PRIVATMEGLEREN
PARK

SKOGVEIEN 8B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveiet rekkehus

Skogveien 8B , 1452 NESODDTANGEN

NESODDEN kommune

gnr. 4, bnr. 645

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18553-1496 **Eiendomsverdi ref nr:** BT1450

Autorisert foretak: Takstmannen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Slæperud

TAKSTMANNEN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmannen AS

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

Rapportansvarlig



Erik Slæperud

Uavhengig Takstingeniør

erik@takstm.no

932 18 553

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 plan bestående av kjelleretasje, 1. etasje og 2. etasje. Kaldtloft. Utgang fra stue til sydvendt terrasse. Tilhørende frittliggende drivhus og redskapsbod i hage mot syd.

Bygningen ble oppført i 1964 og boligen har vært i hjemmelshavers eie siden 2008. Eiendommen har en fin beliggenhet i området med gode sol- og lysforhold.

Boligen er oppgradert og modernisert i flere omganger, hovedsakelig i perioden 2012–2022. Kjøkken ble oppgradert i 2021 og gulv i 1. etasje ble oppgradert i 2021/2022. Overflater på vegger og tak er fornyet i perioden 2016–2022. Bad/vaskerom i kjelleretasje er fra 2014 og bad/wc i 2. etasje fra 2016. To kjellervinduer ble skiftet i 2008, øvrige vinduer ble skiftet i perioden 2012-2015. Ytterdør er fra 2022. Det er oppført tilbygg i 2021/2022 av Follo Bygg og Eiendom AS. Det er etablert vannbåren varme i deler av kjelleretasjen samt gulvvarme i enkelte rom. Vannrør er oppgradert til rør-i-rør-system i perioden 2012–2021. Terrasse ble etablert i 2016, og ytterkledning er sist overflatebehandlet i 2025.

Det er registrert avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) på flere bygningsdeler, hovedsakelig relatert til alder, slitasje og behov for vedlikehold. Dette gjelder blant annet taktekking, yttervegger, rom under terreng, ventilasjon, tekniske installasjoner samt drenering. Flere av forholdene må sees i sammenheng med byggets alder og normal forventet levetid for konstruksjonene.

Det er registrert ett forhold med tilstandsgrad 3 (TG3) knyttet til manglende snøfangere på tak.

Boligen har enkelte forhold relatert til helse, miljø og sikkerhet etter dagens krav, herunder manglende rekkverk og håndløper i trapper, avvik ved rømningsforhold. Det bemerkes videre at kjelleretasjen er innredet til dagens bruk uten at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Deler av kjelleretasje ble utbygd allerede på 1960-tallet.

Samlet sett fremstår boligen i forventet teknisk stand ut fra alder og byggeskikk, men det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig gjelder dette kritiske punkter som drenssystem, utforede vegger under terreng, krypkjellere, membraner i våtrom, utvendige vann- og avløpsledninger samt isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved et eventuelt salg er det viktig å informere kjøper om at bygningen kan være oppført etter andre krav og byggeskikker enn det som gjelder i dag. Det har vært betydelige endringer i byggeforskrifter frem til i dag. Endret bruk, kombinert med alder og utidsmessige løsninger, kan over tid medføre skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en visuell befaring.

Bygningen er oppført i 1964, og datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivået for rapporten er satt til byggeåret, Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersvurderinger er gjort med utgangspunkt i levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Konsekvens: Dersom anbefalte undersøkelser og/eller tiltak ikke gjennomføres på de bygningsdelene der dette er anbefalt, kan konsekvensen være at bygningsdelen svekkes over tid og ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon. Dette kan medføre kostnader til utbedring av avviket og eventuelle følgeskader.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveiet rekkehus

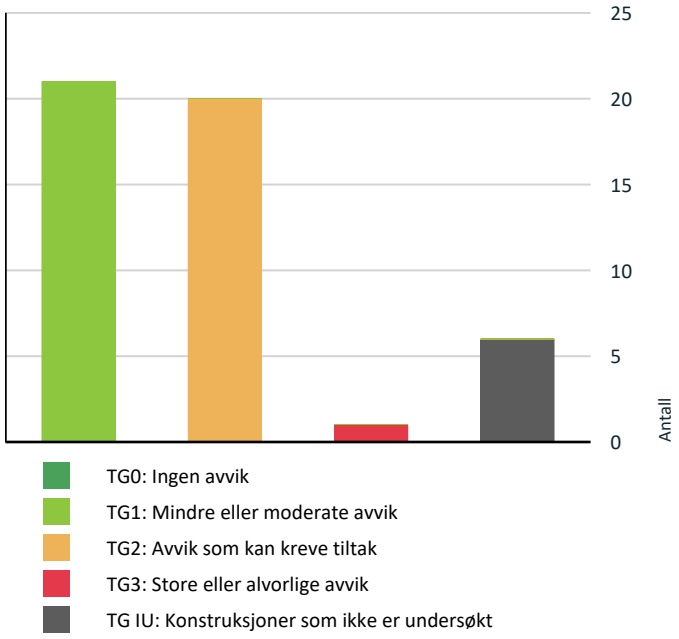
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det bemerkes at boligens kjeller etg. er bruksendret fra grovkjeller til dagens formål. Bruksendringen er ikke byggemeldt Nesodden Kommune. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

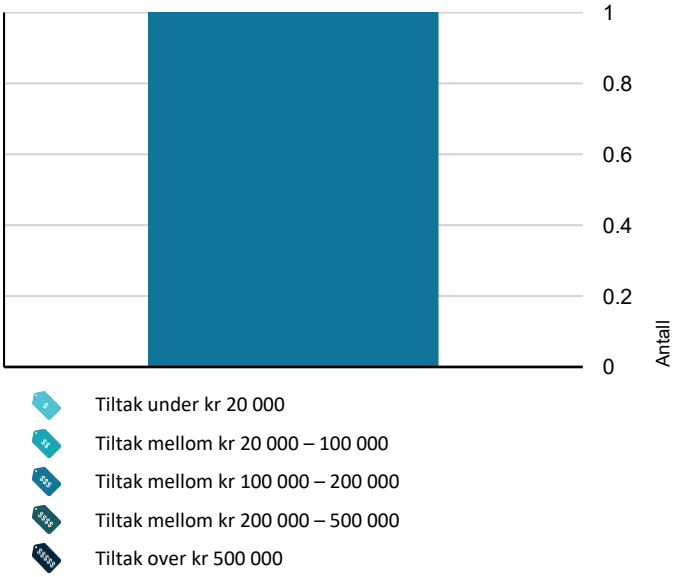
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Selveiet rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør** Gå til side
- **Utvendig > Felles dør kjelleretasje** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

SELVEIET REKKEHUS



Byggeår
1964

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Tilbygg utført i 2021/22 utført av Follo Bygg og Eiendom AS. Ferdigattest fremvist

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein med undertak av rupanel, underlagspapp, sløyfer og lekter. Taktekking er fra ca. 1985.
Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag, tak stige, platå, snøfanger og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.
TG er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport



Merk at taktekking har passert mer en 50% av sin brukstid.

TG 1 Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein med undertak av rupanel, underlagspapp, sløyfer og lekter.
Taktekking på tilbygg fra 2022 utført av Follo Bygg og Eiendom AS.
Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag, tak stige, platå, snøfanger og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.
TG er vurdert utifra alder.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål fra ca. fra 1985.
Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utskifting av nedløp, beslag og etablering av snøfangere anbefales utføres samtidig som utskifting av taktekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Snøfangere er ikke montert på tak.

TG 1 Nedløp og beslag - tilbygg

Beskrivelse

Nedløp og beslag på tilbygg fra 2022.
Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.
TG er vurdert utifra alder.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Ytterkledningen er fra byggeåret.
Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet i 2025.
Noe gjenstående malingsarbeider på ytre fasader mot syd som skal utføres før et event. salg iht. eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at mer enn 50% av ytterkledningens brukstid er passert.
Ytterkledning er tidligere behandlet utvendig med linolje noe som medfører til en kjemisk reaksjon og luftbobler i overflatene som stedvis er synlig. Dette er rent kosmetisk, og har ingen betydning for ytterkledningens funksjon eller brukstid.
Det ble observert at original ytterkledningen ikke er luftet. Dette var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt for å forlenge ytterkledningens brukstid. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen dersom original kledningen skal byttes i fremtiden.



Luftbobler i kledning observert mot syd.

TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg

Beskrivelse

Yttervegger tilbygg er oppført i tradisjonelt reisverk utvendig kledd med liggende trepanel fra 2022.

Tilstandsrapport

Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet i 2025.

Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

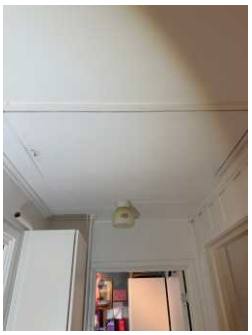
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre av type saltak sperrekonstruksjon. Råloft/kaldtloft luftet via raftet og med luker i gavlvegg.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

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



Adkomst via luke i tak gang.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass fra 2012/2015.
Vinduer i kjelleretasje med isolerglass fra 2008.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i fabrikkmalt utførelse med sideglassfelt fra 2022.
Ytterdør til felles areal i kjelleretasje i finert utførelse med glassfelt.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport



Hovedytterdør



Dør til felles rom i kjelleretasje.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med isolerglass fra 2012.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

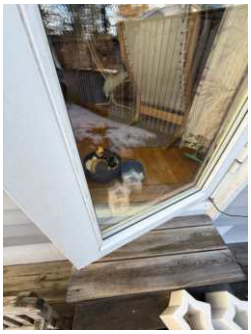
Terrassedøren kan henge litt på karm så justering anbefales.
Døren er noe værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justering og ytre vedlikehold av døren anbefales. Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge dørens brukstid.





Ytre vedlikeholdsbehov og justering av terrassedøren anbefales.

TG 2 Felles dør kjelleretasje

Beskrivelse

Felles dør i kjelleretasje i fabrikkmalt utførelse fra 2023.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdøren subber i karm.
Noe gjenstående arbeider rundt ytterdøren utvendig og innvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justering av ytterdøren anbefales.
Gjenstående tetting rundt døren anbefales mtp. fare for fuktinntregninger.

Tilstandsrapport



Døren subber i karm og justering anbefales.



Gjenstående arbeider rundt døren.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue i 1. etasje til sydvendt treterrasse på ca. 22m². Levegger i tre.
Terrasse fra 2018. Eier har lagt stålplater ca. 2 meter ut fra grunnmuren med fall under terrassegulv for å redusere vanntrykket på kjelleretasje. Les mer under fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Normalt vedlikehold må påregnes. Ved normalt vedlikehold menes vasking av terrassen og rekkverk mm. årlig. Årlige lokale utbedringer av overflatebehandlinger som maling el. siden overflatebehandling slites ujevnt på en terrasse/platting. Stedvis utskifting av enkelt bord grunnet ujevn slitasje eller påbyende skadegjører er og se som en del av normalt og årlig vedlikehold. Dette varier med type maling/behandling/impregnering og klimapåkjenninger av boligen.



Deler av terrasse snødekt befaringsdag.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp ved adkomst med repo på ca. 2m² fra 2022. Rekkverk i tre høyde 1,01m.
Tretrapp fra stue til terrasse fra 2016. Det er ikke etablert rekkverk.
Utvendig trapp i tre fra terrasse til terreng.
Utvendig felles betongtrapp fra kjelleretasje til terreng.

Tilstandsrapport






Felles trapp fra kjelleretasje.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong til sprengsteinsfylling/fjell. Støpt betong dekke i kjelleretasje. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Etasjeskillere i tre. Takkonstruksjon er av type saltak tekket med betongtakstein. Trapp ved adkomst.
TG vurderes ikke for dette elementet da dette er ment som en byggebeskrivelse. TG er vurdert for hvert enkelte element.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er overflatebehandlet med parkett, tregulv, fliser mm.
Gulv 1. etg. fra 2021/22 utført av Brune Bygg og eiendom og Follo Bygg og eiendom AS gulv i 2. etg. fra 2016. Gulv i kjeller ca. 2012/13 utført i egenregi av eier.
Innvendige vegger er overflatebehandlet med malt panel, malt murflater, malt tapet, malte flater.
Innvendige vegger er overflatebehandlet i perioden 2016/2022.
Innvendige tak er overflatebehandlet med malte takplater, malte flater.
Innvendige tak er overflatebehandlet i perioden 2016/2022.

Kondens problematikk ifbm. kanal som går fra kjøkken 1. etg. til kaldtloft som har medført til fuktskader på vegg på soverom 2. etg. mot øst. Eier oppl. om at dette skal utbedres før et event. salg.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje med tanke på alder. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser. Merk at noe knirk i gulv må stedvis forventes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre mellom etasjene og støpt betong dekke mot grunn.
Nivellering av gulvoverflater ble utført som stikkprøvekontroll, som regel i hovedrom, som for eksempel stue eller soverom. Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Tilstandsrapport

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

Det ble foretatt nivellering av gulv i 1. etasje, hvor det ble målt et høydeavvik på ca. 10mm.
Det ble foretatt nivellering av gulv i 2. etasje, hvor det ble målt et høydeavvik på ca. 20-25mm.

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


Målt høyeste høydeavvik på ca. 20-25 mm i 2. etg.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted av type vedovn plassert i stue fra 2010. Teglsteinspipe med sotluke plassert i teknisk rom kjelleretasje.
Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt iht. eier.

Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.


Merk eldre teglsteinspipe fra byggeåret.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng.
Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drenssystem.

Tilfarergulv i kjellerstue oppbygget med knasteplast mot betongdekke og opp på vegg, 50mm tilfarere i tre, isolasjon og tregulv. Arbeider er utført i

egenregi av eier.

Det er begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses tilfarer gulv av tre under terreng som en fuktutsatt risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens.

Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens

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

Noe løs maling ble påvist av eier i hjørne i rom definert som kjellerstue mot sydøst. Det ble fortatt fuktsøk i området hvor maling har flasset uten at det var nevneverdig indikasjon på fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slik veggen står i dag vil den kunne puste og veggen må ikke fores ut el. med organiske materialer. Det påvist indikasjoner på noe fuktvandring i grunnmuren som gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Noe malingsflass nedre del av vegg i kjelleretasje.



Noe malingsflass nedre del av vegg i kjelleretasje.



Riss i mur vegg mot naboen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig lukket malte tretrapper fra byggeåret. Rekkverk i topp av trapp 2. etg. utført i egenregi av eier i 2016. Trapper ble malt sist i 2026.
Merk at det ikke er rekkverk i trapper. Se mer HMS.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp mellom kjelleretasje og 1. etasje er på det smaleste 69cm og det er lav frihøyde ca. 1,74m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappen fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Lav frihøyde og smal trapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i glatt hvit og finert utførelse fra 2014/16/22.
Eldre malt dør til kjellerstue. Merk at døren har passert mer en 50% av sin brukstid.
Innvendige med normal bruksslitasje. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.



Noe synlig kvistutslag på dør til bad kjelleretasje.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Fiber fra Global Connect. Inkl. i felles kostnader huseierforening iht. eier.
- Utestikk.
- Utelys.
- Diverse belysning og panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet, men fremstår uten nødvendige bemerkninger. TG vurderes ikke for inventar/utstyr.

TG IU Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Eier opplyser om tilfelle av mus på kaldtloft på høsten og små mengder sukkermaur enkelte år på vårpart. Det er ikke observert mus de siste 1,5 årene iht. eier. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Dette til informasjon og TG er ikke vurdert.

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad/vaskerom/wc fra 2014 utført delvis i egenregi (fliser og membran), Rørlegger Husvarm og Nye Elektropartner AS.



KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte flater og taket er malt.

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Gulvvarme.
Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 8mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas utbedring av fallforhold på gulv til sluk. Dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk er en god løsning for dette våtrommet.



Minimalt med fall på gulv.

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Merk at membranarbeider er utført i egenregi av eier. Det var ikke mulig å verifisere mebranoppkant ved dørterskler. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringsdag. Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Generelt om membran på våtrom. Membran ligger skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om

Tilstandsrapport

det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med betong fliser og membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



Det ble observert synlig membranmansjett klemt med klemring ned i sluk.

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

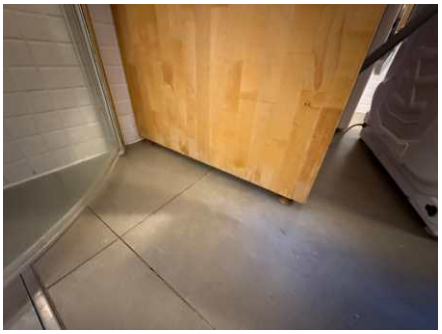
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og bl. batteri, speil, lys, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Heltre benk og hvite glatte overskap over benk. Opplegg for vaskemaskin.
Sanitærutstyr og innredning fra 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Noe fuktpåkjenning nedre del av plate som vender mot dusj.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales av heltre plate som vender inn mot dusj.



Noe fuktpåkjenning nedre del av plate.



Noe kuvet front på baderomsinnredning.

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk fuktstyrt vifte fra 2026. Vifte forutsettes byttes iht. eiers oppl.

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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





2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc fra 2016 utført av Snekker Nesodden AS, Husvarm, Nye Elektropartner og noe arbeider i egenregi (innredning). Dokumentasjon på våtrom er lagt inn i boligmappa.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Gulvvarme.
Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 7mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

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

Det bør foretas utbedring av fallforhold.



Det er ikke optimalt fall til sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran. Dokumentasjon ligger i boligmappa.
Generelt om membran på våtrom. Membran ligger skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ingen oppkant med 15mm vanntettsjikt ved dør inn til våtrommet som ivaretar event. lekkasjevann fra sanitære installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke optimalt fall på gulv utenfor dusjsonen og det anbefales lekkasjesikring på min 15mm med vanntett sjikt ved dørterskel. Ved en event. lekkasje er det fare for at vann renner ut av rommet som er i strid med teknisk forskrift. Tiltak anbefales.



Membranmansjett er observert i sluk.



Ingen oppkant med 15mm vanntettsjikt ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og bl. batteri, speil, lys, dusjhjørne med forheng og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe riss i emaljen servant.
Merk at baderomsinnredningen er plassert noe utsatt til i dusjsonen da våtrommet er lite.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å beskytte innredning ved bruk av dusj for at innredningen ikke skal bli fuktskadet.



