PRIVATMEGLEREN
PARK

TANGENSVINGEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Tangensvingen 1 , 1450 NESODDTANGEN
NESODDEN kommune
gnr. 2, bnr. 431

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 126 m²

Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18553-1505 **Eiendomsverdi ref nr:** BI6019

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

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

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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3-plan med underetasje, 1. etasje og loftsetasje. Krypkjeller og kaldtloft. Utgang fra stue 1. etg. til østvendt terrasse samt utgang fra stue til terreng. Frittliggende terrasse ved drivhus. Tilhørende frittliggende stabbur og drivhus.

Boligen ble oppført i 1950 og stabbur oppført ca. 1970.
Eiendommen har vært i hjemmelshavers eie siden 1984.
Eiendommen har en fin beliggenhet i området med gode sol og lysforhold samt flott sjøutsikt.
Boligen fremtsår med standard hovedsaklig fra eldre dato/ byggeåret. Det er registrert flere avvik og forhold som må sees i sammenheng med alder, slitasje og opprinnelig byggeskikk. Enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold og oppgraderinger, herunder blant annet våtrom, tak og enkelte utvendige konstruksjoner. Tekniske installasjoner er delvis av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Samlet sett fremstår bygningen at det må påregnes oppgraderinger og videre vedlikehold for å opprettholde normal funksjon og tilfredsstille dagens krav til standard.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, utforede vegger under terreng, krypkjellere, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at bygningen kan være oppført iht. andre krav og byggeskikker enn de som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det har vært mange og store endringer av byggeforskriften frem til i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Bygningen er oppført i 1950, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret om ikke annet er opplyst. Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

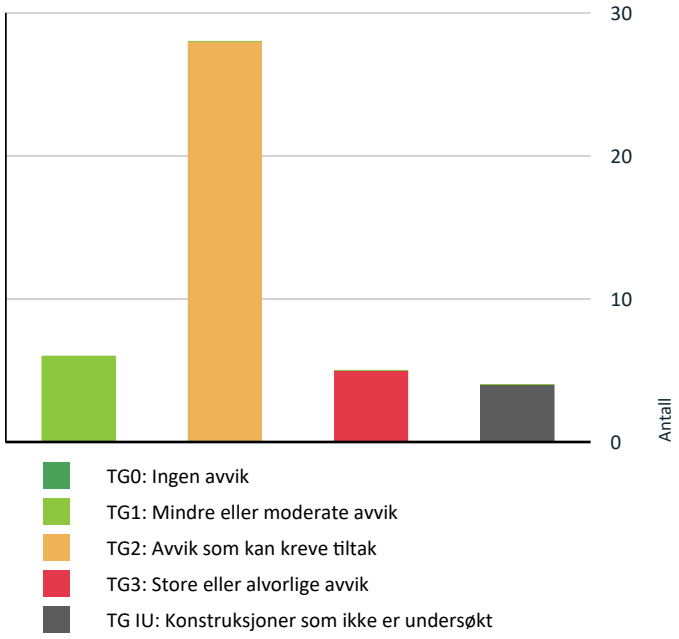
Gå til side

Enebolig

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

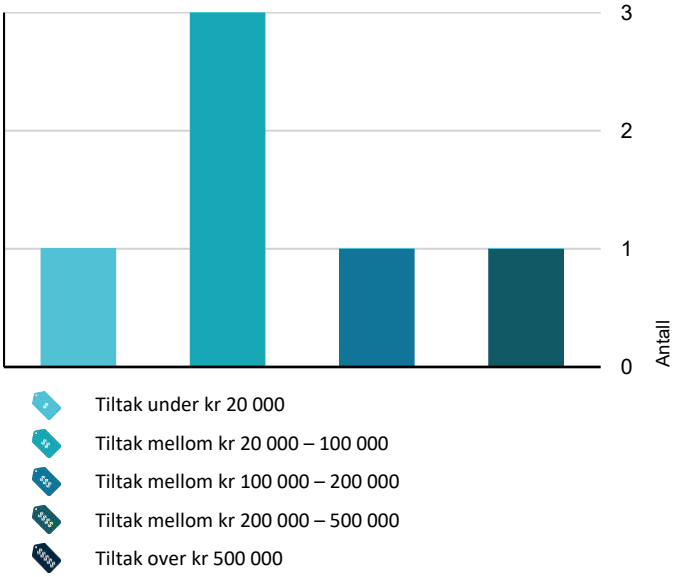
Sammendrag av boligens tilstand

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. Merk at rekvirent selv ikke har bebodd boligen og hard derfor begrenset kunnskap om eiendommen med tilhørende bygninger.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom m/ dusj > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Fast inventar** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedører** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdør blindkjeller mot nord** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** 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 > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Iht. rekvirent.

