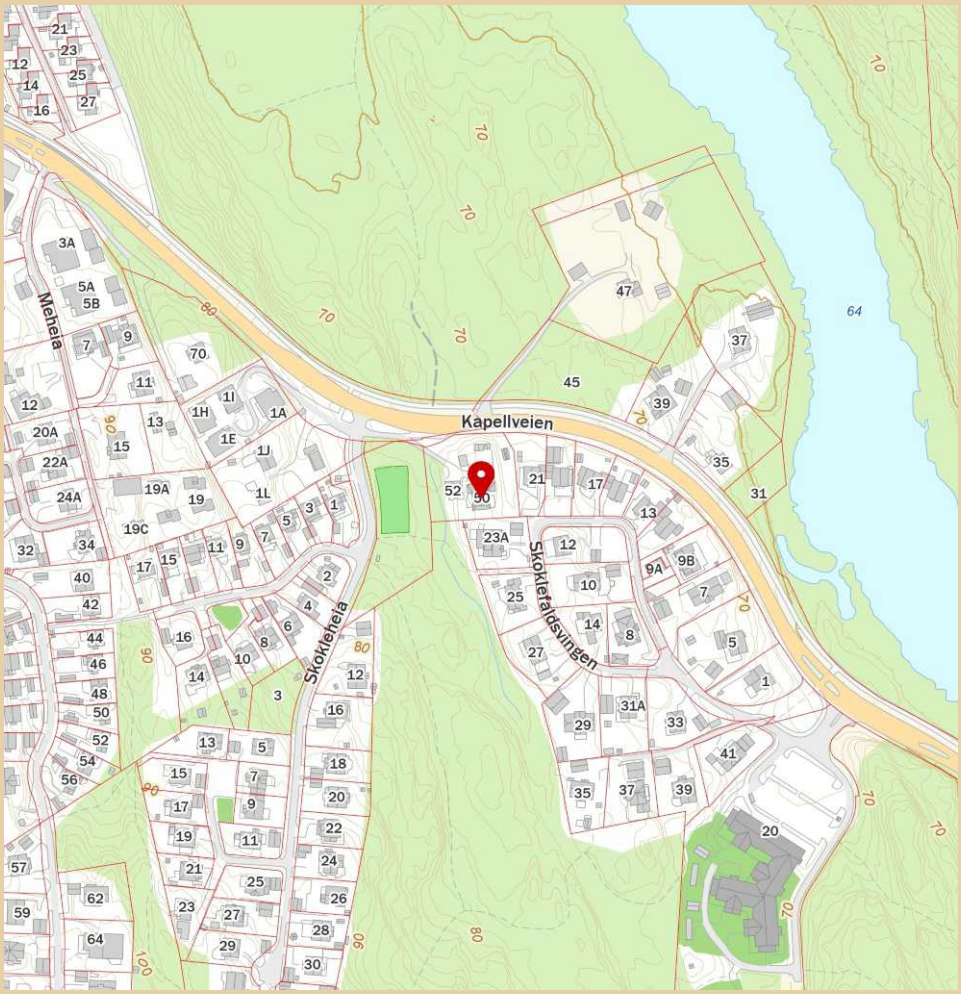
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

—

**Gateparkering**
Lett 86/100




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

# 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:**
Kapellveien 50, 1452 Nesoddtangen
Gnr. 2, Bnr. 1002, Nesodden kommune.

**Oppdragsnummer:**
6260092


**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.

---