Noe riss i emaljen servant.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk fuktstyrt vifte fra 2016.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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



KJØKKEN

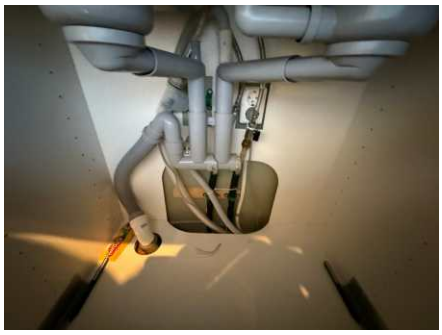
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPPER

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra Ikea er utstyrt med hvit glatt høyglans kjøkkeninnredning, finert benkeplate, fliser over benk, utslagsvask med blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Lys under overskap. Komfyrvakt.
Kjøkkeninnredning fra 2021 utført i egenregi av eier (montering), Husvarm, Nye Elektropartner.
Det bemerkes variabel brukstid på hvitevarer og TG vurderes ikke.



Lekkasjestopper anbefales etablert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPPER

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av type fra plast rør i rør system.
Fordelerstokk for vannrør plassert i teknisk rom kjelleretasje. Det er etablert sluk i rommet.
Stoppekran og vannmåler plassert i teknisk rom kjelleretasje. Kommunen byttet vannmåler i 2021 brukte eget firma til dette iht. eier.
Vannrør i boligen er opplyst til å være fra 2012/2016. Rørleggerarbeider arbeider utført av Husvarm AS.

Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. det er utført enkelte funsjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid og synlige observerte avvik.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerestokke er ikke plassert i fordelereskap.
Det anbefales å etablere endetetting med tetningshylse i enden av rør i rør system under utslagsvask på kjøkken.
Det er ikke påvist at det ikke er montert lekkasjestopper ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det anbefales å etablere endetetting med tetningshylse i enden av rør i rør system under utslagsvask på kjøkken.
Det bør monteres lekkasjestopper ved oppvaskmaskin/oppvaskkum på kjøkken.

Tilstandsrapport



Fordelerstokk i teknisk rom kjelleretasje. Rørkursene er ikke merket.



Stoppekran og vannmåler i teknisk rom kjelleretasje.



Endetetting av rør i rør på kjøkken anbefales.



Lekkasjestopper anbefales etablert på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av type plast.
Lufting over yttertak observert på kaldtloft. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som for eksempel vannlås etc.

Avløpsrør i boligen er opplyst til å være fra 2012/16. Arbeider utført av Husvarm AS.

Det er lagt ned et sluk utenfor felles ytterdør i kjelleretasje. Merk at sluket er ikke tilkoblet avløpssystemet. Sluket med forbindelse til eksisterende drenering iht. eiers oppl.

Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg.

Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda.

Undertegnede har ikke foretatt måling av luftgjennomstrømningen, men merk at god ventilasjon er viktig for inneklimaet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon i soverom tilbygg 2. etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon i soverom tilbygg 2. etg.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder dobbelt mantlet på ca. 200liter plassert på teknisk rom kjelleretasje. Varmtvannsbereder fra 2010.
Bereder m/ coil til gulvvarme + coil til evt. solfangere.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt.
Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for varmtvannsberederens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme i tilbygg entre 1. etg. (2022) og bad 2. etg (2016). Vannbåren varme i del av kjelleretasje, trapperom og bad fra 2014.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG vurderes ikke for varme.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i del av kjelleretasje, trapperom og bad fra 2012/14.
Fordelerstokk er plassert teknisk rom.
Gulvvarme og rørleggerarbeid i kjelleretasje er utført av Husvarm Rørlegger AS.



Fordelerstokk til vannbåren gulvvarme i teknisk rom kjelleretasje.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i topp av trapp 2. etg., utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse.
El-anlegg i boligen er oppl. å være hovedsakelig fra 2010/2025.
El-installasjoner i nyere tid er utført av Nye Elektropartner AS.
El-kontroll utført 04.04.2025 Norges nett v/ Torgeir Rønning. Mindre avvik som ble lukket av Nye Elektroparter AS.

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

   Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført av Nye Elektropartner AS, ligger i boligmappa. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets brukstid.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på el-anlegg om det ikke blir funnet avvik, da 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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og 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.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Det ble på befaringen ikke fremlagt dokumentasjon for byggegrunnen. Siden man ikke visuelt kan kontrollere byggegrunnen blir dette bare beskrevet om dette er fremlagt. Ytterligere undersøkelser hos kommunen anbefales.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset informasjon og

Tilstandsrapport

byggegrunn må sees som ukjent byggegrunn.

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering langs grunnmur mot syd er fra byggeåret. Det er lagt "Til Tak" plater under terrassen som leder vannet vekk fra bygningen og så langt vekk at det ikke kan renne/renner tilbake mot grunnmur på grunn av fall i terrenget fra bygningen. Arbeidene ble utført i 2018 iht. eiers oppl.

Drenering mot nord er det lagt fuktsikring i form av grunnmursplast på den delen av fasaden/grunnmuren som ikke er under tilbygget, dvs. der det er vannbelastning på grunnmuren utført i 2021. Nederst i høyde med underkant av betongdekket i kjelleretasje ligger den et dreneringsrør fra byggeåret iht. eiers oppl.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

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

Noe flass av maling nedre del av vegg i kjellerstue mot sydøst. Det ble foretatt fuktsøk i området uten nevneverdig utslag.
Merk at det ikke er fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapillærbrytende lag av kult eller lignende.

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





Noe indikasjon på fuktvandring i grunnmureni dette området.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i betong fra byggeåret.
Begrenset inspeksjonsmulighet, men grunnmur betraktes å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur med betongblokker oppført i 2022 ved felles utgang fra kjelleretasje. Rekkverk på topp i tre. Arbeider utført i egenregi.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terreng hellende hovedsakelig mot syd og nord. Bygningen ligger på en topp og det er god avrenning fra begge sider iht. eier.
Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.
TG er ikke vurdert for utvendg terreng da deler av terreng er dekket med terrasse.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.
Alle stikklendinger knyttet til huseierforeningen er filmet og har kjent tilstand iht. eier.

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

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

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Utvendige asfaltert adkomst.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Utvendige asfalterte arealer felles innkjøring fremstår med med en del svanker og bulninger og det er noe vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av utvendige asfalterte adkomstarealer.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette elementet skal det påpekes det som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for

Tilstandsrapport

personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak iht. NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Merk at rom definert som kjellerstue tilfredsstiller ikke rom for varig opphold grunnet rømningsvei og lysforhold.
- Radonmålinger ble utført i 2013 med verdier over tiltaksgrense. Vifte ble montert/etablert som tiltak utført av Radonmannen AS. Målinger utført i etterkant 24.10.2013 viser verdier innenfor tiltaksgrense.
- Innvendige trapper mangler rekkverk og håndløpere.
- Trapp fra stue til terrasse mangler rekkverk og det mangler håndløper på vegg på trapp ved adkomst.
- Merk at boligene er ikke bygget som egen brann og lydcelle. Det er åpent mellom boligene på kaldtloft. Merk dog at dette var vanlig byggemåte den gangen.
- Merk at manglende rekkverk på støttemur er på naboens eiendom.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det anbefales sikkerhetsmessige tiltak på eiendommen for å unngå en event. fremtidig ulykke.

Tilstandsrapport



Vinduene i kjellerstue er ikke godkjent som rømningsvei.



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

Illustrasjon Inger Nergaaard.



Rekkverk og håndløper mangler.



Rekkverk og håndløper mangler.



Rekkverk må etableres.



Rekkverk anbefales etablert.



Håndløper anbefales etablert.



Rekkverk på støttemur hos naboen og håndløper i trapp anbefales.

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse
Drivhus

Byggeår
2016

Kommentar
Ca byggeår iht. eier.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Bygningen er enkelt oppført rett på grunn. Grus/jordlagt dekke. Oppført i aluminiumsskjelett med pleksiglass. Takkonstruksjon av type saltak og adkomst ytterdør.
Bygningen fremstår med normal bruksslittasje.

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

Redskapsbod i hage



Anvendelse
Lagringsmuligheter.

Byggeår

Kommentar
Ukjnet byggeår.

Standard
Boligen fremstår med standard hovedsakelig fra byggeåret.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av etterslep av vedlikehold og det må påregnes oppgraderinger/vedlikehold.

Beskrivelse
Bygningen er enkelt fundamentert rett på grunn. Av type byggesett, oppført i tre. Saltak tekket med takpapp. 2-fløyet ytterdør i malt tre.
Det anbefales å etablere tak avslutninger i form av takrenner og nedløp.
Fuktmerker innvendige undertak som indikerer lekkasje i tak. Tiltak anbefales.
Det bemerkes at flere av bygningselementene på bygningen har passert mer en 50% av sin brukstid og utskiftninger må derfor forventes.
Bygningen bærer preg av etterslep av vedlikehold og det må påregnes oppgraderinger/vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

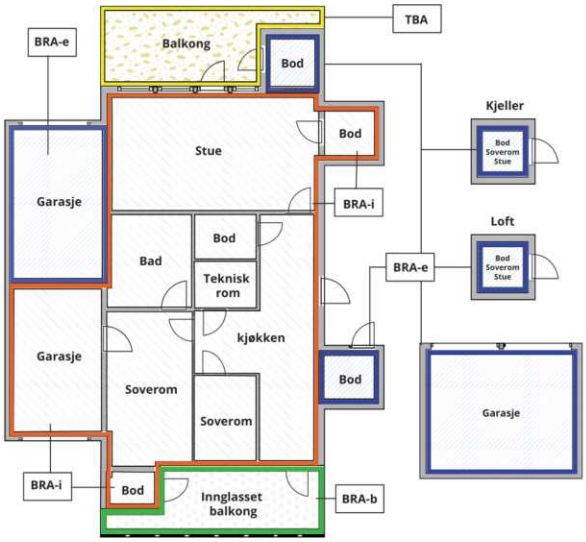
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveiet rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjelleretasje	32			32	
1. etasje	43			43	24
2. etasje	46			46	
SUM	**121**				**24**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjelleretasje	Trapperom/gang, bad/vaskerom/wc, kjellerstue		
1. etasje	Entré, stue/kjøkken/trapper		
2. etasje	Bad/wc, trapperom/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje ble målt til ca. 2,0-2,07-2,09-2,10m.
Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,35-2,36-2,37m.
Takhøyde i 2. etasje ble målt til ca. 2,30-2,35m. Skråtak tilbygg takhøyde målt til ca. 2,06-2,73m.
Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke med nedfellbar stige ifra gang.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er terrasse mot syd ca. 22m² og repo ved adkomst ca. 2m² som er oppgitt i ca. areal.

Det er bruken av rommet på salgstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Merk at kjelleretasje ikke søkt bruksendret til dagens bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det bemerkes at boligens kjeller etg. er bruksendret fra grovkjeller til dagens formål. Bruksendringen er ikke byggemeldt Nesodden Kommune. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utførte håndverkstjenester på boligen siste 5 år er omtalt i rapporten, det anbefales å sette seg godt inn i rapporten.

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Redskapsbod i hage

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Erik Slæperud	Takstingeniør
	Tor Kristian Torsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	4	645		0	139.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skogveien 8B, 1452 Nesoddtangen

Hjemmelshaver
Mari Søbstad Amundsen 1/2
Tor Kristian Torsvik 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde sentralt på Nesoddtangen i Nesodden kommune. Boligen er beliggende syd-vestvendt med gode sol- og lysforhold. Noe sjøutsikt mot syd. Umiddelbar nærhet til Tangensentret med et rikt utvalg av butikker, samt spisesteder, treningssenter, bibliotek, kulturskolen og kunst-galleriet Vanntårnet. Nærhet til grøntområder og til Nesoddmarka med flott turterreng. Ca. 10 min gange til sjøen med bademuligheter. Kun 200 m til offentlig transport som korresponderer med Nesoddbåten fra Nesodden brygge. Ca. 1,5 km til Nesoddtangen brygge. Båten går bl.a. til Oslo/Aker brygge og Lysaker.

Adkomstvei

Kommunal asfaltert adkomstvei til området. Privat asfaltert adkomst vei som eies/driftes av huseierforeningen.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Regulert område for boliger. Plannavn: Skogen III. ID:19890060. Pr.13.04.1989 iht. kommunekart.com. Hensynssone: H810_1 Krav om felles planlegging.
Det anbefales å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.

Om tomten

Eiendommen er på 139m² og er opparbeidet mot syd med terrasse og noe beplantninger, asfaltert adkomst mot nord. Parkering etter stedets bestemmelser. Felles lekeplass mot syd.

Tinglyste/andre forhold

- Pliktig medlemskap til Skogen Vest Huseierforening org. nr. 977078377 med årlig avgift kr. 11 000,-. Formålet er å vedlikeholde fellesområder, private veier, kabelanlegg, biloppstillingsplasser mm. Årlig avgift inkluderer også TV/internett iht. eier. Dugnad i huseierforeningen må påregnes. Huseierforeningen er eier av gnr/bnr. 4/316, 4/338 og 2/1138.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 422 000	2026	Iht. fremlagt sjekkliste.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 450 000	2016	Oppl. iht. eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt forsikring	38094955	Fullverdi		5 324

Kommentar
Bygningsforsikring. Innboforsikring kommer i tillegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Planinnsyn.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Godkjente tegninger plan, snitt, fasade			Gjennomgått		Nei
Sjekkliste Takstmannen AS			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest tilbygg	26.07.2022	Nesodden kommune via Boligmappa	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring utbedring tilsynsrapport	19.08.2025	Din Nye Elektropartner AS via Boligmappa	Gjennomgått		Nei
Risikovurdering og sluttkontroll vedr. kurs til vaskemaskin kjeller, lys og stikk mm.	04.08.2015	Din Nye Elektropartner AS via Boligmappa	Gjennomgått		Nei
Faktura bilder, kvitteringer vedr. bad 2 .etasje		Dokumentasjon fremvist via Boligmappa	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer for elektrisk i eiers eierperiode		Dokumentasjon fremvist via Boligmappa	Gjennomgått		Nei
Utfylt eiers egenerklæring	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

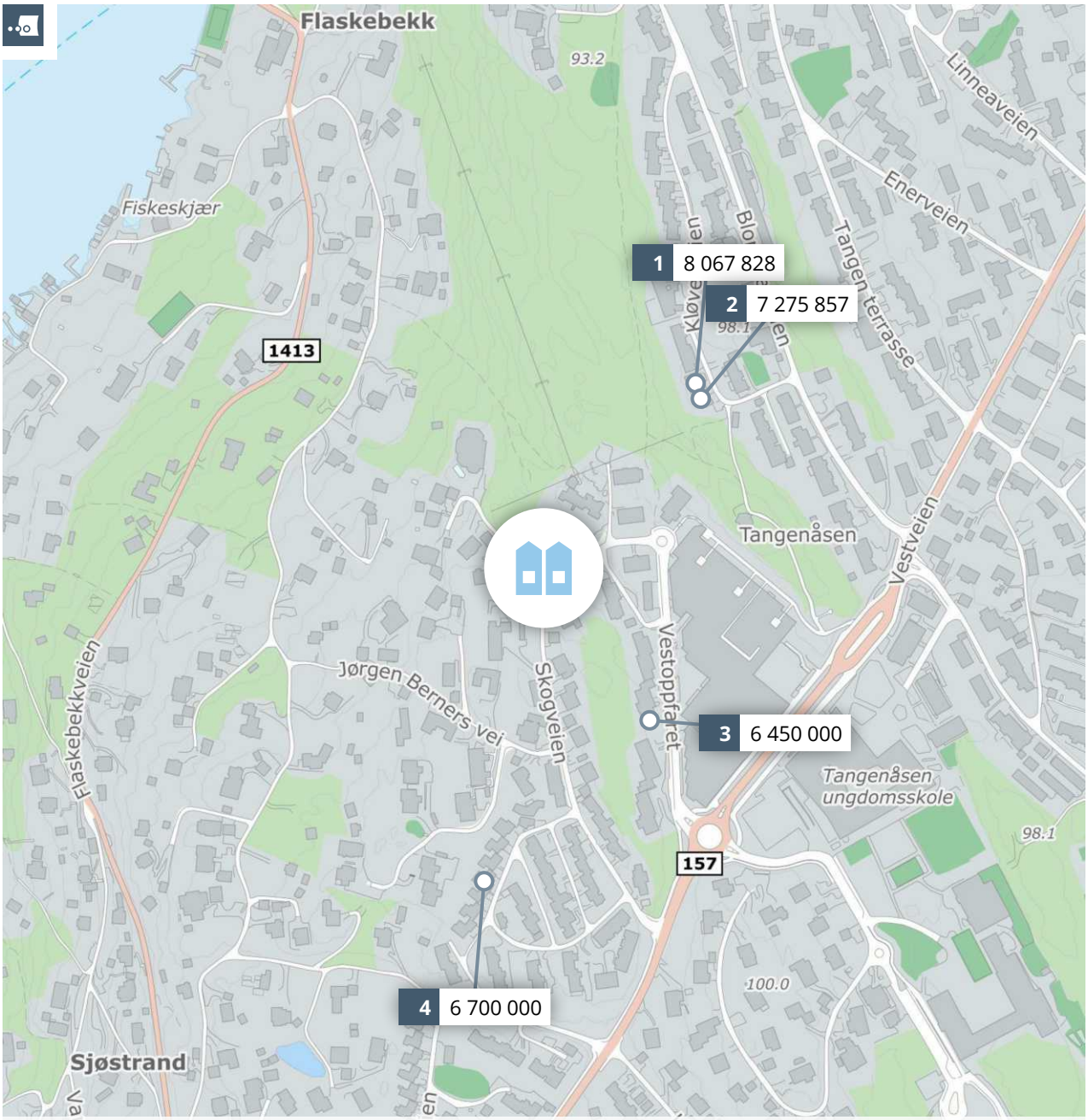
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BT1450

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

SKOGVEIEN 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 10.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogveien 8 B, 1452 NESODDTANGEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 4 BNR 645 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS SENTRUM

Verdivurdert til

8 200 000

-	8 200 000	67 769
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					139 m²	
Byggeår					1964	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kløverveien 13 D				26.08.2025	7 350 000	**7 650 000**	417 828	8 067 828	**81 493**
	99 m²	1956	13,1 daa	3 sov						
2	Kløverveien 13 B				10.09.2025	7 000 000	**6 860 000**	415 857	7 275 857	**69 294**
	105 m²	1955	13,1 daa	2 sov						
3	Vestoppfaret 5 A				17.04.2025	6 500 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**65 816**
	98 m²	1965	407 m²	3 sov						
4	Furuveien 17				25.03.2025	6 950 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**50 376**
	133 m²	1965	395 m²	3 sov						

Familievennlig rekkehus |Sydvendt terrasse | Solrikt | 4 soverom |2 bad | Nær skog, skole og bademuligheter

innholdsrikt og svært familievennlig rekkehus over 3 plan!