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 fra 2016 utført av et familiemedlem og tidligere blikkenslager G. Davidsen.
Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag, tak stige, platå, snøfanger og skorstein) er kun observert fra takfot i stige 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. En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert mose på taktekkingen, og takstein med rengjørings behov

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig rengjøring av takstein anbefales for å forlenge brukstiden. Det anbefales i tillegg jevnlig kontroll av brekkasjestein på yttertaket helst fortløpende etter at snøen er borte på våren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Takstein med rengjøringsbehov.

Takstein med rengjøringsbehov.

Takstein med rengjøringsbehov.

Undertekking av takpapp, tradisjonell løsning.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål.
Nedløp og beslag fra 2016. Pipehatt ble byttet i 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mye smuss observert i takrenner.
Det er ikke benyttet beslag i overgang vannbrett og vindu, det er defor utettheter i denne overgang og fare for fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales rengjøring av takrenner.
Det anbefales tetting samt etablere beslag i overgang vannbrett og vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Rengjøring av takrenner anbefales.

Det anbefales tetting med beslag i overgang vannbrett og vinduer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i laftet tømrer fra byggeåret.
Yre fasader ble sist utvendig overflatebehandlet i 2024. Jevnlig vedlikeholdt med Tjæralin iht. rekvirent.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oppsprukken tømmer mot syd.
Klatreplanter på vegg ark mot syd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold av de mest værharde sidene av bygningen mot syd og øst anbefales hyppigere enn de mindre værharde sidene av bygningen.
Det anbefales å fjerne klatreplanter da dette kan skade bygningen.

Oppsprukken tømmer mot syd.

Klatre planter anbefales fjernet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er av type saltak, sperrekonstruksjon. Adkomst til kaldtloft via luke i tak ifra gang. Ingen lufting observert ved raftet. Lufting av takkonstruksjon er trolig utført over tak uten at dette kan stadfestes med sikkerhet. Det er ikke oppl. om nevneverdig isdannelser langs takrenner vinterstid som kan tyde på at konstruksjonen fungerer.

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

Dampsperren mellom 1. etg. og kaldtloft/takkonstruksjon var ikke tilgjengelig for befaring siden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen. Utett dampsperre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader.

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

2 store vepsebol innerst på kaldtloft mot syd. Eier har i etterkant av befaring oppl. om at vepsebolene er fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å sikre konstruksjonen slik at det ikke oppstår vepsebol igjen. Tiltak anbefales.

Tilstandsrapport

Ingen synlig lufting av takkonstruksjon ved raftet.

Takkonstruksjonen er trolig luftet over tak.

Innerste del av kaldtloft mot syd.

Innerste del av kaldtloft mot syd. Det anbefales tiltak mot veps.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass hovedsakelig fra 2008.
Vinduer ble byttet av BH Bygg AS.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble observert end el maligsflass og vinduer med ytre vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge vinduenes brukstid.

Vindu med utvendig vedlikeholdsbehov.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer i u. etg. og ved inngang til krypkjeller i koblet/1-lags glass utførelse fra byggeåret.
Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Eldre vinduer i u. etg./krypkjeller fra byggeåret.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt fra ca. 2008. Ytterdøren ble byttet av BH Bygg AS iht. rekvirent.
Stedvis synlig slitasje grunnet alder.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedører 1 og u. etg. med isolerglass fra 2008. Terrassedører ble byttet av BH Bygg AS.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løst dørhåndtak terrassedør 1. etg.
Ytre vedlikeholdsbehov av terrassedørene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting/etterstraming av dørhåndtak på terrassedør stue 1. etg. anbefales.
Jevnlig vedlikehold av dørene anbefales for å forlenge dørens brukstid.

Tilstandsrapport

Løst dørhåndtak terrassedør 1. etg.

Noe slitt terskel terrassedør 1. etg.

Terrassedør med ytre vedlikeholdsbehov.

TG 2 Ytterdør blindkjeller mot nord

Beskrivelse

Ytterdør i malt tre utførelse fra eldre dato.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren subber i karm.
Ytterdøren er værslitt.
Døren mangler nøkkel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og justering av døren.
Alternativ lås bør etableres.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue i stue 1. etasje til treterrasse på ca. 8m². Smijernsrekkverk i tre høyde ca. 1,0m (se mer HMS). Merk at det ikke er tettesjikt i gulvet.
Terrasse fra byggeåret og terrassegulv fra ca. 2000 tallet iht. fremviser.

Tilstandsrapport

Frittliggende treterrasseplatting på ca. 10m² i hage ved drivhus.
Terrasse fra ca. 2000 tallet iht. fremviser.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasser har behov for vedlikehold.
Større skjevheter i frittliggende terrasse ved drivhus.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge terrassens brukstid.
Stedvise utskiftninger må påregnes på terrasseplatting ved drivhus.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Terrasse tilknyttet boligen med vedlikeholdsbehov.