Boligen ligger i et rolig og trygt område med lite trafikk, gode solforhold og kort vei til det meste – skole, barnehage, butikk, bibliotek, skog og bademuligheter. Her bor du i et nabolag hvor folk trives og blir boende, og hvor det er lett å bli kjent – både for store og små.

Solforholdene er fantastiske – start dagen med morgenkaffe på trappen, før solen raskt fyller hagen og den sydvendte terrassen.

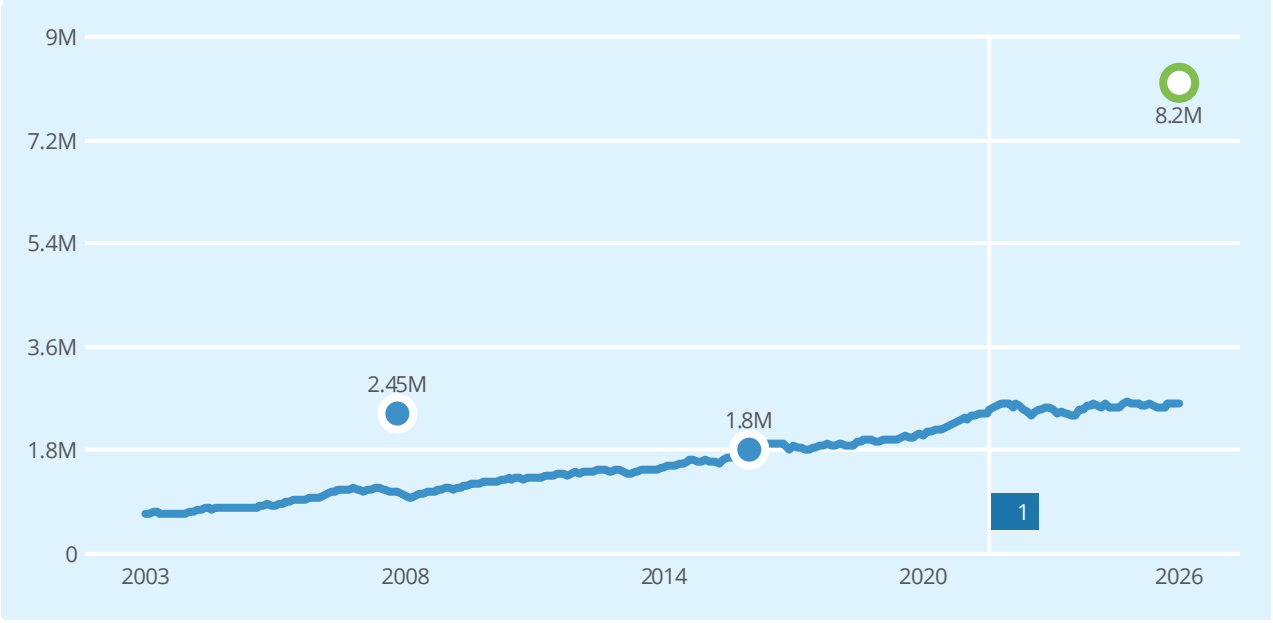
Boligen har en svært effektiv planløsning, med gode oppbevaringsløsninger og praktiske detaljer som gjør hverdagen enklere – perfekt for småbarnsfamilier.

Høydepunkter:
• 4 soverom
• To bad
• Vedovn
• Moderne kjøkken fra 2021
• Sydvendt terrasse (ca. 22 m²)
• Utsikt
• Praktiske oppbevaringsløsninger
• Direkte adkomst til lekeplass

• Trygt og barnevennlig nabolag
• Nærhet til Flaskebekk

Salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum.PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. Etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet. I tillegg til standardisert verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til potensielle kjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, som oppdateres i sanntid.Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren.PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.08.2016		30.08.2016	-	1 800 000	-	1 800 000	2
16.04.2015		16.04.2015	-	1 800 000	-	1 800 000	3
24.03.2008	23.09.2008	09.01.2009	2 500 000	2 450 000	-	2 450 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Vesentlig ombygget og oppusset. Siste salg var heller ikke markedssalg.

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

Rekkehus til salgs i NESODDEN kommune nå

8
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Rekkehus solgt i NESODDEN kommune siste 6 mnd

20
rekkehus solgt

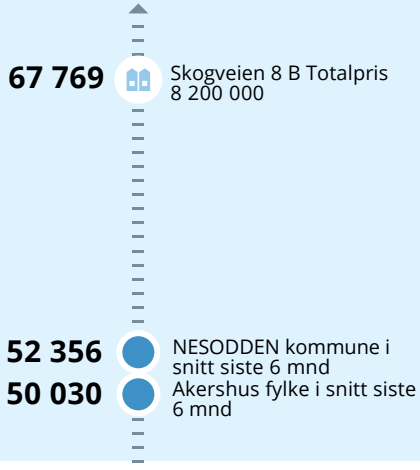


Solgt i snitt i løpet av

84
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260071

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mari Søbstad Amundsen	Tor Kristian Torsvik

Gateadresse
Skogveien 8B

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: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt

Polise/avtalenr.: 38094955

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: 6260071

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

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

Beskrivelse: Bad i 2. etasje er i sin helhet utført av faglærte. På badet i kjelleren har Husvarm og Elektropartner utført henholdsvis rør og elektrisk, mens eier har lagt membran, mansjetter, baderomsplater og fliser i egen regi.

Arbeid utført av: Snekker Nesodden, Husvarm og Elektropartner

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I begge baderommene.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad i 2. etg er i opprinnelig baderom. Bad i kjeller er ikke byggemeldt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eier har foretatt utbedring av drenering langs ytterveggen mot syd. Naboer har ikke gjennomført tilsvarende. I tilstøtende område mot nabo i sør-øst, har det forekommet svært moderate fuktmerker i kjelleren.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Små mengder sukkermaur enkelte år på vårpart. Har forekommet mus om høsten på kald-loftet som er åpent mellom enhetene. Ikke hatt mus siste 1,5 år.

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: Det elektriske anlegget i huset er oppgradert over en periode fra 2012-2025. Alt er gjort av Elektropartner.

Arbeid utført av: Elektropartner

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: El-tilsyn-kontroll ble gjennomført i 2025. Ingen åpne avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260071

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tilbygg fra 2022 utført av Follo bygg og eiendom. Markterrasse mot syd er utført i egen regi.
Arbeid utført av	Follo bygg og eiendom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjelleren ble delvis bygd ut og innredet på 1960-tallet. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvorvidt denne delen ble omsøkt og/eller godkjent av bygningsmyndighetene. Resterende del av kjelleren ble innredet 2010-2015.

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 ble foretatt radonmåling i 2013, med verdier over tiltaksgrensen. Det ble installert vifte, og måling etter dette viste verdier under tiltaksgrensen.

21.1 Radonmåling

År	2013
Verdi	80

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller-utbyggingen fra 2010-2015 er ikke søkt bruksendret.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstrapport i forbindelse med dette salget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260071

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: 6260071

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Søbstad Amundsen	fc0fb0b7c1328bcb0d45e2f4faf1f11af6c3a556	07.04.2026 13:24:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Kristian Torsvik	4b9651a8b00cd2d149c7ae07e0f5be31e7bb7ccd	07.04.2026 19:35:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260071

- 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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 4, bnr. 645 i Nesodden
Adresse: Skogveien 8B, 1452 NESODDTANGEN
Onr. 6260071

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/~~mnd~~ kvartal 2.750,-

Felleskostnader inkluderer Bredbånd/kabel-tv, adm/forr. førsel/styrehonorar, div. vedl.h. fellesområder

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr 31/3-26 2.kvartal forfaller 20/4-26

Forsikret i Polisenr Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ikke som vi kjenner til

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Detaljregulering for utvidelse av Tangen Senter, igangsatt 2025?

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 5.000,- inkl. mva

Innhenting av opplysninger Kr 4.500,- inkl. mva

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: 7056.05.36451

Styreleder i ~~sameiet~~ Huseierforeningen

Navn: Mari S Amundsen

Adresse: Skogvn 8 B

Telefon:

Fax:

E-post: marisobstad@gmail.com

Send svar til: anne.naper@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 7/4-26 / Nesodden

Camilla Kvagh

Forretningsførers stempel/underskrift

Falkenberg Regnskapsbyrå AS
--- Autorisert regnskapsførerselskap ---
Hagelundveien 2 - 1459 Nesodden
Telefon: 66965300

Innkalling til ordinær generalforsamling i Skogen Vest Huseierforening 2025

Tid og sted: Torsdag 22. mai 2025 klokken 20 00 i auditoriet på Tangenten

Styret inviterer til generalforsamling for Skogen Vest Huseierforening.

Saksliste

1. Konstituering

1.1 Valg av sekretær
1.2 Valg av møteleder
1.3 Valg av 2 eiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder
1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
1.5 Godkjenning av innkalling
1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2024

2.1 Godkjenning av årsmelding 2024 fra styret
2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2024

3. Forslag til og godkjenning av budsjett for 2025

Felleskostnader

Styrets forslag til budsjett for 2025 følger vedlagt. Forslaget innebærer ingen økning av felleskostnadene.

Godtgjørelse til styret

Styret foreslår å sette den samlede godtgjørelse til styret i perioden 2024-2025 settes til 0 kroner, og at det settes av 1000 kroner som skal gå til garasjeansvarlig.

4. Informasjon

Den 30. april fikk styret informasjon fra Christian Strømmen om at han, av private årsaker, valgte å trekke seg fra vervet som styreleder i Skogen-Vest Huseierforening. Etter dette har resten av styret jobbet med å få på plass det som er nødvendig for å kunne innkalle til og gjennomføre en generalforsamling i løpet av mai.

På grunn av omstendighetene er det ikke anledning til å spille inn saker til generalforsamlingen. De som ønsker å komme med informasjon eller ta opp drøftingssaker, kan gjøre dette på selve generalforsamlingen.

5. Valg

Valg i 2025

Følgende er på valg i 2025:

- Ragne Solum
- Marius Johansen
- Mari Søbstad Amundsen

Etter generalforsamlingens vedtak i 2024, består styret av fem medlemmer: Styreleder og fire styremedlemmer. Styret anbefaler at generalforsamlingen godtar at én av de tre som nå er på valg sitter for ett år til. Dette vil sikre bedre kontinuitet i styret, ved at to og to av medlemmene er på valg samme år, heller enn tre og en.

Valgkomiteen har igangsatt arbeidet.

Valgkomite for 2026

Generalforsamlingen må utpeke en valgkomité for 2026.

Nesodden, 11. mai 2025

For styret i Skogen Vest Huseierforening

Leif Christian Stige Styremedlem (sig.)	Marius Johansen Styremedlem (sig.)
Mari Søbstad Amundsen Styremedlem (sig.)	Ragne Solum Styremedlem (sig.)

Skogen Vest Huseierforening - årsmelding 2024

1 Styrets representanter

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Rolle	Navn	Adresse
Styreleder	Jan Christian Strømmen	Vestoppfaret 7A 1452 Nesoddtangen
Styremedlem	Leif Christian Stige	Furuveien 6 1452 Nesoddtangen
Styremedlem	Ragne Solum	Skogveien 19A 1452 Nesoddtangen
Styremedlem	Marius Johansen	Vestoppfaret 1D 1452 Nesoddtangen
Styremedlem	Mari Søbstad Amundsen	Skogveien 8B 1452 Nesoddtangen

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn. Varamedlem har vært Christian Lysvåg. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

2 Overdragelse av leiligheter

10 gårds- og bruksnumre har det siste året skiftet eiere.

3 Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12.2024 ingen juridiske andelseiere.

4 Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Nesodden kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 977078377. Det er 103 leiligheter, 3 sameier og 2 garasjesameier og 0 næringslokaler i selskapet.

5 Forretningsførsel og revisjon

Falkenberg Regnskapsbyrå A/S på Nesodden.

Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

6 Forsikring

Forsikringsavtale: SP1183659.4.1

Selskapets eiendom, det vil si huseierforeningens garasje i felles garasjerekke, er fullverdiforsikret i IF i tillegg til maskiner og løsøre i garasjen, samt kjøretøyforsikring av tilhenger BH1864.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

7 Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

8 Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser til et årsresultat på 83 377 kroner. Resultatet skyldes blant annet en økning i felleskostnadene og en nedgang i utgifter til 6602 *Vedlikehold VVS*.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

9 HMS/Internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i boligselskapet.

10 Styrets arbeid i 2024

Styret har gjennomført følgende 3 styremøter:

- 7. november 2024
- 6. mars 2025
- 5. mai 2025

Styret har dessverre ikke fungert etter hensikten. Styreleder trakk seg fra vervet i april 2025.

Nesodden, 11.5.2025

Leif Christian Stige	Marius Johansen
Styremedlem (sig.)	Styremedlem (sig.)
Mari Søbstad Amundsen	Ragne Solum
Styremedlem (sig.)	Styremedlem (sig.)

Regnskap 2024 / 2023 / budsjett 2024 / utkast til budsjett 2025

Skogen Vest Huseierforening

	Note	Regnskap 31.12.2024	Regnskap 31.12.2023	Vedtatt Budsjett 2024	Utkast til Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde fellesкostnader		1 133 000	1 030 000	1 133 000	1 133 000
Andre inntekter		2 942			
SUM INNTEKTER		**1 135 942**	**1 030 000**	**1 133 000**	**1 133 000**
KOSTNADER					
Lønn, honorar, arb.avg. m.m.	2	57 050	57 050	57 050	1 141
Avskrivning		0	0	0	0
Vedlikehold	3	216 026	215 211	270 100	226 000
Revisjonshonorar		18 283	16 609	17 500	19 200
Forretningsførerhonorar		72 900	69 300	72 800	76 500
Diverse honorar		0	0	0	0
Kontorkostnader		2 049	1 599	2 000	2 000
TV / Bredbånd		673 668	638 496	670 500	700 000
Kostn transportmidler		0	0	1 000	0
Kontingenter og gaver		6 180	6 180	6 200	6 200
Forsikringer		0	611	700	700
Andre driftskostnader	4	6 935	7 973	11 000	7 600
SUM KOSTNADER		**1 053 090**	**1 013 028**	**1 108 850**	**1 039 341**
DRIFTSRESULTAT		**82 852**	**16 972**	**24 150**	**93 659**
FINANSINNT. OG -KOSTN.					
Finansinnt. og -kostn.		525	-4 789	350	-9 750
RES. AV FINANSINNT. OG -KOST		**525**	**-4 789**	**350**	**-9 750**
ÅRSRESULTAT		**83 377**	**12 182**	**24 500**	**83 909**
OVERFØRES ANNEN EGENKAPI		**83 377**	**12 182**	**24 500**	**83 909**

Balanse Skogen Vest Huseierforening

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 500
Andre fordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		60 415	110 574
Bankinnskudd			
Innestående bank		478 649	403 832
Sum Omløpsmidler		**539 064**	**518 907**
SUM EIENDELER		539 064	518 907
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	465 119	381 742
Sum egenkapital		**465 119**	**381 742**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 335	4 550
Leverandørgjeld		66 456	129 519
Annen kortsiktig gjeld		154	3 096
Sum kortsiktig gjeld		73 945	137 165
Sum gjeld		**73 945**	**137 165**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		539 064	518 907

Sted: Nesodden Dato: 8.5.25

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven,
Lov om eierseksjoner og God Regnskapsskikk, og under forutsetning av fortsatt drift.
Regnskapslovens bestemmelser for små foretak er benyttet.

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnadene.
Fordringer/kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Når fordringene er usikre,
avsettes det til forventet tap.

Note 2 Lønn/honorarer

	2024	2023
Styrehonorar	50 000	50 000
Annen lønn/honorar	0	0
Arbeidsgiveravg.	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	57 050	57 050

Antall årsverk sysselsatt = 0.
Selskapet er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon

Note 3 Drift/vedlikehold

	2024	2023
Reparasjoner og vedlikehold	0	170
Vedlikehold VVS	13 188	0
Skadedyrutryddelse	60 983	67 897
Containerleie/tømming	35 980	42 944
Snømåking/strøing	96 875	96 500
Vedl.h. parkeringsplasser/grøntanlegg	9 000	7 700
Sum drift/vedlikehold	216 026	215 211

Note 4 Andre kostnader

	2024	2023
Møter, div styret	0	0
Kostnad generalforsamling/årsmøte	2 430	3 018
Bankgebyrer	4 932	4 955
Andre kostnader	-426	0
Sum andre kostnader	6 935	7 973

Note 5 Egenkapital pr. 31.12.

	2024	2023
Annen egenkapital	381 742	369 559
Årets resultat	83 377	12 182
Sum Egenkapital	465 119	381 742

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Skogen Vest Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skogen Vest Huseierforening.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: R1Q4H-ZJI1U-ARW0H-LTJB5-RE906-N1QJ5

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: R1Q4H-ZJI1U-ARW0H-LTJB5-RE906-N1QJ5

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-09 11:29:50 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: R1Q4H-ZJI1U-ARW0H-LTJB5-RE906-N1QJ5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Torsdag 22.mai 2025 kl 20.00

Sted: Tangenten

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2025 i Skogen Vest Huseierforening.

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av sekretær
Som sekretær ble valgt: Camilla Knoph fra Falkenberg Regnskapsbyrå AS

1.2 Valg av møteleder
Som møteleder ble valgt: Mari Søbstad Amundsen

1.3 Valg av 2 eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
Valgt ble: Nils Jørgen Doksrød og Trond Wedding

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	12
Antall fremlagte fullmakter:	1
Totalt:	13

1.5 Godkjenning av innkalling
Vedtak: Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av dagsorden
Vedtak: Dagsorden ble godkjent

SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET 2024

2.1 Godkjenning av årsmelding 2024 fra styret
Styrets årsmelding ble gjennomgått.
Vedtak: Årsmelding 2024 ble godkjent, med merknad om at det står feil årstall vedr styreleders fratreden..

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2024
Årsregnskap for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

SAK 3: FORSLAG TIL BUDSJETT 2025

Budsjettet for 2025 ble gjennomgått.
Vedr godtgjørelse til styret: Styret ønsket ikke å motta styrehonorar pga. omstendighetene.
Det ble foreslått å øke honoraret til garasjeansvarlig til kr 2.000.
Vedtak: Budsjett for 2025 ble godkjent, med økt honorar til garasjeansvarlig.

SAK 4: INFORMASJONSSAKER

Pga omstendighetene var det ikke innmeldte saker til generalforsamlingen, men følgende saker ble snakket om:

- Det ble informert om gatefest søndag 22.juni (se skogen-vest.no)
- Vedr skadedyr, - ny og bedre avtale er ønskelig
- Vedr gamle kabler, - noe kan muligens fjernes?
- Rørsaken fra i fjor, - info skal legges ut på nettsiden
- Liggerettserklæring Skogveien – uvisst hvor saken står nå
- Utbygging Tangen Senter

SAK 5: VALG

Følgende styremedlemmer sto på valg:
Ragne Solum, Marius Johansen, Mari Søbstad Amundsen

Valgkomitéens innstilling ble lagt fram av Nils Jørgen Doksrød. Mari Søbstad Amundsen hadde sagt seg villig til å være styreleder, de øvrige tok gjenvalg som styremedlemmer. I tillegg stiller Bernd Etzelmüller som styremedlem. For å sikre kontinuiteten i styret, velges Ragne Solum for ett år, mens de øvrige velges for to år. Trond Wedding velges som varamedlem for ett år.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse:
Leder:	Mari Søbstad Amundsen	Skogvn 8 b
Medlem:	Leif Christian Stige	Furuvn 6
Medlem:	Ragne Solum	Skogvn 19 a
Medlem:	Marius Johansen	Vestoppfaret 1 d
Medlem:	Bernd Etzelmüller	Furuvn 28
Varamedlem:	Trond Wedding	Furuvn 9 a

Valg av valgkomité:

Navn: Nils Jørgen Doksrød og Pål Løkkevik

Mari Søbstad Amundsen (sign)	Nils Jørgen Doksrød (sign)	Trond Wedding (sign)
Møteleder	Valgt av generalforsamlingen	Valgt av generalforsamlingen

VEDTEKTER FOR
SKOGEN VEST HUSEIERFORENING

Vedtatt på konstituerende Generalforsamling den 23.04.1987. Endringer foretatt
03.05.2000, 24.04.2003, 14.04.2011, 29.04.2014, 20.04.2015, 18.04.2016, 20.04.2017, 14.05.24.

§1
Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Skogen Vest Huseierforening.

Skogen vest Huseierforening ligger i Nesodden kommune og har forretningskontor i Nesodden kommune.

Huseierforeningen omfatter eierne av boligeiendommer med følgende adresse i Nesodden kommune:

- Skogveien 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 og 23.
- Furuveien 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26 og 28.
- Vestoppfaret 1, 3, 5 , 7. og 9
- Liljeveien 13

Huseierforeningen omfatter også Skogveien Garasjesameie og Vestoppfaret Garasjesameie. Garasjesameiene er hver ett medlem av huseierforeningen.
Ovennevnte eiere har rett og plikt til å være medlemmer av Skogen Vest Huseierforening.

Huseierforeningen eier gnr.4 og bnr. 316, 662, 684 og 757 i Nesodden kommune med påstående fellesbygninger og -anlegg.

Følgende tinglyste bruksrettigheter foreligger:

Eier av gnr. 4, bnr. 73 og eier av gnr. 2, bnr. 148 har rett til å knytte vann- og kloakkledninger fra sine eiendommer til huseierforeningens vann- og kloakkanlegg.

Eier av gnr. 2, bnr. 1294 og en stk fradelt parsell gis rett til å legge stikkledning(er) for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr 4/ bnr 763.

§2
Formål

Huseierforeningens formål er:

- å ivareta og koordinere medlemmens fellesinteresser som eiere og

- å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger,

veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.

§3
Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntaraler og beplantninger og fellesinnretninger av enhver art, samt eventuelle felles forsikring og felles kommunale avgifter. Til dekning av fellesutgifter betaler alle medlemmer tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag. Dette gjelder dog ikke garasjesameiene.

§4
Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å sørge for at de selv, deres husstand og leietakere retter seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret. Alle medlemmer kan velges til verv i huseierforeningen.

§5
Utleie / salg

Før bindende avtale om utleie av bolig eller garasje inngås, skal medlemme sørge for at leietakere skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter og andre vedtak fattet av generalforsamlingen og styret. Ved utleie/salg av bolig eller garasje skal utleier/selger snarest skriftlig underrette huseierforeningens styre om navn og adresse på leier/kjøper.

§6
Generalforsamling

Generalforsamling er huseierforeningens øverste myndighet. Ordinær generalforsamling innkalles hvert år innen utgangen av april med minst åtte dagers, høyst 20 dagers, varsel. Hvert medlem har på generalforsamlingen en stemme. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets leder, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntagelse av vedtak som nevnt i §11 eller ved kjøp og salg av fast eiendom og oppføring eller riving av hus, som også bare kan besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Saker av særlig betydning og som medfører ekstraordinære utgifter, skal forelegges generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.

3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap, og eventuell anvendelse av overskudd eller dekning av tap, og eventuell godtgjørelse til styret.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer.
7. Valg av valgkomite.
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.
9. Eventuell godtgjørelse til styret skal vedtas av generalforsamlingen. Generalforsamlingen vedtar i så fall samlet godtgjørelse samt fordeling av godtgjørelsen mellom styremedlemmene.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor, eller når minst 10% av medlemmene skriftlig krevet det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det, senest åtte uker før generalforsamlingen.

§7
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og fire styremedlemmer. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret representerer huseierforeningen utad.

Styret skal velges blant huseierforeningens medlemmer eller disses husstand. Leder og styremedlemmer velges for to år av gangen, hvorav 2 medlemmer i styret er på valg hvert år. Leder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv på første styremøte etter årsmøte og velger selv innen sin midte 1 som skal være nestleder. Fraværende medlem kan velges. Valgkomité utnevnes på generalforsamling.

§8
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er fysisk tilstede og minst 3 stemmer for vedtaket. Stemmegivning kan ikke foregå via fullmakt. Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme. Det skal føres protokoll over styrets vedtak.

Styremøte skal avholdes etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det, dog skal det i løpet av en periode mellom 2 ordinære generalforsamlinger avholdes minimum 5 styremøter.

§9
Forretningsfører

Styret har fullmakt til å ansette forretningsfører. Forretningsføreren sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer forretningsføreren overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§10
Medlemmets pantesikkerhet

Huseierforeningen forbeholdes panterett i hver boligenhet med kr 10.000, - som sikkerhet for medlemmets forpliktelser. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på boligen. Huseierforeningens styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikelse uten unødig opphold etter anmodning fra boligens eier.

Hvert medlem er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til huseierforeningen, eventuelt andre utgifter som huseierforeningen har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

§11
Vedtektsendringer

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§12
Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og et medlem blir å avgjøre ved alminnelig domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting.

Første gang: Nesodden, 23.04.1987
Styret i Skogen vest Huseierforening

Om

Skogen Vest Huseierforening ble stiftet 23 april 1987 og er registrert i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 977 078 377.

Huseierforeningen ligger i Nesodden kommune, og omfatter eierne av eiendommer på følgende adresser

- Skogveien 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 og 23.
- Furuveien 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26 og 28.
- Vestoppfaret 1, 3, 5, 7 og 9.
- Liljeveien 13.

Foreningen inkluderer også **Skogveien Garasjesameie** og **Vestoppfaret Garasjesameie**. Garasjesameiene er hver ett medlem av huseierforeningen.

Fellesområder: SVHF forvalter flere mindre eiendommer brukt som grøntarealer eller parkering. Det finnes en liten lekeplass i krysset Skogveien/Baes vei, samt et større friområde med skog mellom Skogveien og Vestoppfaret.

Vann og avløp: SVHF forvalter felles vann- og kloakkrør i Skogveien og Furuveien. Rør under den enkelte eiendom er huseierens ansvar.

Generalforsamling: Avholdes årlig, vanligvis rett før eller etter påske. Her diskuteres budsjett, styrevalg og bruk av fellesmidler. Det er også en god anledning til å bli kjent med naboer.

Dugnad: Organiseres normalt i mai, med mulighet for å kaste grøntavfall (kvist og løv, ikke trær) og skrot.

Husleie og TV: Månedlig husleie kreves inn via regnskapsfører. Beløpet dekker blant annet en felles kabel-TV-avtale med HomeNet (grunnpakke). Hver huseier kan selv utvide pakken eller bruke HomeNet som internettleverandør.

Forretningsadresse:

c/o Falkenberg Regnskapsbyrå AS
Hagelundveien 2
1459 NESODDEN

Copyright © 2025 Skogen Vest Huseierforening | Powered by Astra WordPress-tema

Informasjon

Garasje og utstyr

Garasjeansvarlig: Betten Pedersen
Skogvn.3
Telefon: 905 40 329

Før du kan låne utstyr må du kontakte Betten og booke deg opp hos henne.
Hun vil gi deg innstruksjoner på hvordan du går videre for å låne noe av utstyret vi har.
Du er ansvarlig for det du låner, og tilstanden det er i når du leverer tilbake.

En påminnelse til brukere av fellesskapets bilhenger: Bruken skal begrenses til kjøring innen adresser i Follo og Oslo regionen!

Utstyr:

- Tilhenger til bil
- Stiger
- Vedkløyver
- Sementblander
- Kompostkvern

Internett

Styret er dessverre ikke teknisk kompetente nok til å svare på absolutt alle spørsmål. Vi skal derimot hjelpe etter beste evne å svare ut det vi kan, eller videreformidle til noen som kan svare. Dere kan likevel omgå oss og stille spørsmålene direkte til leverandør også. Om dere har spørsmål som angår internett/router kan dere ringe til **GlobalConnect** på 38 99 01 00, og om dere har spørsmål vedrørende den medfølgende AppleTV boksen, kan dere ringe **RiksTV på 210 10 210**.

Det er noen spørsmål som går igjen, og de prøver vi å svare ut her:

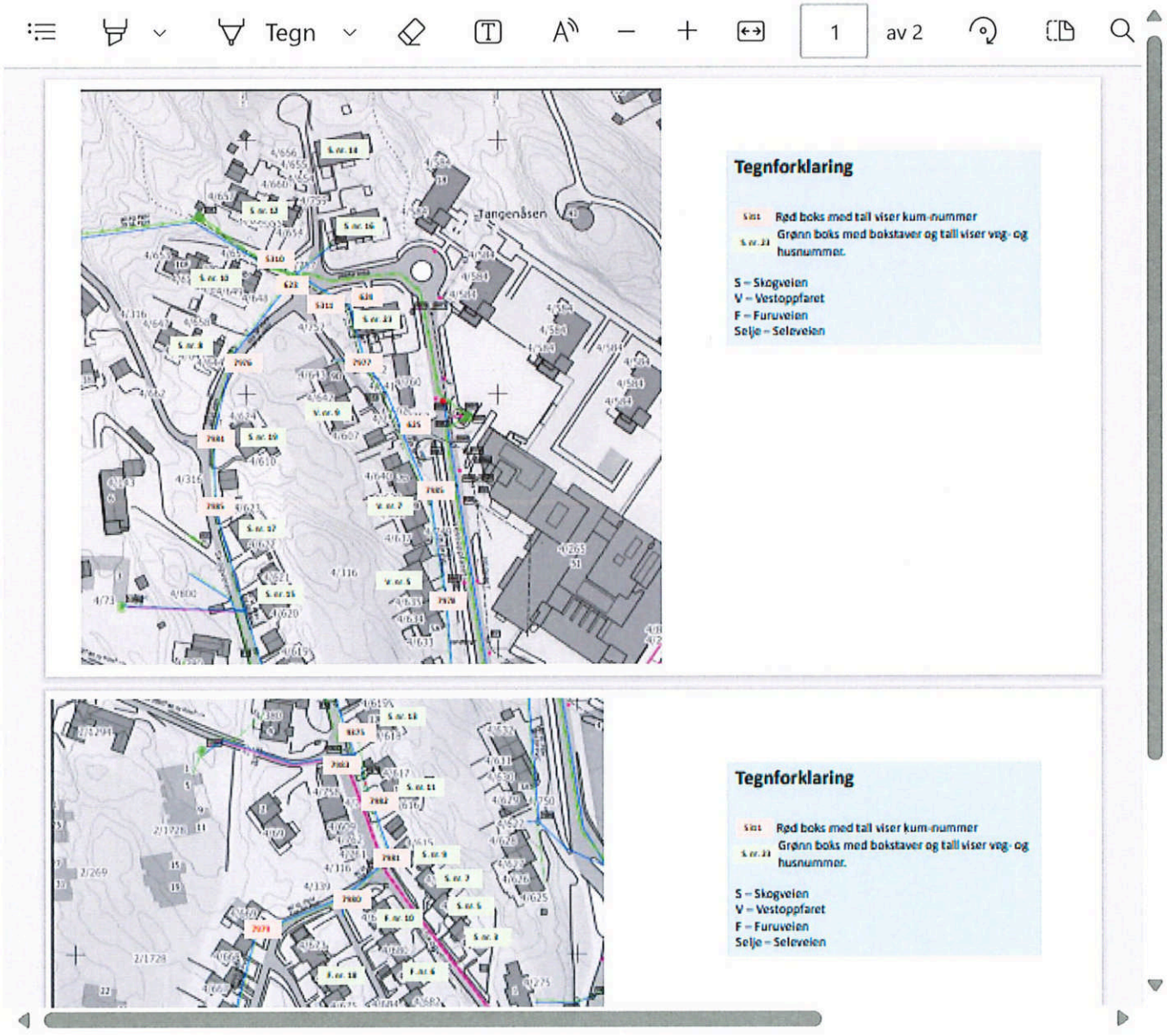
- **Hva er den lille boksen som følger med?** Den lille boksen er en AppleTV som er en del av tilbudet vi ble enige om på ekstraordinær generalforsamling i 2019. På generalforsamlingen gikk denne boksen under navnet «RiksTV android boks». AppleTV er en boks man kan se TV gjennom, ved å laste ned apper direkte på boksen. Man kan laste ned NRK, TV2, RiksTV eller hva det skal være og betale eventuelle abonnementskostnader til leverandørene. Les mer om AppleTV på RiksTV sine nettsider: https://www.rikstv.no/tv-utstyr/apple-tv/ AppleTV *må* ikke brukes, men kan brukes om man ønsker en enkel TV-løsning med en minimalistisk dekoder/TV-boks. Om man ønsker en mer tradisjonell dekoder

som fungerer mer likt den vi hadde fra Get, kan man kjøpe den fra den TV-leverandøren man velger, og bare la AppleTV stå ubrukt. AppleTV er ikke bundet til RiksTV, men RiksTV tilbyr å levere TV gjennom den for de som vil. Man kan fint bruke AppleTV uten å involvere RiksTV, ved bare å laste ned de strømmetjenestene/appene man vil ha (NRK er for eksemple gratis).

- **TV alternativer**. Det eneste huseierforeningen har bestilt/forpliktet seg til er internett fra HomeNet. Alle beboere står fritt til å bestille TV fra den leverandøren de ønsker, eller ikke bestille TV overhodet. Det er likevel verdt å merke seg at HomeNet har avtaler med RiksTV, Viasat og SnapTV, som gjør at alle får rabatter ved å velge kanalpakker fra en av disse. **NB:** Pass på at leverandører har avtale med er klar over at dere har fiber fra HomeNet og at dere skal ha rabatterte priser! Disse synes ikke når dere bestiller direkte fra for eksempel rikstv.no. Kontakt gjerne HomeNet og be om priser/tilbud derfra.

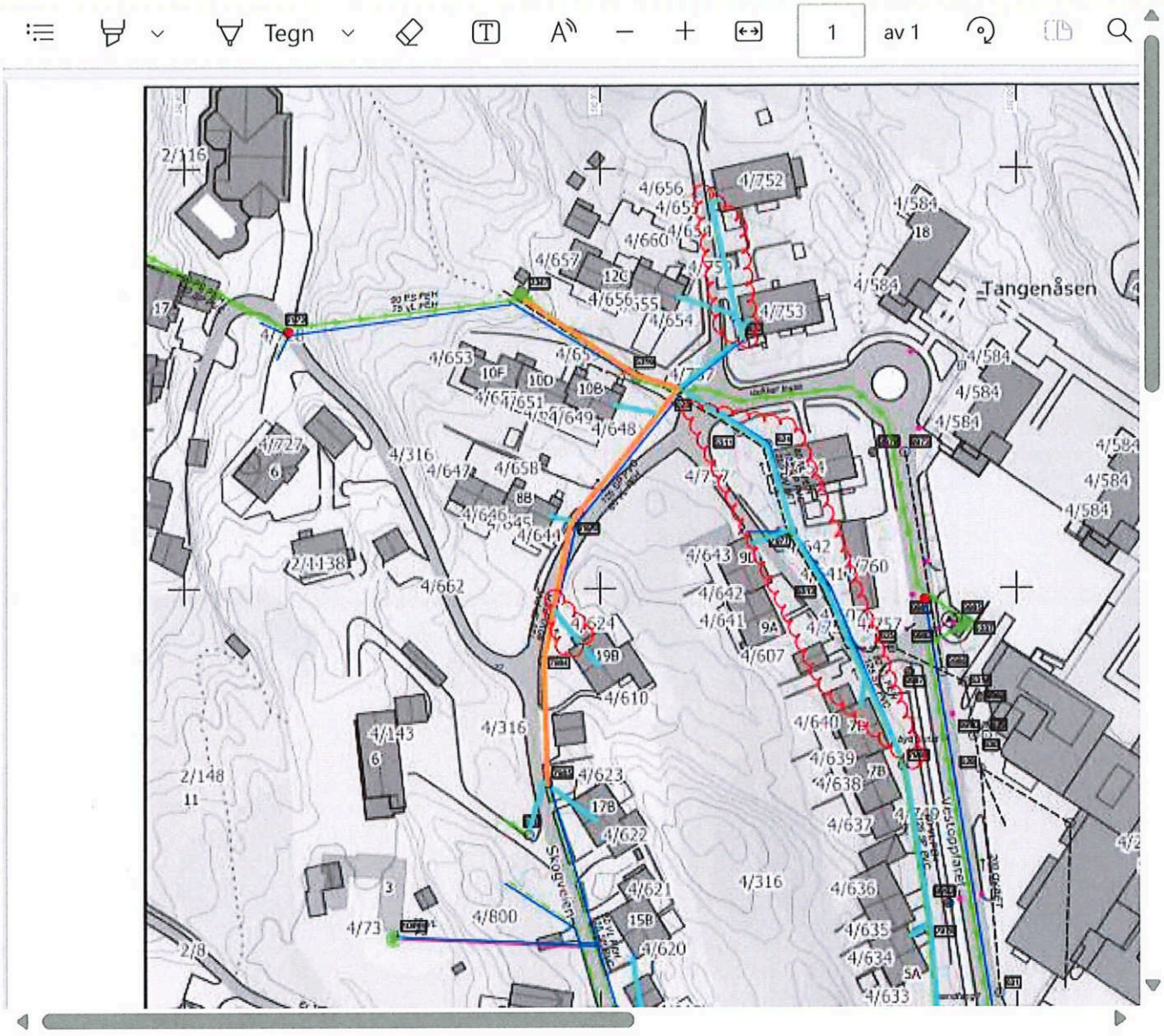
Rør og avløp

Oversikt over plassering av kummer i huseierforeningen:



Plasseringer kum_nr

Last ned



VA-nett_Skogen-Vest-Huseierforening inntegnet trasse etter inspeksjon Last ned

September 2022 ble det gjennomført filming av røranlegget tilknyttet Skogen Vest Huseierforening. Filmingen ble gjennomført av Norva24 Øst. I alt 27 rørstrekk ble filmet, noen bare delvis på grunn av dårlig tilkomst i røret. Oppsummeringen fra NOrva24 Øst er at støpejerns-ledningene i svært stor grad er angrepet av rust. Disse anbefaler de at blir renset og rehabiliteres med strømpe. Plast-ledningene har mye belegg og fett, samt mange store svanker (buer i rørene som gir motfall). Svankene må graves opp og det må legges nye rør. De anbefaler likevel vedlikeholds-spyling som tiltak for å øke åpningen i ledningen.