Terrasse ved drivhus med større skjevheter og vedlikeholdsbehov.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig skiferlagt betong tretrapp ved adkomst fra byggeåret. Smijernsrekkverk fra ca. 2024.
Utvendig betongtrapp mot nord.
Frittliggende tretrapper i hage mot øst fra ca. 2021 utført i egenregi iht. rekvirent.
Tretrapper fra ca. 2000 tallet iht. fremviser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappene har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge trappenes brukstid.

Tilstandsrapport

Nyere smijernsrekkverk (2024) i trapp ved adkomst.

Trapp har behov for vedlikehold.

Trapp har behov for vedlikehold.

Trapp har behov for vedlikehold.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong, yttervegger er oppført i laftet tømmer. Etasjeskillere i tre. Takkonstruksjon er av type saltak tekket med betongtakstein.
TG vurderes ikke for dette elementet da dette er ment som en byggebeskrivelse. TG er vurdert for hvert enkelte element.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er overflatebehandlet med tregulv, skipsparkett, parkett, teppe, betong.
Innvendige vegger er overflatebehandlet med malt tapet, tømmer.
Innvendige tak er overflatebehandlet med malte flater, malt panel, stedvise synlige åser.
Overflater hovedsakelig fra byggeår.
Overflater ble sist overflatebehandlet spisestue 2026.
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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige overflater er av eldre dato og fremstår med en del slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for oppgradering/moderniseringsbehov av innvendige overflater for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Slitasjemerker tregulv.

Tidligere skap som er fjernet.

Hull i vegg mot våtrom i u. etg.

Tidligere skap som er fjernet.

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.

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 stue 1. etasje, hvor det ble målt et høydeavvik på ca. 15-20mm.
Det ble foretatt nivellering av gulv i loftsetasje, hvor det ble målt et høydeavvik på ca. 12mm.
Stedvis noe knirk i gulvoverflater må forventes.

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.

Tilstandsrapport

Dersom knirk skal utbedres må overflatemateriale fjernes. Dette kan event. utføres dersom boligen skal oppgraderes i fremtiden. Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.

Høydeavvik mål i stue.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted av type peisinnsats plassert i stue fra byggeåret/2010 og Jøtul vedovn i stue u. etg. fra 2010. Teglsteinspipe med sotluke plassert i krypkjeller. 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.

Ubrennbarplate på gulv ildsted stue u. etg. er noe liten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Større ubrennbarplate på gulv anbefales etablert.

Større ubrennbarplate på gulv anbefales etablert.

Sotluke i krypkjeller.

Pipe observert på kaldtloft.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er underetasje med innredede rom under terreng. Underetasje vender inn mot krypkjeller
Det ble ikke foretatt hulltaking i vegg i u. etg. som vender inn mot krypkjeller. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i bod mot øst.
Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en fuktutsatt risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens.

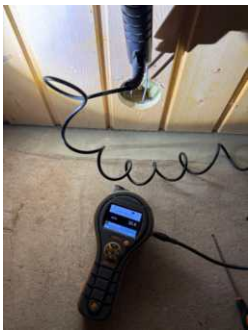
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved hulltaking ble følgende oppbygging av vegg observert: betong grunnmur, mineralull, plast og trepanel. Denne oppbygningen ansees i dag som en feilkonstruksjon, og risikoen knytter seg til fukt og faren for skjulte skader. Ved fuktmålinger med pigger i bunnsvill ble det målt vektprosent på 16,4%.

Det er gjennom hulltaking påvist at fuktnivået er helt i grenseland, Sintef byggforsk anbefales under 15% i lukkede konstruksjoner. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er etablert plast og svartpapp i konstruksjon som var vanlig byggemåte ved oppføringstidspunktet. Dette er materialer som ikke benyttes i dag da plast medfører til at fuktighet holdes inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og overvåkning av slike risikokonstruksjoner.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under del av bygningend bakre del mot vest. Det er skrånende fjell inn i krypkjeller. Adkomst til krypkjeller via vindu mot syd.
Kontrollen av krypkjeller er basert på stedvise stikkprøver i bjelkelaget, samt måling av vektprosent i trevirke/organisk materiale.
Erfaringsmessig ansees krypkjeller som en fuktutsatt risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og overvåking av krypkjeller.
Det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen, særlig nevnes bunnsviller som er spesielt utsatt for skade. Disse områdene er vanskelig å kontrollere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det ble målt en vektprosent på 16,6% i trevirket. Sintef byggforsk anbefaler under 20% vektprosent i åpne konstruksjoner.
Organiske trematerialer lagret i krypkjeller.
Noe vanninnsig i krypkjeller må forventes da fjellet følger inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales å fjerne alt av organiske trematerialer i en krypkjeller mtp. fare for skader.
Det anbefales og legge fuktsperre på grunnen i krypkjelleren.
Det anbefales jevnlig kontroll og overvåkning av krypkjellere grunnet erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig lukkede tretrapper fra byggeåret.