Detaljer fra rapporten for kartlegging og filming av rør og avløp for eiendommene, kan oversendes etter forespørsel til styret. Rapport og tilhørende videoopptak er ikke publisert, da disse er definert som private.

Under befaring/inspeksjoner vi tidligere har gjennomført ser vi at det er en lei tendens til at det kastes annet enn toalettpapir i do. Våtservietter, tørkepapir, bind, bleier og fett er gjengangere. Det er kun toalettpapir som skal i toalettet, det er det eneste som løser seg opp i vann. Når det gjelder fett: Tørk av så mye fett som mulig med tørkepapir og kast i søpla/matavfall. Ikke i do!

Copyright © 2025 Skogen Vest Huseierforening | Powered by Astra WordPress-tema

Innkalling til ordinær generalforsamling i Skogen Vest Huseierforening 2025

Tid og sted: Torsdag 22. mai 2025 klokken 20 00 i auditoriet på Tangenten

Styret inviterer til generalforsamling for Skogen Vest Huseierforening.

Saksliste

1. Konstituering

1.1 Valg av sekretær
1.2 Valg av møteleder
1.3 Valg av 2 eiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder
1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
1.5 Godkjenning av innkalling
1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2024

2.1 Godkjenning av årsmelding 2024 fra styret
2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2024

3. Forslag til og godkjenning av budsjett for 2025

Felleskostnader

Styrets forslag til budsjett for 2025 følger vedlagt. Forslaget innebærer ingen økning av felleskostnadene.

Godtgjørelse til styret

Styret foreslår å sette den samlede godtgjørelse til styret i perioden 2024-2025 settes til 0 kroner, og at det settes av 1000 kroner som skal gå til garasjeansvarlig.

4. Informasjon

Den 30. april fikk styret informasjon fra Christian Strømmen om at han, av private årsaker, valgte å trekke seg fra vervet som styreleder i Skogen-Vest Huseierforening. Etter dette har resten av styret jobbet med å få på plass det som er nødvendig for å kunne innkalle til og gjennomføre en generalforsamling i løpet av mai.

På grunn av omstendighetene er det ikke anledning til å spille inn saker til generalforsamlingen. De som ønsker å komme med informasjon eller ta opp drøftingssaker, kan gjøre dette på selve generalforsamlingen.

5. Valg

Valg i 2025

Følgende er på valg i 2025:

- Ragne Solum
- Marius Johansen
- Mari Søbstad Amundsen

Etter generalforsamlingens vedtak i 2024, består styret av fem medlemmer: Styreleder og fire styremedlemmer. Styret anbefaler at generalforsamlingen godtar at én av de tre som nå er på valg sitter for ett år til. Dette vil sikre bedre kontinuitet i styret, ved at to og to av medlemmene er på valg samme år, heller enn tre og en.

Valgkomiteen har igangsatt arbeidet.

Valgkomite for 2026

Generalforsamlingen må utpeke en valgkomité for 2026.

Nesodden, 11. mai 2025

For styret i Skogen Vest Huseierforening

Leif Christian Stige Styremedlem (sig.)	Marius Johansen Styremedlem (sig.)
Mari Søbstad Amundsen Styremedlem (sig.)	Ragne Solum Styremedlem (sig.)

Skogen Vest Huseierforening - årsmelding 2024

1 Styrets representanter

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Rolle	Navn	Adresse
Styreleder	Jan Christian Strømmen	Vestoppfaret 7A 1452 Nesoddtangen
Styremedlem	Leif Christian Stige	Furuveien 6 1452 Nesoddtangen
Styremedlem	Ragne Solum	Skogveien 19A 1452 Nesoddtangen
Styremedlem	Marius Johansen	Vestoppfaret 1D 1452 Nesoddtangen
Styremedlem	Mari Søbstad Amundsen	Skogveien 8B 1452 Nesoddtangen

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn. Varamedlem har vært Christian Lysvåg. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

2 Overdragelse av leiligheter

10 gårds- og bruksnumre har det siste året skiftet eiere.

3 Juridiske andelseiere

Selskapet har pr 31.12.2024 ingen juridiske andelseiere.

4 Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Nesodden kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 977078377. Det er 103 leiligheter, 3 sameier og 2 garasjesameier og 0 næringslokaler i selskapet.

5 Forretningsførsel og revisjon

Falkenberg Regnskapsbyrå A/S på Nesodden.

Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

6 Forsikring

Forsikringsavtale: SP1183659.4.1

Selskapets eiendom, det vil si huseierforeningens garasje i felles garasjerekke, er fullverdiforsikret i IF i tillegg til maskiner og løsøre i garasjen, samt kjøretøyforsikring av tilhenger BH1864.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

7 Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

8 Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser til et årsresultat på 83 377 kroner. Resultatet skyldes blant annet en økning i felleskostnadene og en nedgang i utgifter til 6602 *Vedlikehold VVS*.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

9 HMS/Internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i boligselskapet.

10 Styrets arbeid i 2024

Styret har gjennomført følgende 3 styremøter:

- 7. november 2024
- 6. mars 2025
- 5. mai 2025

Styret har dessverre ikke fungert etter hensikten. Styreleder trakk seg fra vervet i april 2025.

Nesodden, 11.5.2025

Leif Christian Stige	Marius Johansen
Styremedlem (sig.)	Styremedlem (sig.)
Mari Søbstad Amundsen	Ragne Solum
Styremedlem (sig.)	Styremedlem (sig.)

Regnskap 2024 / 2023 / budsjett 2024 / utkast til budsjett 2025

Skogen Vest Huseierforening

	Note	Regnskap 31.12.2024	Regnskap 31.12.2023	Vedtatt Budsjett 2024	Utkast til Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde fellesкostnader		1 133 000	1 030 000	1 133 000	1 133 000
Andre inntekter		2 942			
SUM INNTEKTER		**1 135 942**	**1 030 000**	**1 133 000**	**1 133 000**
KOSTNADER					
Lønn, honorar, arb.avg. m.m.	2	57 050	57 050	57 050	1 141
Avskrivning		0	0	0	0
Vedlikehold	3	216 026	215 211	270 100	226 000
Revisjonshonorar		18 283	16 609	17 500	19 200
Forretningsførerhonorar		72 900	69 300	72 800	76 500
Diverse honorar		0	0	0	0
Kontorkostnader		2 049	1 599	2 000	2 000
TV / Bredbånd		673 668	638 496	670 500	700 000
Kostn transportmidler		0	0	1 000	0
Kontingenter og gaver		6 180	6 180	6 200	6 200
Forsikringer		0	611	700	700
Andre driftskostnader	4	6 935	7 973	11 000	7 600
SUM KOSTNADER		**1 053 090**	**1 013 028**	**1 108 850**	**1 039 341**
DRIFTSRESULTAT		**82 852**	**16 972**	**24 150**	**93 659**
FINANSINNT. OG -KOSTN.					
Finansinnt. og -kostn.		525	-4 789	350	-9 750
RES. AV FINANSINNT. OG -KOST		**525**	**-4 789**	**350**	**-9 750**
ÅRSRESULTAT		**83 377**	**12 182**	**24 500**	**83 909**
OVERFØRES ANNEN EGENKAPI		**83 377**	**12 182**	**24 500**	**83 909**

Balanse Skogen Vest Huseierforening

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 500
Andre fordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		60 415	110 574
Bankinnskudd			
Innestående bank		478 649	403 832
Sum Omløpsmidler		**539 064**	**518 907**
SUM EIENDELER		539 064	518 907
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	465 119	381 742
Sum egenkapital		**465 119**	**381 742**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 335	4 550
Leverandørgjeld		66 456	129 519
Annen kortsiktig gjeld		154	3 096
Sum kortsiktig gjeld		73 945	137 165
Sum gjeld		**73 945**	**137 165**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		539 064	518 907

Sted: Nesodden Dato: 8.5.25

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven,
Lov om eierseksjoner og God Regnskapsskikk, og under forutsetning av fortsatt drift.
Regnskapslovens bestemmelser for små foretak er benyttet.

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnadene.
Fordringer/kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Når fordringene er usikre,
avsettes det til forventet tap.

Note 2 Lønn/honorarer

	2024	2023
Styrehonorar	50 000	50 000
Annen lønn/honorar	0	0
Arbeidsgiveravg.	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	57 050	57 050

Antall årsverk sysselsatt = 0.
Selskapet er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon

Note 3 Drift/vedlikehold

	2024	2023
Reparasjoner og vedlikehold	0	170
Vedlikehold VVS	13 188	0
Skadedyrutryddelse	60 983	67 897
Containerleie/tømming	35 980	42 944
Snømåking/strøing	96 875	96 500
Vedl.h. parkeringsplasser/grøntanlegg	9 000	7 700
Sum drift/vedlikehold	216 026	215 211

Note 4 Andre kostnader

	2024	2023
Møter, div styret	0	0
Kostnad generalforsamling/årsmøte	2 430	3 018
Bankgebyrer	4 932	4 955
Andre kostnader	-426	0
Sum andre kostnader	6 935	7 973

Note 5 Egenkapital pr. 31.12.

	2024	2023
Annen egenkapital	381 742	369 559
Årets resultat	83 377	12 182
Sum Egenkapital	465 119	381 742

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Skogen Vest Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skogen Vest Huseierforening.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: R1Q4H-ZJI1U-ARW0H-LTJB5-RE906-N1QJ5

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: R1Q4H-ZJI1U-ARW0H-LTJB5-RE906-N1QJ5

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-09 11:29:50 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: R1Q4H-ZJI1U-ARW0H-LTJB5-RE906-N1QJ5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Torsdag 22.mai 2025 kl 20.00

Sted: Tangenten

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2025 i Skogen Vest Huseierforening.

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av sekretær
Som sekretær ble valgt: Camilla Knoph fra Falkenberg Regnskapsbyrå AS

1.2 Valg av møteleder
Som møteleder ble valgt: Mari Søbstad Amundsen

1.3 Valg av 2 eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
Valgt ble: Nils Jørgen Doksrød og Trond Wedding

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	12
Antall fremlagte fullmakter:	1
Totalt:	13

1.5 Godkjenning av innkalling
Vedtak: Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av dagsorden
Vedtak: Dagsorden ble godkjent

SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET 2024

2.1 Godkjenning av årsmelding 2024 fra styret
Styrets årsmelding ble gjennomgått.
Vedtak: Årsmelding 2024 ble godkjent, med merknad om at det står feil årstall vedr styreleders fratreden..

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2024
Årsregnskap for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

SAK 3: FORSLAG TIL BUDSJETT 2025

Budsjettet for 2025 ble gjennomgått.
Vedr godtgjørelse til styret: Styret ønsket ikke å motta styrehonorar pga. omstendighetene.
Det ble foreslått å øke honoraret til garasjeansvarlig til kr 2.000.
Vedtak: Budsjett for 2025 ble godkjent, med økt honorar til garasjeansvarlig.

SAK 4: INFORMASJONSSAKER

Pga omstendighetene var det ikke innmeldte saker til generalforsamlingen, men følgende saker ble snakket om:

- Det ble informert om gatefest søndag 22.juni (se skogen-vest.no)
- Vedr skadedyr, - ny og bedre avtale er ønskelig
- Vedr gamle kabler, - noe kan muligens fjernes?
- Rørsaken fra i fjor, - info skal legges ut på nettsiden
- Liggerettserklæring Skogveien – uvisst hvor saken står nå
- Utbygging Tangen Senter

SAK 5: VALG

Følgende styremedlemmer sto på valg:
Ragne Solum, Marius Johansen, Mari Søbstad Amundsen

Valgkomitéens innstilling ble lagt fram av Nils Jørgen Doksrød. Mari Søbstad Amundsen hadde sagt seg villig til å være styreleder, de øvrige tok gjenvalg som styremedlemmer. I tillegg stiller Bernd Etzelmüller som styremedlem. For å sikre kontinuiteten i styret, velges Ragne Solum for ett år, mens de øvrige velges for to år. Trond Wedding velges som varamedlem for ett år.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse:
Leder:	Mari Søbstad Amundsen	Skogvn 8 b
Medlem:	Leif Christian Stige	Furuvn 6
Medlem:	Ragne Solum	Skogvn 19 a
Medlem:	Marius Johansen	Vestoppfaret 1 d
Medlem:	Bernd Etzelmüller	Furuvn 28
Varamedlem:	Trond Wedding	Furuvn 9 a

Valg av valgkomité:

Navn: Nils Jørgen Doksrød og Pål Løkkevik

Mari Søbstad Amundsen (sign)	Nils Jørgen Doksrød (sign)	Trond Wedding (sign)
Møteleder	Valgt av generalforsamlingen	Valgt av generalforsamlingen

VEDTEKTER FOR
SKOGEN VEST HUSEIERFORENING

Vedtatt på konstituerende Generalforsamling den 23.04.1987. Endringer foretatt
03.05.2000, 24.04.2003, 14.04.2011, 29.04.2014, 20.04.2015, 18.04.2016, 20.04.2017, 14.05.24.

§1
Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Skogen Vest Huseierforening.

Skogen vest Huseierforening ligger i Nesodden kommune og har forretningskontor i Nesodden kommune.

Huseierforeningen omfatter eierne av boligeiendommer med følgende adresse i Nesodden kommune:

- Skogveien 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 og 23.
- Furuveien 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26 og 28.
- Vestoppfaret 1, 3, 5 , 7. og 9
- Liljeveien 13

Huseierforeningen omfatter også Skogveien Garasjesameie og Vestoppfaret Garasjesameie. Garasjesameiene er hver ett medlem av huseierforeningen.
Ovennevnte eiere har rett og plikt til å være medlemmer av Skogen Vest Huseierforening.

Huseierforeningen eier gnr.4 og bnr. 316, 662, 684 og 757 i Nesodden kommune med påstående fellesbygninger og -anlegg.

Følgende tinglyste bruksrettigheter foreligger:

Eier av gnr. 4, bnr. 73 og eier av gnr. 2, bnr. 148 har rett til å knytte vann- og kloakkledninger fra sine eiendommer til huseierforeningens vann- og kloakkanlegg.

Eier av gnr. 2, bnr. 1294 og en stk fradelt parsell gis rett til å legge stikkledning(er) for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr 4/ bnr 763.

§2
Formål

Huseierforeningens formål er:

- å ivareta og koordinere medlemmens fellesinteresser som eiere og

- å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger,

veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.

§3
Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntaraler og beplantninger og fellesinnretninger av enhver art, samt eventuelle felles forsikring og felles kommunale avgifter. Til dekning av fellesutgifter betaler alle medlemmer tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag. Dette gjelder dog ikke garasjesameiene.

§4
Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å sørge for at de selv, deres husstand og leietakere retter seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret. Alle medlemmer kan velges til verv i huseierforeningen.

§5
Utleie / salg

Før bindende avtale om utleie av bolig eller garasje inngås, skal medlemme sørge for at leietakere skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter og andre vedtak fattet av generalforsamlingen og styret. Ved utleie/salg av bolig eller garasje skal utleier/selger snarest skriftlig underrette huseierforeningens styre om navn og adresse på leier/kjøper.

§6
Generalforsamling

Generalforsamling er huseierforeningens øverste myndighet. Ordinær generalforsamling innkalles hvert år innen utgangen av april med minst åtte dagers, høyst 20 dagers, varsel. Hvert medlem har på generalforsamlingen en stemme. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets leder, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntagelse av vedtak som nevnt i §11 eller ved kjøp og salg av fast eiendom og oppføring eller riving av hus, som også bare kan besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Saker av særlig betydning og som medfører ekstraordinære utgifter, skal forelegges generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.

3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap, og eventuell anvendelse av overskudd eller dekning av tap, og eventuell godtgjørelse til styret.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer.
7. Valg av valgkomite.
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.
9. Eventuell godtgjørelse til styret skal vedtas av generalforsamlingen. Generalforsamlingen vedtar i så fall samlet godtgjørelse samt fordeling av godtgjørelsen mellom styremedlemmene.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor, eller når minst 10% av medlemmene skriftlig krevet det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det, senest åtte uker før generalforsamlingen.

§7
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og fire styremedlemmer. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret representerer huseierforeningen utad.

Styret skal velges blant huseierforeningens medlemmer eller disses husstand. Leder og styremedlemmer velges for to år av gangen, hvorav 2 medlemmer i styret er på valg hvert år. Leder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv på første styremøte etter årsmøte og velger selv innen sin midte 1 som skal være nestleder. Fraværende medlem kan velges. Valgkomité utnevnes på generalforsamling.

§8
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er fysisk tilstede og minst 3 stemmer for vedtaket. Stemmegivning kan ikke foregå via fullmakt. Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme. Det skal føres protokoll over styrets vedtak.

Styremøte skal avholdes etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det, dog skal det i løpet av en periode mellom 2 ordinære generalforsamlinger avholdes minimum 5 styremøter.

§9
Forretningsfører

Styret har fullmakt til å ansette forretningsfører. Forretningsføreren sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer forretningsføreren overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§10
Medlemmets pantesikkerhet

Huseierforeningen forbeholdes panterett i hver boligenhet med kr 10.000, - som sikkerhet for medlemmets forpliktelser. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på boligen. Huseierforeningens styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikelse uten unødig opphold etter anmodning fra boligens eier.

Hvert medlem er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til huseierforeningen, eventuelt andre utgifter som huseierforeningen har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

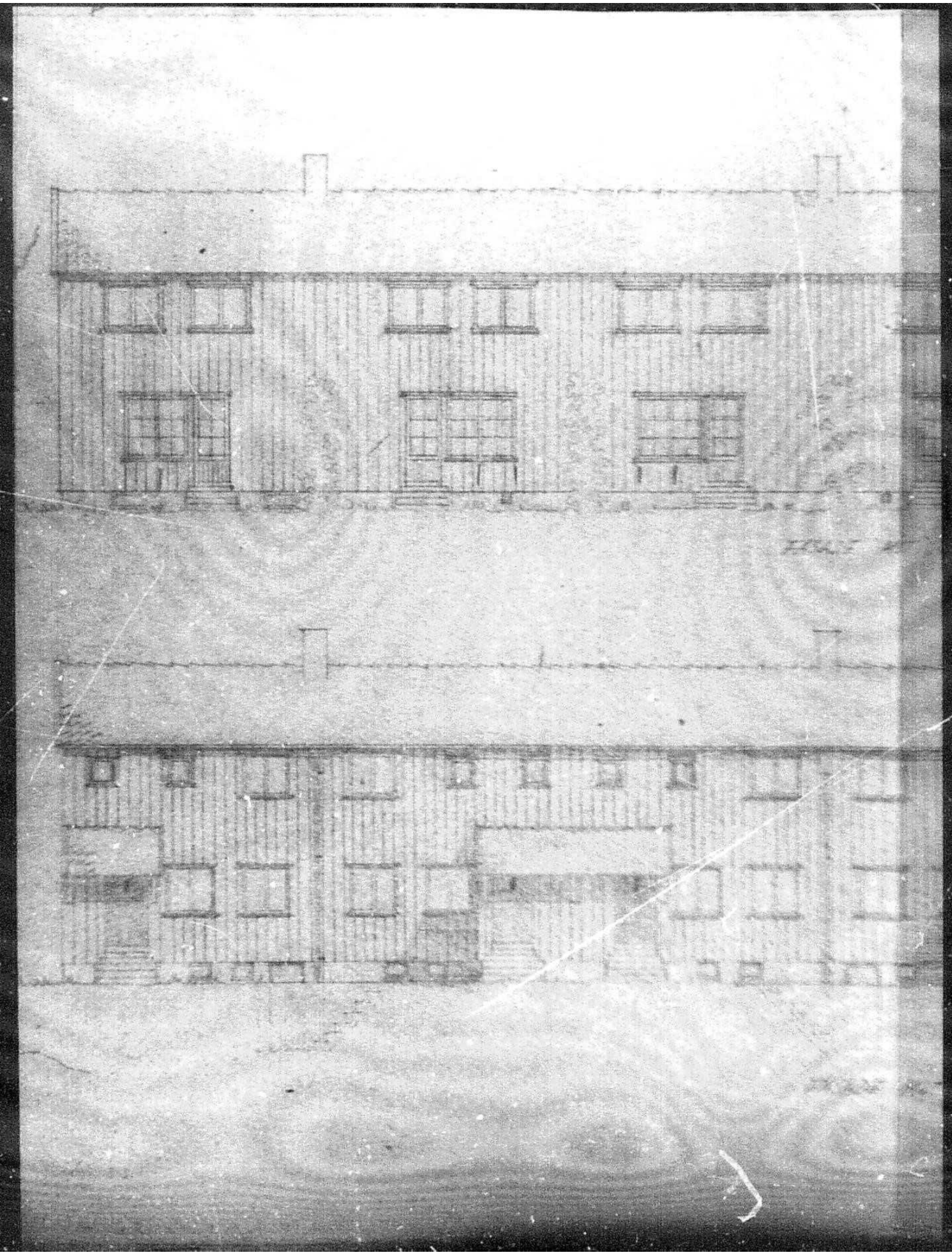
§11
Vedtektsendringer

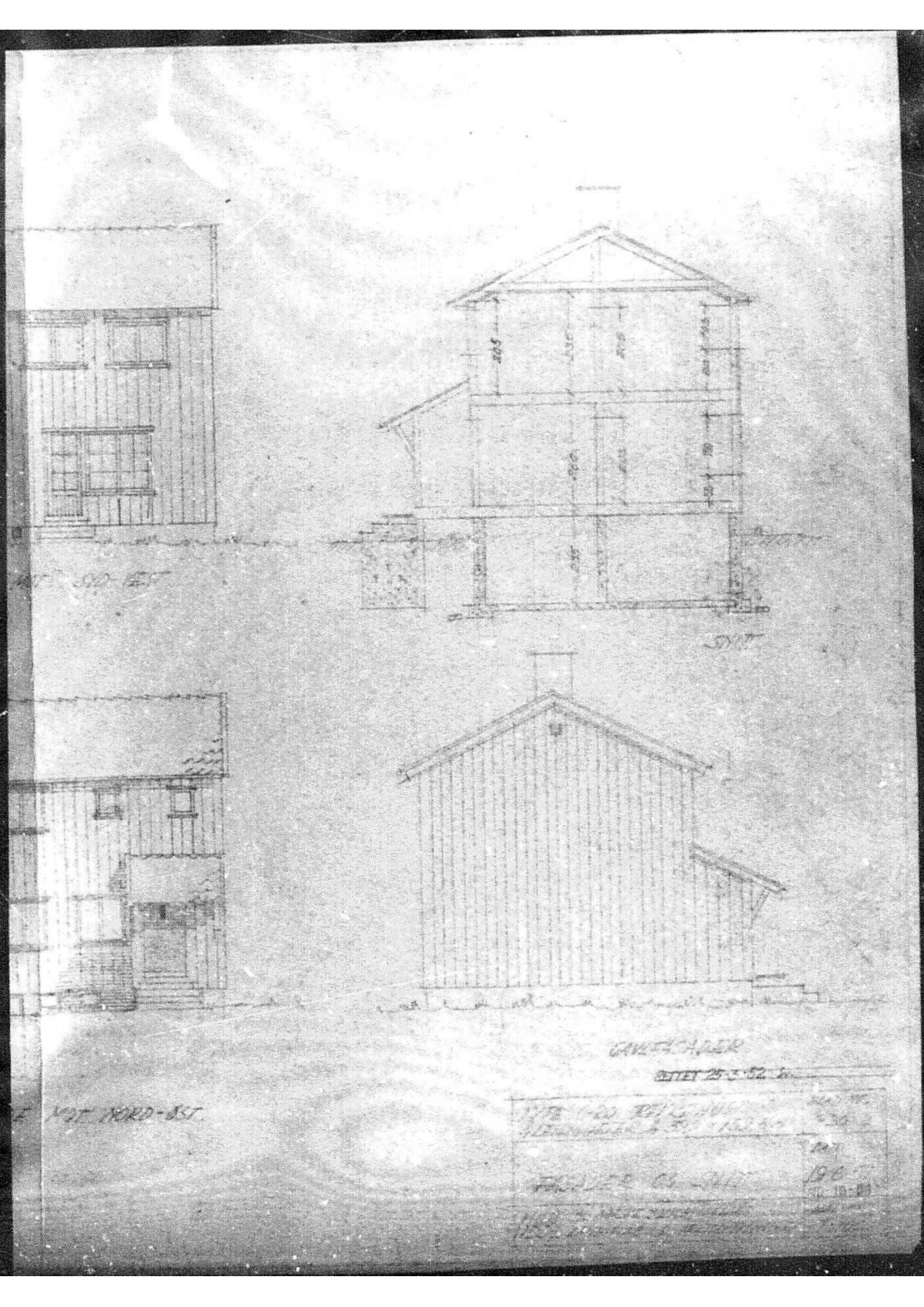
Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

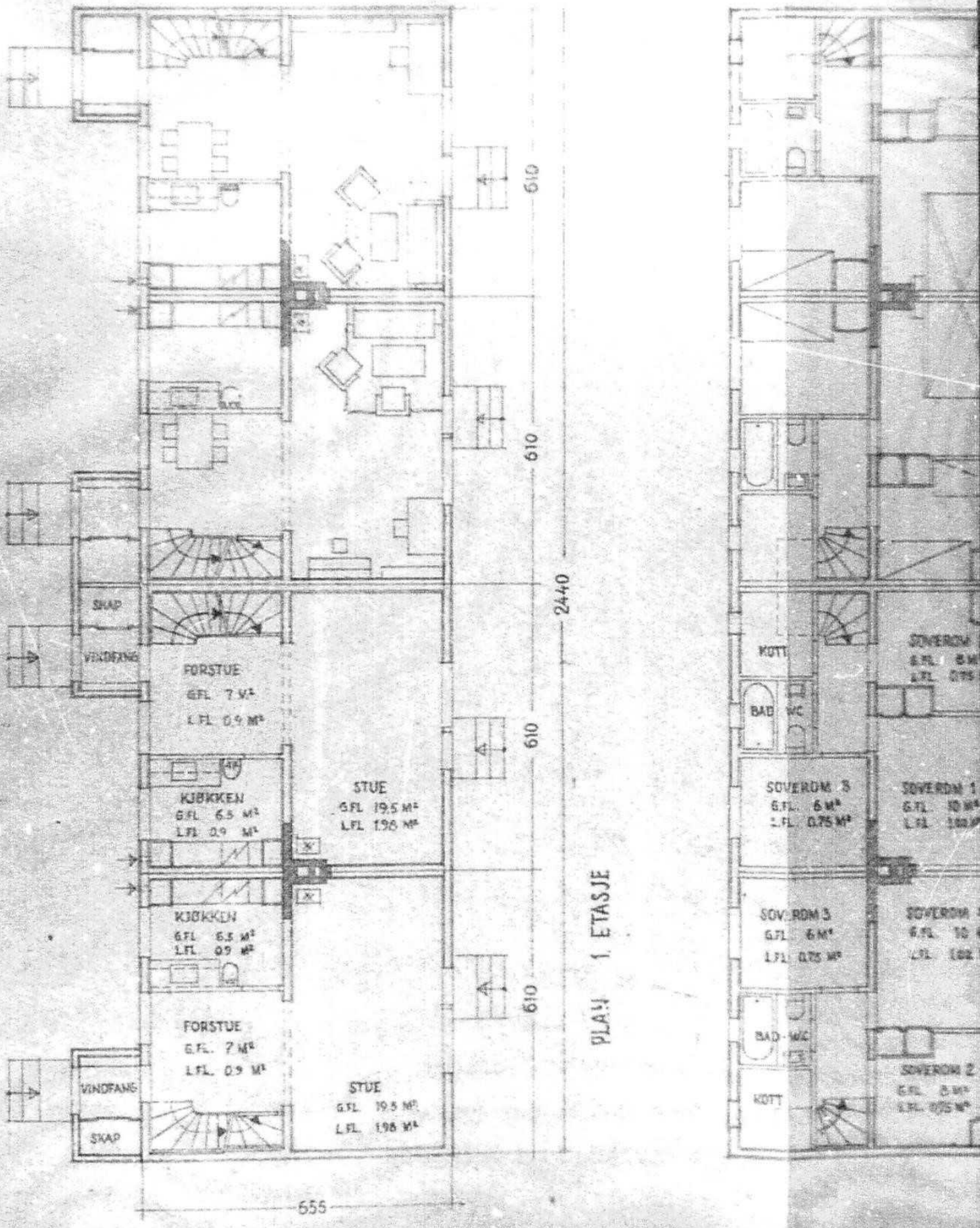
§12
Tvister

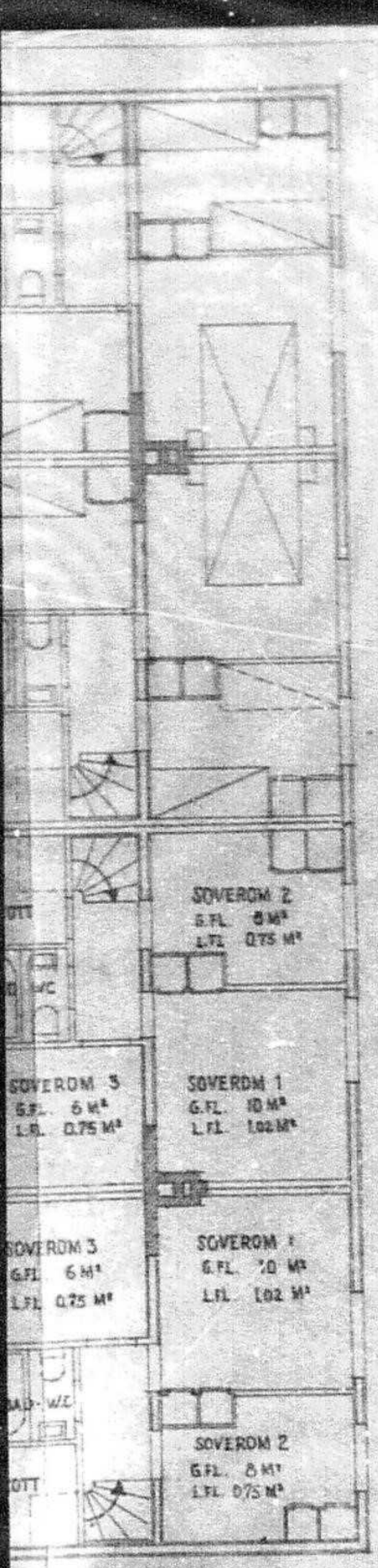
Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og et medlem blir å avgjøre ved alminnelig domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting.

Første gang: Nesodden, 23.04.1987
Styret i Skogen vest Huseierforening

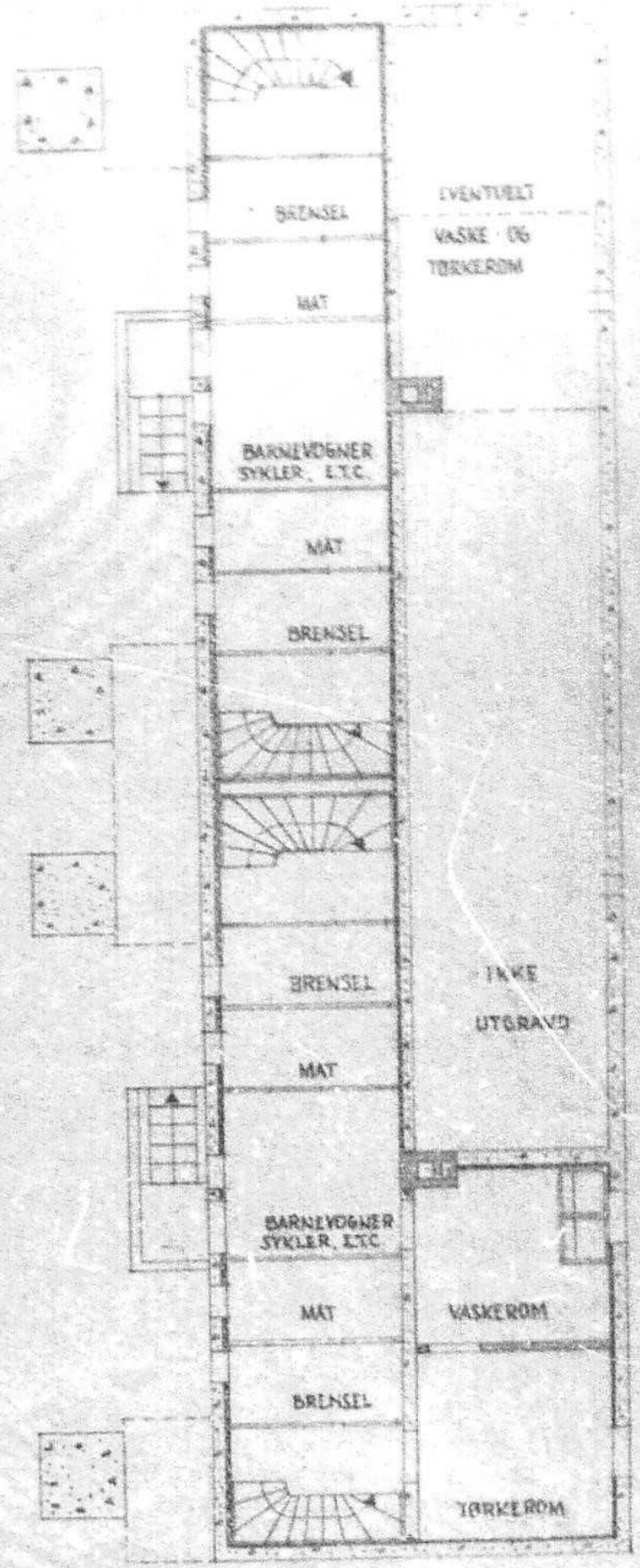





610
610
610
610
2440
655
SKAP
VINDFANG
FORSTUE
G.FL. 7 M²
L.FL. 0.9 M²
KJØKKEN
G.FL. 6.5 M²
L.FL. 0.9 M²
STUE
G.FL. 19.5 M²
L.FL. 1.98 M²
KJØKKEN
G.FL. 6.5 M²
L.FL. 0.9 M²
FORSTUE
G.FL. 7 M²
L.FL. 0.9 M²
VINDFANG
SKAP
STUE
G.FL. 19.5 M²
L.FL. 1.98 M²
PLAN 1. ETASJE
KOTT
BAD WC
SOVEROM 3
G.FL. 6 M²
L.FL. 0.75 M²
SOV. ROM 3
G.FL. 6 M²
L.FL. 0.75 M²
BAD WC
KOTT



PLAN 2 ETASJE



PLAN KJELLER

TYPE C-20 REKKEHUS
4 LEILIGHETER Å 39.9 M² GRU. 159.6 M²

BLAD NR. C-20 - 1

DATO: 21-6-51 1-9-58

PLANER

NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARKITEKTKONTOR

ATh/RB.

A/L Nesodden Boligbyggelag,
Tangen Terrasse 59,
Nesoddtangen.

Attest for konvertering av hele bebyggelsen på eiendommen gnr. 4, bnr. 3½Ø, Skogen III i Nesodden.