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.

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

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde i trapp mellom 1. etg. og loftsetasje ca. 1,70m, bredde i trappen 0,76cm.
Frihøyde i trapp mellom 1. etg. og underetasje ca. 1,85m, bredde i trappen 0,68cm.
Trappene er bratte.
Trapper med større slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dersom frihøyder og bredder i trapper skal endres må konstruksjoner bygges om.
Trapper fremstår med generelt oppgradering/moderniseringsbehov.

Tilstandsrapport

Smal trapp med lav frihøyde.

Trapper med større slitasjegrad.

Smal trapp med lav frihøyde.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i profilerte heltre utførelse fra byggeåret.
Høyde dør til trapperom loftsetasje ble målt til ca. 1,53m.
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 påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dørvridere på utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Profilerte helte innvendige dører.

Dør soverom subber i karm.

Mangler dørvrider

Defekt dørvrider

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det tidligere vært tilfeller av mus i boligen. Ikke sett og hørt noe de siste årene iht. rekvirent.
Dette til informasjon og TG er ikke vurdert.

TG IU Fast inventar

Beskrivelse

- Brann og tyverialarm fra Sikring 24.
- Brannslokkningsapparat 2026.
- Plassbygde hyller i kott ved soverom loftsetasje og hyller i bod underetasje.
- Garderobeskap på soverom.
- Kabel-TV/internett fra Telenor.
- Utestikk.
- Utelys.
- Diverse belysning og stedvise eldre panelovner.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM M/ DUSJ

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom/bad/wc utstyrt med servant og ett-greps blandebatteri, dusjhjørne og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Fliser på gulv og i dusj, trepanel på øvrige veggoverflater, malt flate tak.
Bad/vaskerom/wc oppusset i 2006 utført av BH Bygg AS.
Ingen dokumentasjon fremlagt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Usikker membranløsninger i rommet, ingen synlig membran i overgang gulv og vegg. Ingen oppkant med vanntettsjikt ved inngang til rommet. Det er ingen dør inn i rommet.
- Merk at det kun er sluk i dusj samt avløp forøvrig i rommet.
- Sluket er et gammelt støpejernsluk og det kan ikke gis noen garanti for slukets tilstand. Sluk av denne typen er etterhvert blitt gamle, og vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Eksempelvis at materialet i seg selv er usikkert på grunn av levetid og manglende klemring, men også fordi tettesjikt trolig enten ikke finnes, eller ikke lenger oppfyller opprinnelig tettefunksjon. Utskifting av sluk anbefales ved oppgradering av våtrommet.
- Det anbefale bedre ventilasjon av rommet med elektrisk vifte.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet anbefales oppgradert. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mm. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Eldre støpejernssluk fra byggeåret plassert for nærme vegg.

Enkelt avløp utenfor dusj. Noe fuktskade på trelist i området.

Usikker membranløsning på våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM M/ DUSJ

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Åpning i gang baksde av dusj med muligheter for fuktmåling. Ved fuktmåling med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier i dette området. Det ble målt 0% fukt (vektprosent) som ansees normalt.
Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen i dette området.

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

Tilstandsrapport

Åpning i gang baksde av dusj med muligheter for fuktmåling.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc oppusset ca. 2005 utført av BH Bygg AS.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets oppbygging.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noe løse fuger og silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.
Det ble med krysslaser målt en høydeforskjell på ca. 7mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hjelpesluk på utsiden av dusj. Begrenset med fall til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

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

Merk at det ikke er optimalt fall på gulv til sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringsdag. Pga. manglende

Tilstandsrapport

dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

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

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

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

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

Hjelpesluk på utsiden av dusj.

Hovedsluk i dusj.

Ingen synlig membranoppkant ved dørterskel observert.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og bl. batteri, speil, lys, dusjhjørne og gulvstående toalett.
Sanitærutstyr og innredning fra 2005.

Tilstandsrapport

Silikon i overgang innredning og vegg anbefales.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Ingen tilluft ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD/WC

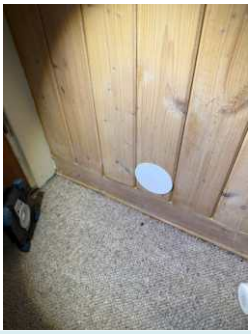
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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) som ansees normalt.
Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen i dette området.

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er utstyrt med hvit profilert kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk, utslagsvask med blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Lys under overskap. Avsatt plass til hvitevarer i kjøkkeninnredning.
Kjøkkeninnredning fra 2006. Frittstående hvitevarer medfølger boligen iht. rekvirent.