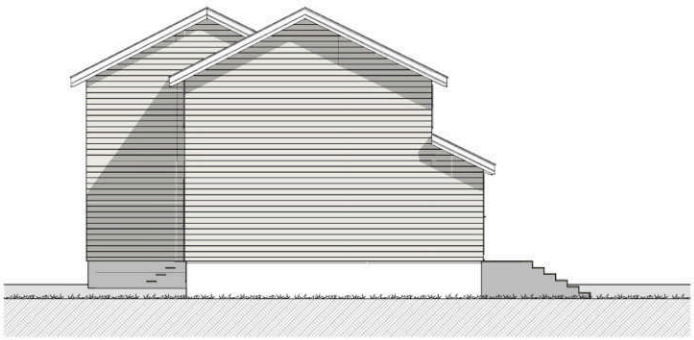
Herved atstedes innflyttingstillatelse for ovennevnte bebyggelse som er godkjent i møte i bygningsrådet den 3.5.62, tilsammen 103 leiligheter fordelt på 45 stk. bygg.

For ordens skyld skal bemerkes at hus nr. 41 og 42, type D-8, er beregnet ferdig til full innflytting omkring 10/2.65.

Nesodden, den 21.12.1964.

for

(Alfred Thomassen)
bygningskontrollør.



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

REV	Beskrivelse	Dato	Saks	KS

Utskriftsgodkjent

Tittel:

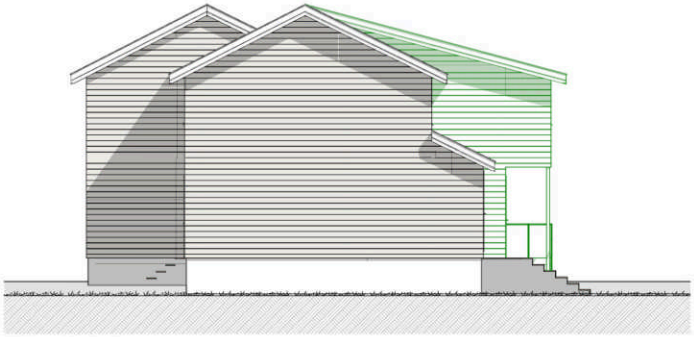
Skogveien 8b

P:\20.03 - Skogveien 8b, Nesoddangen\01Prosjekt\20.03\A20.03 Skogveien 8b.pln

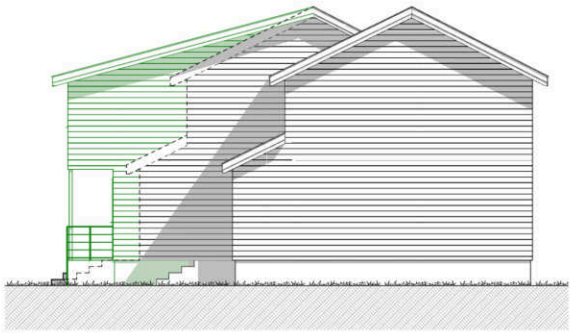
Tiltakshaver: Mari Sabstad Amundsen
Skogveien 8b Nesoddangen 1452
Tlf: 920 59 571
marisabstad@gmail.com

Prosjekterende: Arkitektkontoret Amundsen as
Postboks 101, 9251 Tromsø
pa@arkitektamundsen.no
www.arkitektamundsen.no
776 06 970

Forprosjekt	Prosjektnummer: 20.03	
	M: 1:100	Dato: 30.06.2020
Tegning: Eksisterende fasader	Tegn nr: A40-3	Rev: -



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

REV	Beskrivelse	Dato	Saks.	KS

Tittel:

Skogveien 8b

P:\20.03 - Skogveien 8b_Nesoddtangen\01Prosjekt\20.03\ARKAD\Skogveien 8b.pln

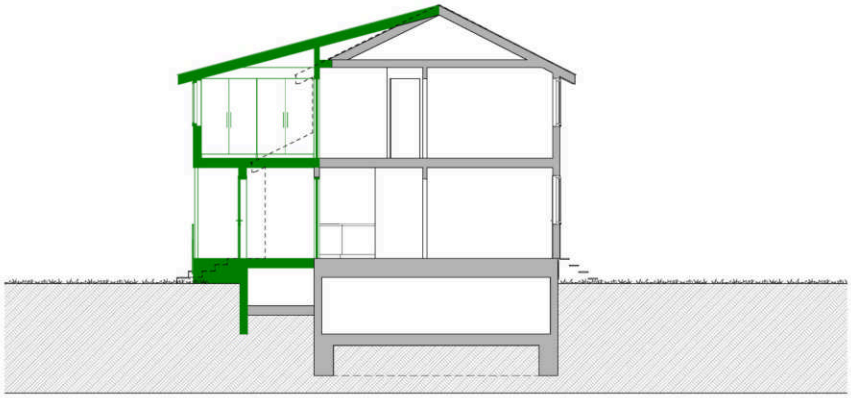
Tiltakshaver: Mari Sabstad Amundsen
Skogveien 8b Nesoddtangen 1452
Tlf: 920 59 571
marisabstad@gmail.com

Prosjekterende: Arkitektkontoret Amundsen as
Postboks 101, 9251 Tromsø
pa@arkitektamundsen.no
www.arkitektamundsen.no
776 06 970

Forprosjekt	Prosjektnummer: 20.03	
	M/A: 1:100	Dato: 30.06.2020
Tegning: Nye fasader	Tegn nr: A40-2	Rev: -



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

REV	Beskrivelse	Dato	Saks.	KS

Tittel:

Skogveien 8b

P:\20.03 - Skogveien 8b_Nesoddtangen\01Prosjekt\3D MINUS SAK\3D11.dwg\VIZ\A30-1 tegningsfelt\20.03 Skogveien 8b.pln

Tiltakshaver: Mari Sabstad Amundsen
Skogveien 8b Nesoddtangen 1452
Tlf: 920 59 571
marisabstad@gmail.com

Prosjekterende: Arkitektkontoret Amundsen as
Postboks 101, 9251 Tromsø
pa@arkitektamundsen.no
www.arkitektamundsen.no
776 06 970

Forprosjekt		Prosjektnummer: 20.03	
		Målestokk: 1:100	Dato: 30.06.2020
Tegning: Snitt A og B		Tegn nr: A30-1	Rev: -

Nesodden kommune

Bygge- og delesak

Arkitektkontoret Amundsen AS
Postboks 101
9251 TROMSØ

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	20/2408-29 - 22/39101	GBNR-04/0645, FA-L42	26.07.2022

Ferdigattest - Gbnr 4/645 - Skogveien 8B - Tilbygg bolig

Nesodden kommune

Ferdigattest
Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 22/39101

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Arkitektkontoret Amundsen as	Mari Amundsen og Tor Kristian Torsvik

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Skogveien 8B, 1452 Nesoddtangen	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	4	645		

Tiltakets/byggets art
Tilbygg bolig

Vedtaksdato	**Saksnr**
26.07.2022	20/2408

Dato for søknad om ferdigattest:	24.06.2022

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	**Dato**

Nesodden	26.07.2022

Vennlig hilsen

Madeleine Salveson
avdelingsleder

Espen Røtterud Runås
Jurist

Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:

Mari Amundsen og Tor Kristian Torsvik	Skogveien 8B	1452	NESODDTANGEN

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 645	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Skogveien 8 B, gatenr 2720 1452 Nesoddtangen	**Grunnkrets:**	206	Sentrum
		Valgkrets:	1	Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090403	Skoklefall
		Tettsted:	541	Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.09.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	139,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/4/645	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/4/645	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.09.1990	Avgiver	3212/4/316	-139,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/4/645	139,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogveien 8 B	Bolig	13,4		1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	4,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	13,4	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	13,4	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149405461			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		4,5		4,5				
H02			8,9		8,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



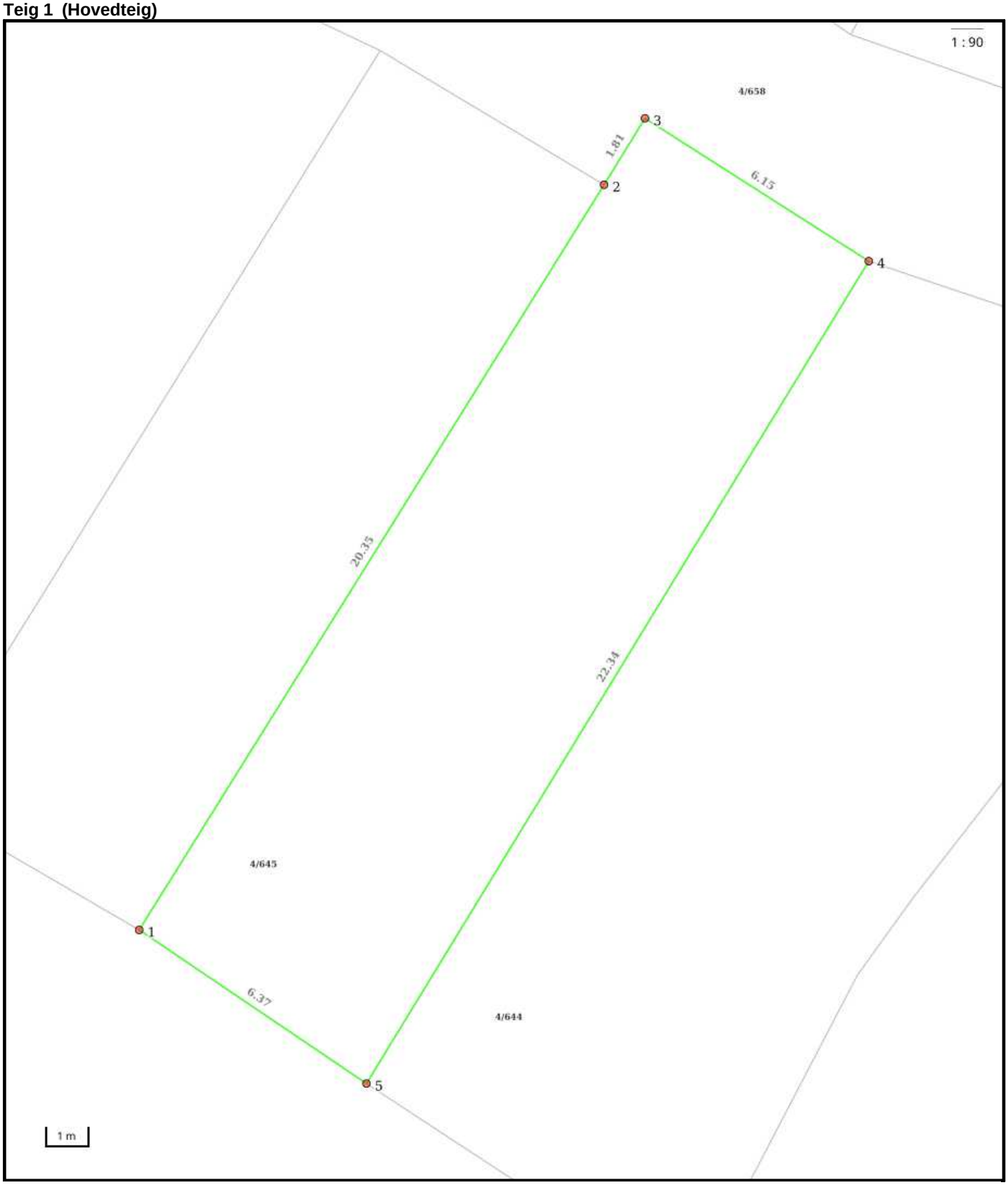
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 139,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 607,24	592 870,58	20,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 625,40	592 879,77	1,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 627,02	592 880,58	6,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 624,20	592 886,05	22,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 604,17	592 876,16	6,37m	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.

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	645	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogveien 8B, 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** 139 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_1 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 139 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19890060
Navn	SKOGEN III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1062/19890060_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** 8
	Delareal 138 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240234
Navn	Detaljregulering for Granholt
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	645	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogveien 8B, 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	11 206,86 kr
Feiing	574,00 kr
Renovasjon	3 052,00 kr
Vann	12 107,86 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.

Utskriftsdato: 16.02.2026

Nesodden kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	645	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogveien 8B, 1452 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
74885583	747	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	136

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.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-4/645, Skogveien 8B, 1452 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	09.02.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.51 km
Flomfaresoner	09.02.2026	Ikke funnet	0.56 km
Forurenset grunn	09.02.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.02.2026	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.02.2026	Ikke funnet	0.15 km
Kvikkleire	09.02.2026	Ikke funnet	0.69 km
Skredfaresoner	09.02.2026	Ikke funnet	12.8 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.38 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.18 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:	09.02.2026			
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)

ambita

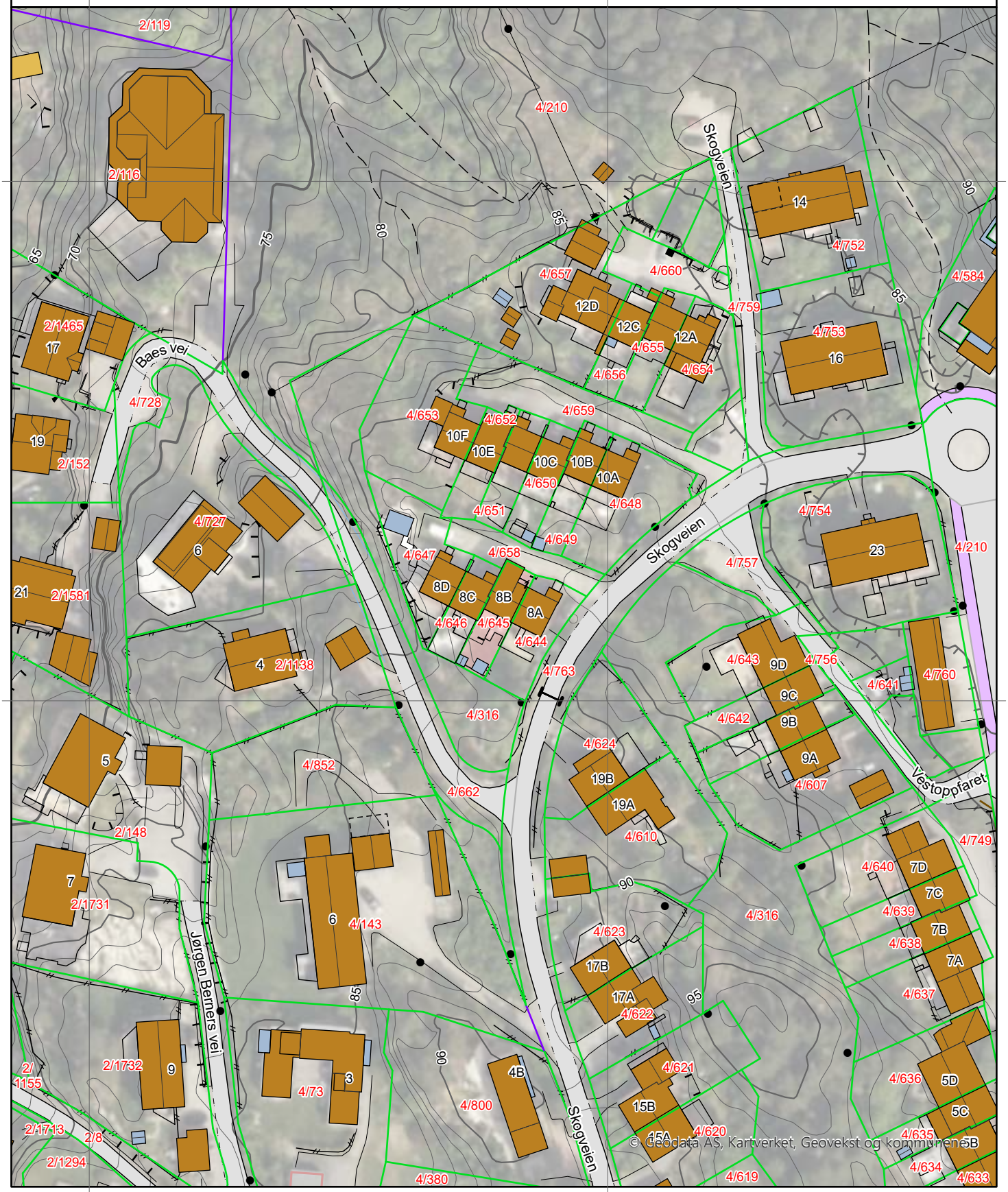
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/645/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.2.2026



0 25 50 m

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

ambita

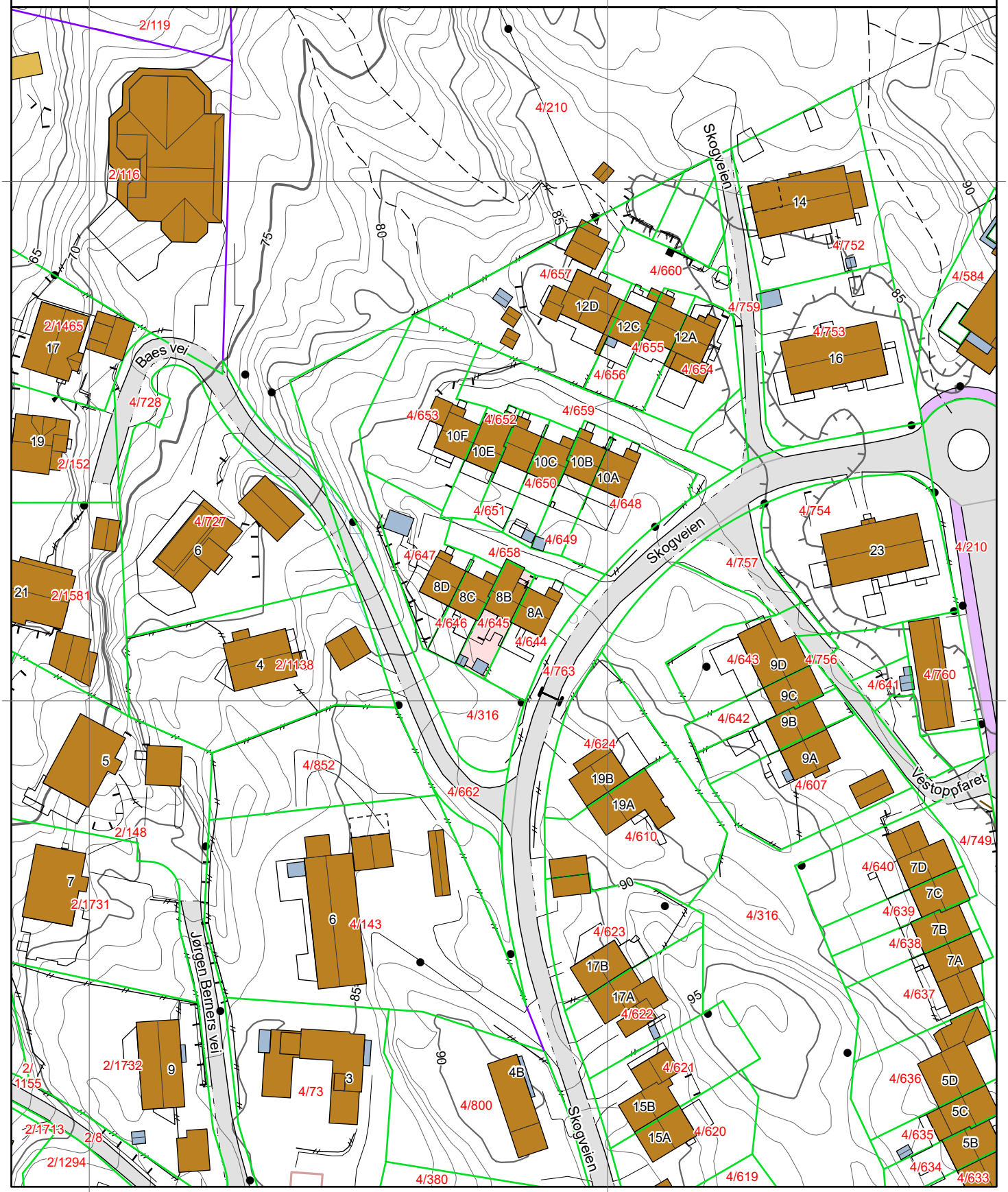
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/4/645/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.2.2026