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.
Det er i tillegg krav til fastmontert komfyrvakt i alle boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Det bemerkes variabel brukstid på hvitevarer og TG vurderes ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

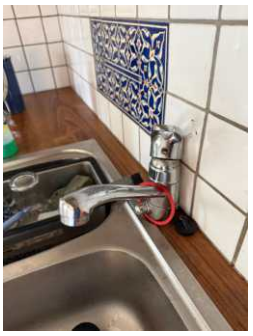
Noe svelling på benkeplate ble observert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

Svelling benkeplate.



Løst bl. batteri og liten avstand mellom bl. batteri og vegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utlufting på yttervegg. Ventilator fra ca. 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenventilator har passert mer en 50% av sin brukstid.
Lys på ventilator er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig på ventilatoren. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ventilator/motor skiftes ut. Plutselig funksjonssvikt kan oppstå grunnet alder. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Eldre ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Wc-rom 1. etg. er utstyrt med servant med ett-greps bl. batteri (bl. batteri er byttet i nyere tid) og gulvstående.
Plater på vegger og belegg på gulv.
Det anbefales å etablere lekkasjestopper i rom med sanitære installasjoner uten sluk.
Wc-rom fra 1970/80 tallet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er av eldre dato og det er behov for oppgradering/modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard.
Sanitærutstyr har passert mer enn 50% av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Toalettrom er av eldre dato og med kort gjenværende brukstid og utskiftninger kan ikke utelukkes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av type fra kobber og plast rør i rør system.
Stoppekran og vannmåler plassert i gang u. etg.
Utekran ikke frostfri.
Vannrør av kobber i boligen er opplyst til å være fra eldre dato, plast rør i rør er fra ca. 2006.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.

Tilstandsrapport

Stoppekran og vannmåler i gang u. etg.

Utekran, merk ikke frostfri kran.

Vannrør med irr.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av type plast/støpejern.

Stakeluke er plassert i utvendig kum og lufting over yttertak observert.

Avløpsrør i boligen er opplyst til å være fra byggeåret og 2006.
Det er byttet avløpsrør til toalettrom 1. etg. ca. 2024. Dette ble utført i forbindelse med en forsikringssak. Iht. fremvisers oppl.

Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Stedvis eldre støpejernsrør fra byggeåret.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Begrenset med ventiler i boligen.

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 påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe plassert i stue 1. etg. Varmepumpe fra November 2025 utført av Brodin.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere varmepumpens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt fra en rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold/service og kvalitet vil være avgjørende for varmepumpens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmepumpe er mellom 15 og 25 år.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av type Høiax på ca. 200liter plassert i krypkjeller. Varmtvannsbereder er fra ca. 1990-tallet til midten av 2000-tallet.
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.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Fast el-tilkobling av bereder anbefales.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang u. etg, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse.
Innmat i sikringsskap ble byttet i 2024 utført av Nesodden Elektro AS. Ingen dokumentasjon fremlagt.
El-anlegg i boligen er oppl. å være hovedsakelig av varierende eldre alder.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1950 El-anlegg av varierende alder.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Synlig fjell i dagen i krypkjeller.
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 byggegrunn må sees som ukjent byggegrunn.

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

Synlig fjell i dagen i krypkjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ingen synlig fuktsikring observert langs terreng utvendig.

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 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Utvendig enkel stablet støttemur i natursteinved drivhus. Støttemur av eldre dato.
Generelt om sikring av støttemur TEK 17 §8-3:
1. Nivåforskjeller på mer enn 3 meter må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges.
2. Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes vedlikehold av støttemur. Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.

Enkel stablet natursteinsmur ved drivhus.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng hellende hovedsakelig mot øst. Det er ikke oppl. om vannansamlinger på eiendommen.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe tilsig av vann følger fjellet inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.

Noe vann som følger fjellet inn i krypkjeller.

Flatt terreng uten helling på utsiden mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra ukjent alder. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra ca. 1990 iht. rekvirent. 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 eiendommer tilknyttet kommunal vannledning skal ha en utvendig stengeventil. Stengeventilen skal være tilgjengelig, manøvrerbar og av godkjent type. Tegninger som viser rørføringer var ikke tilgjengelig på befaringen. Plasseringen skal være så nær den kommunale ledningen som mulig, men innenfor eiendomsgrensen. Stengeventilen eller merkingen ble ikke funnet/kontrollert befaringsdagen og ytterligere undersøkelser for tilgjengelighet og at den fungerer som den skal anbefales, så man kan stenge av vannet på kort varsel både sommer.

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

Synlig 110mm avløp med stakeluke i hage mot øst.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

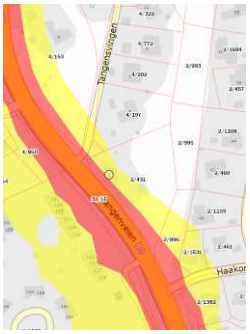
- Radon: Eiendommen er beliggende i et område med farge gult som står for lav til moderat forekomst. Se bilde fra radonkartet til NGU.
- Støysoner: Eiendommen ligger i nærheten av fylkesvei 156 og det er i følge Statens vegvesen kart over støysoner at eiendommen er beliggende innenfor både rødt og gult støynivå. Det er ikke opplyst om dette i reg. plan eller kommuneplan. Det må påregnes støy fra fylkesvei grunnet trafikk. Se bilde fra Statens vegvesen.
Trappeløpene innvendige er smale, men det anbefales håndløper etablert på en av sidene.