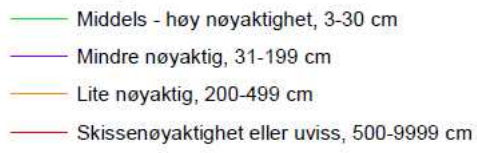
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

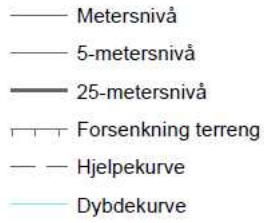


Eiendomsgrenser





Høydekurver







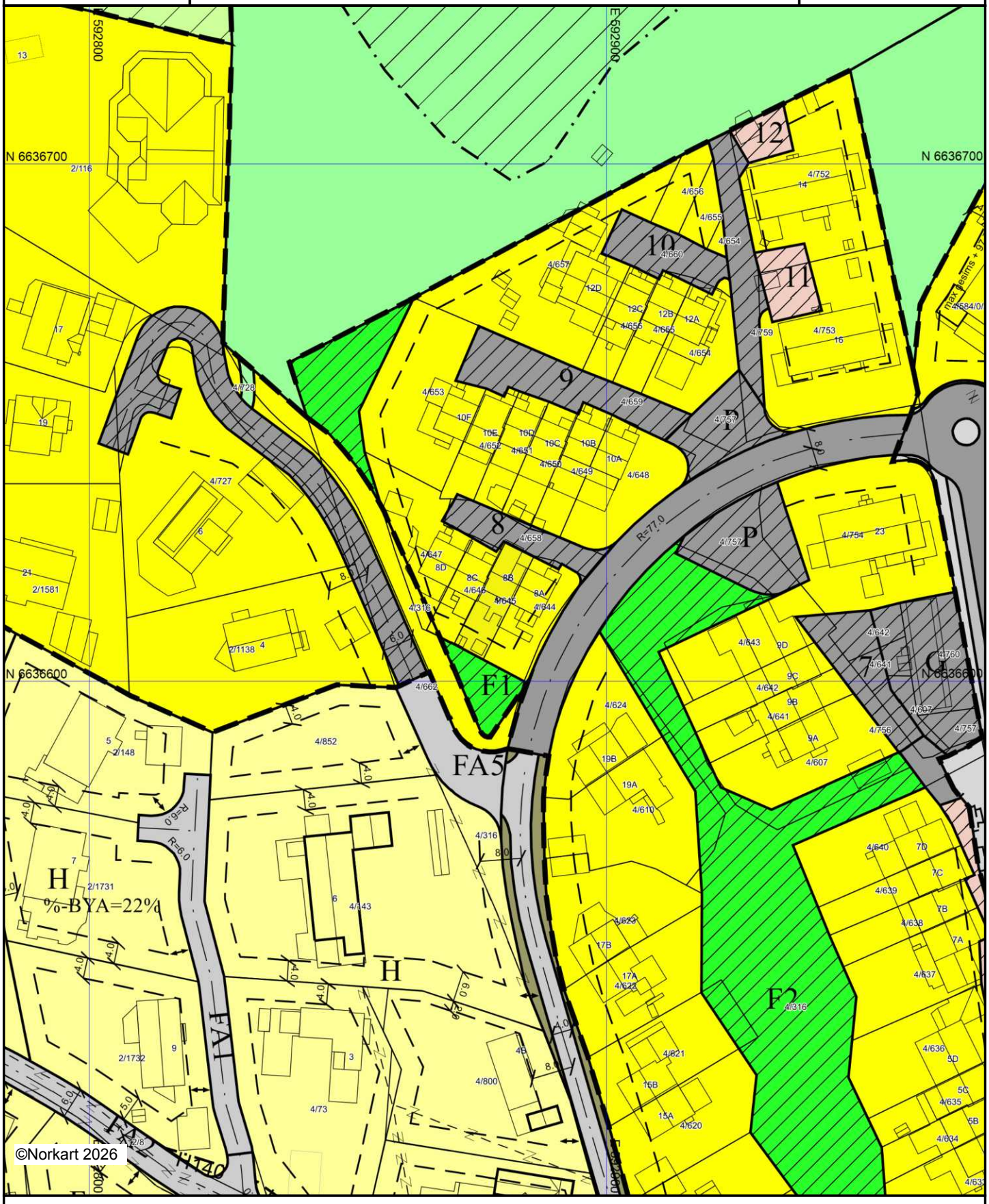
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/645
Adresse: Skogveien 8B
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hov
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Friområde
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4/645
Adresse: Skogveien 8B
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

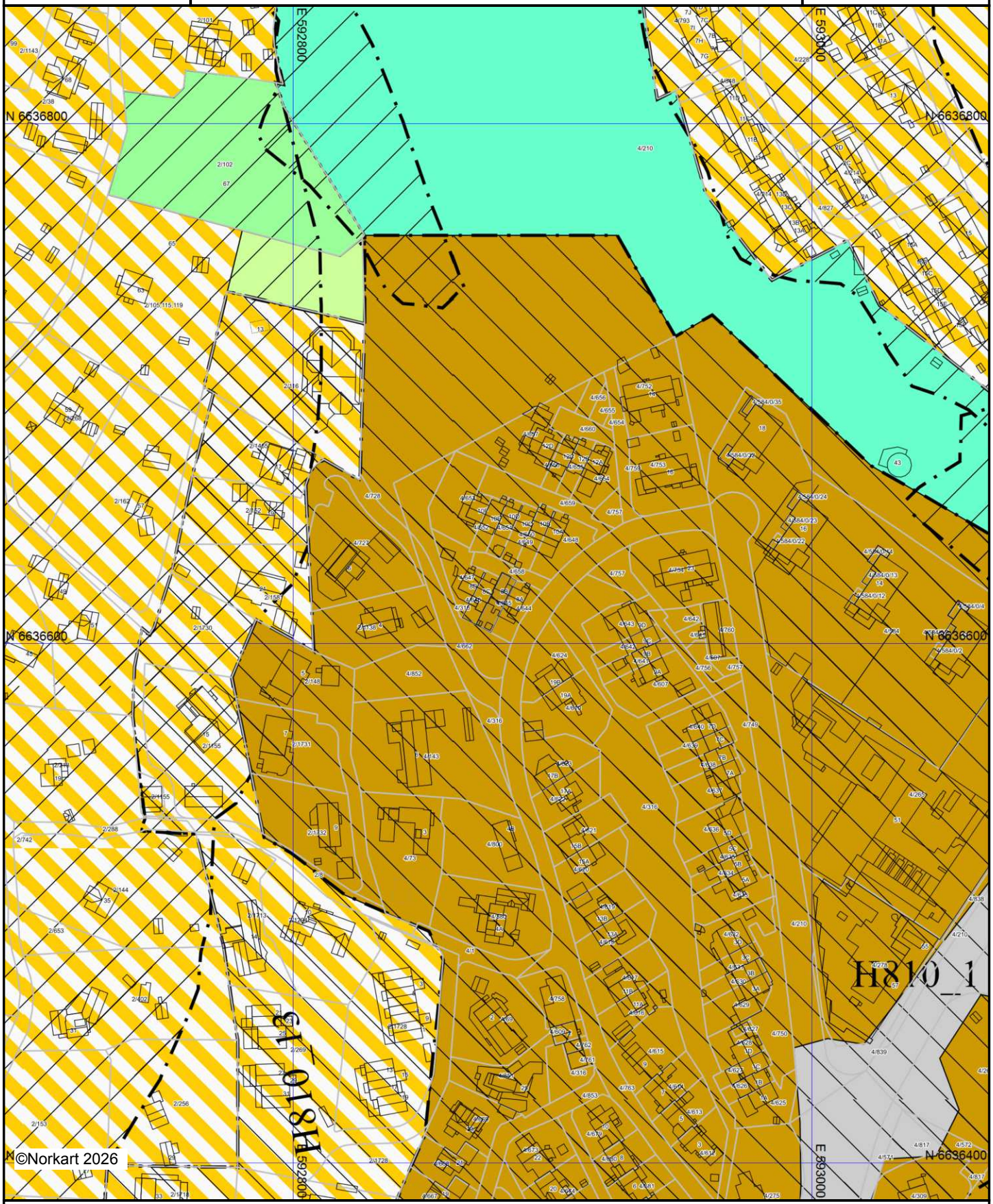
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/645
Adresse: Skogveien 8B
Dato: 16.02.2026
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
Sentrumsformål - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
Veg - eksisterende
Blågrønnstruktur - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
Farleder - eksisterende
Byggegrense
Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn

Reguleringsbestemmelser "Skogen Vest-Skogen III" Nesodden kommune		Plan nr.:060	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		13.04.1989	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Skogen Vest - Skogen III - vedtatti Nesodden kst. 13.04.89, rev. 03.11.92

1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:
- byggeområder
- trafikkområder
- fellesareal

3.

BYGGEOMRÅDER:
3.1. Generelt

A. Utbygging av tomtene reguleres av TILLATT BEBYGD AREAL, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydeangivelse av bygget.

Bebygd areal (BYA) er det areal bygningen opptar av terrenget, definert i NS 3940.

Åpen terrasse/balkong/veranda medtas ikke i BYA.

Tomt er definert som det areal som i reguleringsplan er avsatt til bebyggelse.

Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bygging i skrånende terreng der terrenget heller mindre eller lik 25 %, skal bygning tilpasses terrenget.

Kunstige fyllinger skal unngås. Gjennomsnittshøyde fra topp murkrone til eks. terreng skal ikke overstige 1, 0 m.

Der terrenget heller mer enn 25 %, skal fylling ikke overstige 3,0 m målt fra eksisterende terreng til overkant fylling. Dersom fyllingshøyden overstiger 3,0 m, skal bygningen terrasseres/avtrappes for tilpassing til terrenget. Eventuell overskridelse av tillatt bebygd areal som følge av terrassering, skal ikke medføre redusert utbygging.
Fyllinger ut over 3,0 m skal ikke avtrappes ved støttemurer.

B. Enhver bolig/tomteenhet innenfor reguleringsområdet gis rett til nødvendig ferdsel over naboeiendommer for vedlikehold av bygning.

3.2. Boligområder

A. I området skal det oppføres frittliggende eneboliger og boliger i kjede, rekke og lavblokker som vist på planen.

Tillatt bebygd areal er 20 %.

Bygningenes høyde over planert terreng skal ikke overstige møne: 9,0 m gesims: 6,5 m.
Ingen fasade skal være høyere enn 9,5 m regnet til overkant møne.

B. Det skal innen området avsettes 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. boenehet.

Garasjene kan plasseres i fellesanlegg.

For frittliggende eneboliger skal det avsettes plass for garasje på egen tomt.

3.3. Forretning/bolig

På eiendommen gnr. 4, bnr. 339 skal det oppføres forretnings-, kontor og boligbygg.

4.

FELLESOMRÅDER:

A. Friområdene som ligger innenfor Skogen III reguleringen disponeres av samtlige boliger innenfor området.

5.

TRAFIKKOMRÅDER:

A. I frisiktsonen ved veikryss skal gjerder, terreng og vegetasjon ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

B. Veiskjæringer høyere enn 1,7 m skal sikres med gjerde.

C. Veiskjæringer og fyllinger kan legges utenfor regulert veibredde, når dette er nødvendig av tekniske grunner.

enova

Energiattest



Adresse **Skogveien 8B, 1452 NESODDTANGEN**	
Dato for energimerking **02.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277509**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149405461**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **645**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **13,2 m²**	Oppvarmet bruksareal **13,2 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **164,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **165,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **2 190 kWh**



Skogveien 8B, 1452 NESODDTANGEN

Detaljering

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

Skogveien 8B, 1452 NESODDTANGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

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

Skogveien 8B

Nabolaget Nesoddtangen sentrum/Skogen - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	21 min 1.9 km
Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	6 min 2.9 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	7 min 2.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	27 min 20.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tangen Senter	2 min
Nesodden Kommunehus	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogen Linje 565, 570, 575	5 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	36 min 29.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

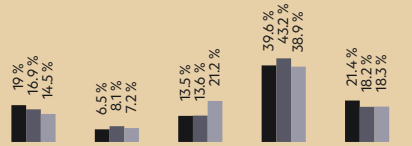
BARNEHAGER

Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	8 min 0.6 km
Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.7 km
Blåbærstien barnehage (0-5 år) 32 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	3 min
Kiwi Flaskebekk	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nesoddtangen sentrum/Skog...	921	418
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

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

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	5 min
Tangenåsen ungdomsskole	6 min
Energihuset Treningssenter	4 min
Orange Studio	19 min

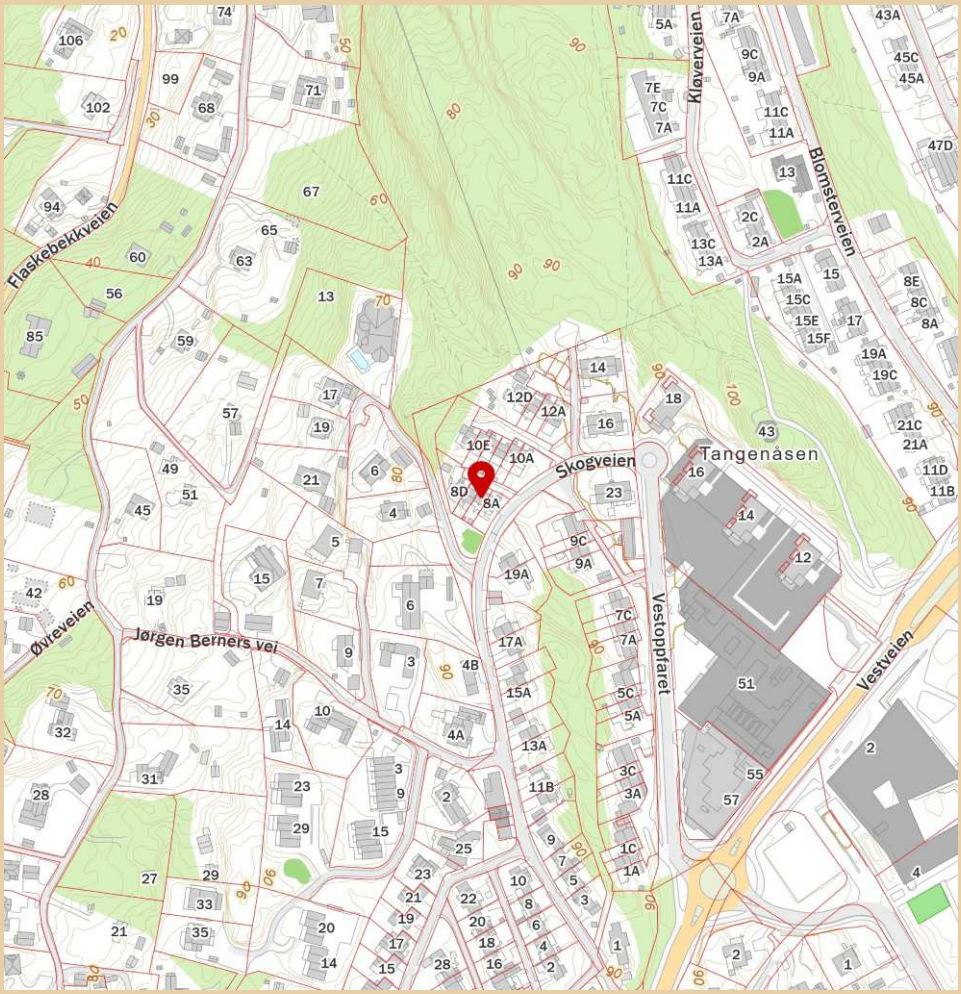
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Trafikk
Lite trafikk 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

Skogveien 8B

Nabolaget Nesoddtangen sentrum/Skogen - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	21 min 1.9 km
Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	6 min 2.9 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	7 min 2.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	27 min 20.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogen Linje 565, 570, 575	5 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	36 min 29.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	8 min 0.6 km
Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.7 km
Blåbærstien barnehage (0-5 år) 32 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	3 min
Kiwi Flaskebekk	12 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	3 min
Vitusapotek Nesodden	3 min
Nesodden Vinmonopol	3 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	5 min
Tangenåsen ungdomsskole	6 min
Energihuset Treningssenter	4 min
Orange Studio	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil



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

Skogveien 8B

Nabolaget Nesoddtangen sentrum/Skogen - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	21 min 1.9 km
Berger skole (1-7 kl.) 375 elever, 17 klasser	6 min 2.9 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Nesodden videregående skole 750 elever	7 min 2.7 km
Frogn videregående skole 426 elever	27 min 20.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogen Linje 565, 570, 575	5 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	36 min 29.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	8 min 0.6 km
Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.7 km
Blåbærstien barnehage (0-5 år) 32 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	3 min
Kiwi Flaskebekk	12 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	3 min
Vitusapotek Nesodden	3 min
Nesodden Vinmonopol	3 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	5 min
Tangenåsen ungdomsskole	6 min
Energihuset Treningssenter	4 min
Orange Studio	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogveien 8B, 1452 Nesoddtangen
Gnr. 4, Bnr. 645, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260071

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.