Konsekvens/tiltak

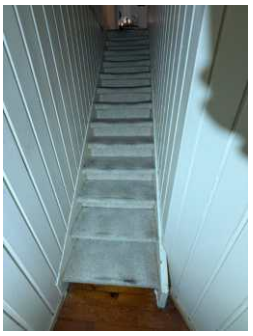
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales sikring av utvendig forstøtningsmur hvor høyde overstiger 0,5m. Det må i disse tilfeller etablere rekkverk på min 1 m jmr. teknisk forskrift 17.
Det anbefales enkelt sikringstiltak på eiendommen.

Tilstandsrapport



Støttemur bør sikres.



Håndløper i trappeløpet anbefales etablert.

Håndløper i trappeløpet anbefales etablert.

Stor åpning nedre del av rekkverk og mellome enkelte spiler.

Bygninger på eiendommen

Stabbur

Anvendelse
Lagringsmuligheter.

Byggeår
1970

Kommentar
Iht. rekvirent.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av etterslep av vedlikehold og det må påregnes oppgraderinger/vedlikehold. Større skjevheter i bygningen.

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert med pilarer. Bygningen er oppført i tre med yttervegger i maskinlaft. Etasjeskille i tre. Takkonstruksjon av type saltak tekket med shingel.
Ytterdør i tre og vinduer i tre med enkelt glass fra byggeåret. Overflater hovedsakelig fra byggeåret. Innvendig enkel skipstrapp uten rekkverk. Enkle utvendig tretrapp ved adkomst.

Taktekking er mosegrodd og det er behov for vedlikehold. Iht. rekvirent er taktekking fra ca. 2020.
Det anbefales å etablere tak avslutninger i form av takrenner og nedløp.
Det anbefales å etablere toppbordbeslag for å beskytte/forlenge toppbord og vindskiers brukstid.
Ytre fasader ble malt sist ca. 2016 iht. rekvirent.
Det er større skjevheter i bygningen noe som kan tyde på sig i byggegrunnen. Det ble målt til 80 mm helling på gulvoverflate ved nivellering av gulv loftetasje.
Merk lavt rekkverk og store åpninger ved innvendig trapp. det anbefales bedre sikring.
Tegn til råte undertak mot syd observert i loftetasje. Noe høyde fuktverdier ble målt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Drivhus

Anvendelse
Drivhus.

Byggeår
2011

Kommentar
Iht, rekvirent.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er enkelt oppført på trykkimpregnert tresvill, rett på grunn. Gruslagt dekke. Oppført i stålskjellet med glass. Takkonstruksjon av type saltak og adkomst via skyvedør i front.
Sprekk i glass.
Bygning med normalt vedlikehold og bruksslitasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

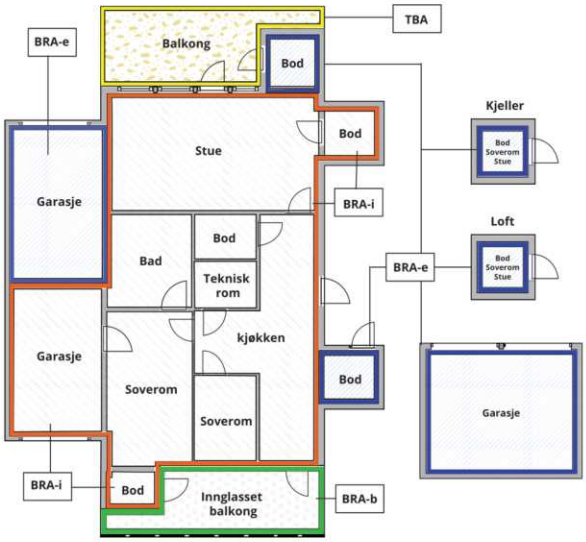
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Krypkjeller					
Blindkjeller (adkomst fra nord)					
Underetasje	30			30	
1. etasje	86			86	8
Loftetasje	10			10	
Kaldtloft					
SUM	**126**				**8**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Krypkjeller			
Blindkjeller (adkomst fra nord)			
Underetasje	Stue m/ trapp, bod, gang, vaskerom m/ dusj		
1. etasje	Entré/gang/trapp, stue m/ spisestue, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bad/wc, toalettrom, trapperom (loftsetasje)		
Loftetasje	Trapperom, soverom m/ kott		
Kaldtloft			

Kommentar

Adkomst til krypkjeller via vindu i grunnmur mot syd. Ikke målbart areal.
Blindkjeller (adkomst fra nord). Takhøyde målt til ca. 1,69m. Gu9lvareal målt til ca. 13m², ikke målbart areal grunnet takhøyde lavere en 1,9m.
Takhøyde i underetasje ble målt til ca. 1,94-,199-2,01m.
Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,08-2,10-2,35-2,59m. Merk at det er nivåforskjeller på gulvoverflate.
Takhøyde i loftsetasje ble målt til ca. 1,83-2,41m.
Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke med adkomst fra gang.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Les mer på bygningselementer.

Stabbur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		9		9	
Loftsetasje		11		11	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde 1. etasje ble målt til ca. 1,83 (under synlige bjelker)-1,96m.
Mønt tak i loftsetasje ble målt til ca. 1,03-2,42m.

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er mønt tak i drivhuset.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Erik Slæperud	Takstingeniør
	Kai Engebretsen	Kunde
	Tom Ståle Engebretsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	431		0	3368.7 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Tangensvingen 1, 1450 Nesodden

Hjemmelshaver

Engebretsen Tom (bo)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boområde øst på Nesoddtangen i Nesodden kommune. Boligen ligger _vendt med gode solforhold. Kort vei til alle sentrale funksjoner på Nesoddtangen, b.l.a. skole, barnehage, forretningssenter, bussholdeplass og sjøen. Tangen Brygge med båtforbindelse til Aker Brygge og Lysaker. Kort vei til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Nesoddmarka både sommer og vinter. Nærhet til Tangen senter med forretninger, kafé, lege, tannlege og post. På Tangen ligger også Nesoddens nye kommunehus med bibliotek, kafé, helsestasjon og kommuneadministrasjon.

Adkomstvei

Privat asfaltert adkomstvei fra Tangensvingen.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra ca. 1990. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Deler av eiendommen er regulert område avsatt til boliger. Plannavn: RV156 TANGEN/GRANHOLT. ID: 19800027. Pr. 9.4.1980.
Deler av eiendommen er regulert område avsatt til offentlig friområde. Plannavn: GRANHOLT/TOPPEN. ID: 19750011. Pr. 26.02.1976. Oppl. Iht. origo planinnsyn.
Det anbefales å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.
Deler av eiendommen er beliggende i et uregulert område avsatt til boligbebyggelse mm. i gjeldende kommuneplan KP2021. Oppl. iht. origo planinnsyn.
Det anbefales å sette seg inn i kommuneplanens bestemmelser for nærmere opplysninger om begrensningene m.v.

Om tomten

Eiendommen er på 3 369 m² og er skrånende mot øst. Eiendommen er opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær oggruslagt gårdsplass. Biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	3459949	Fullverdi		

Kommentar
Bygningsforsikring. Innboforsikring kommer i tillegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Origo planinnsyn	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	
3	27.03.2026	
4	27.03.2026	
5	27.03.2026	

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/BI6019

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260102

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kai Engebretsen	Tom Ståle Engebretsen

Gateadresse
Tangensvingen 1

Poststed	Postnr
NESODDTANGEN	1450

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Tom Engebretsen og Greta Helene Engebretsen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2026

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260102

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering av badet på soverommet i hovedetasje
Arbeid utført av	BH bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Total restaurering av badet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vet det nylig ble byttet et rør fra toalettet i gang.Ble byttet hoved kloakk rør fra bygget og ut til kommen for mange år siden
Arbeid utført av	Var forsikrings sak den fra toaletet.Den andre var det et grave firma som gjorde men vet ikke navnet var en dyr sak for min far vet jeg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Vært noe mus .Men ikke sett siste årene

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	Byttet hele sikringskapet.tror dette var i 2024
Arbeid utført av	Nesodden elektro

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	Byttet sikringskap

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260102

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	Huset byttet tak for mange år siden pluss beslag på pipe og nye tak renner
Arbeid utført av	Ukjent

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pant av Nordea

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260102

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: 6260102

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kai Engebretsen	adc95b9044593efed3652232be10464874af82a5	07.03.2026 19:45:25 UTC	Signer authenticated by One time code

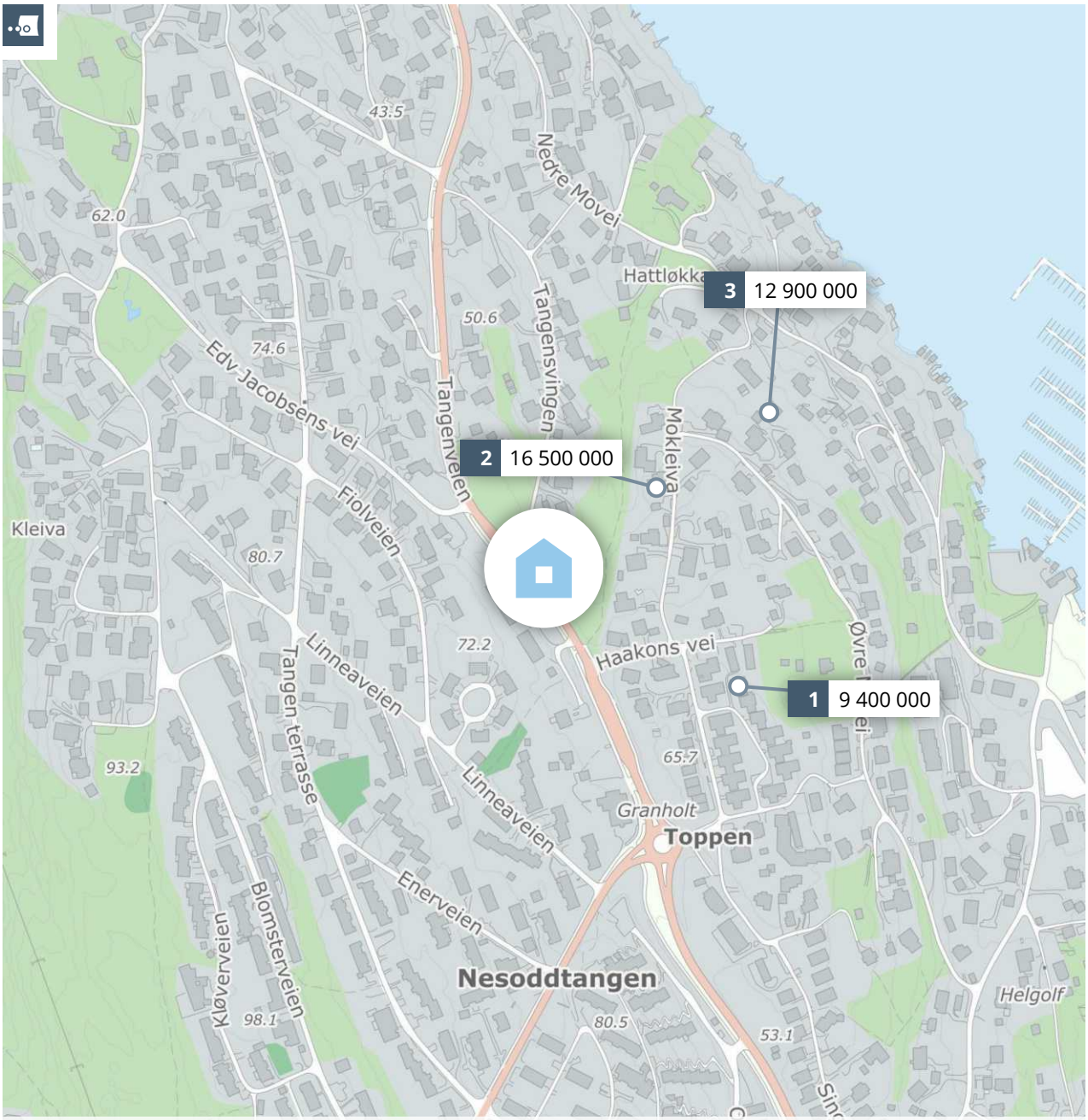
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Ståle Engebretsen	3faba9d0cee5318c150805dcaa94ecf73c9f2648	23.03.2026 10:45:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260102

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering
TANGENSVINGEN 1

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

Tangensvingen 1, 1450 NESODDTANGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1948

GNR 2 BNR 431 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS TANGENLAGET

Verdivurdert til

12 600 000

-	12 600 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					3 369 m²	
Byggeår					1948	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mokleiva 33				11.04.2025	9 750 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**58 025**
	162 m²	1980	496 m²	4 sov						
2	Mokleiva 48				18.09.2025	17 000 000	**16 500 000**	0	16 500 000	**50 926**
	324 m²	1967	1 980 m²	6 sov						
3	Øvre Movei 45 B				13.08.2025	11 750 000	**12 900 000**	0	12 900 000	**83 766**
	154 m²	2019	1 600 m²	3 sov						

Sjarmerende laftet enebolig sentralt på Nesoddtangen. Flott utsikt og stor hage! 4 meter strandlinje.

Boligen er velholdt og jevnlig pusset opp og vedlikehold. God stue med fine sosiale soner og flott utsikt. Lyst kjøkken med skipsgulv, master bedroom med eget flislagt bad med gulvvarme. Også bad i underetg. Nydelig hage og gode uteplasser. Garasje.

Tomten er fantastisk og vil treffe svært godt hos mange familier som er opptatt av en idyllisk og stor hage med mange muligheter. For evt. videre utbygging av eiendommen er det imidlertid noen forbehold. Tomten er stor, 3369 kvm, men 863,5 kvm er regulert til offentlig friområde. Bare en liten del av resterende tomt er regulert til bolig, men eiendommen er for øvrig avsatt til boligformål i kommuneplanen.

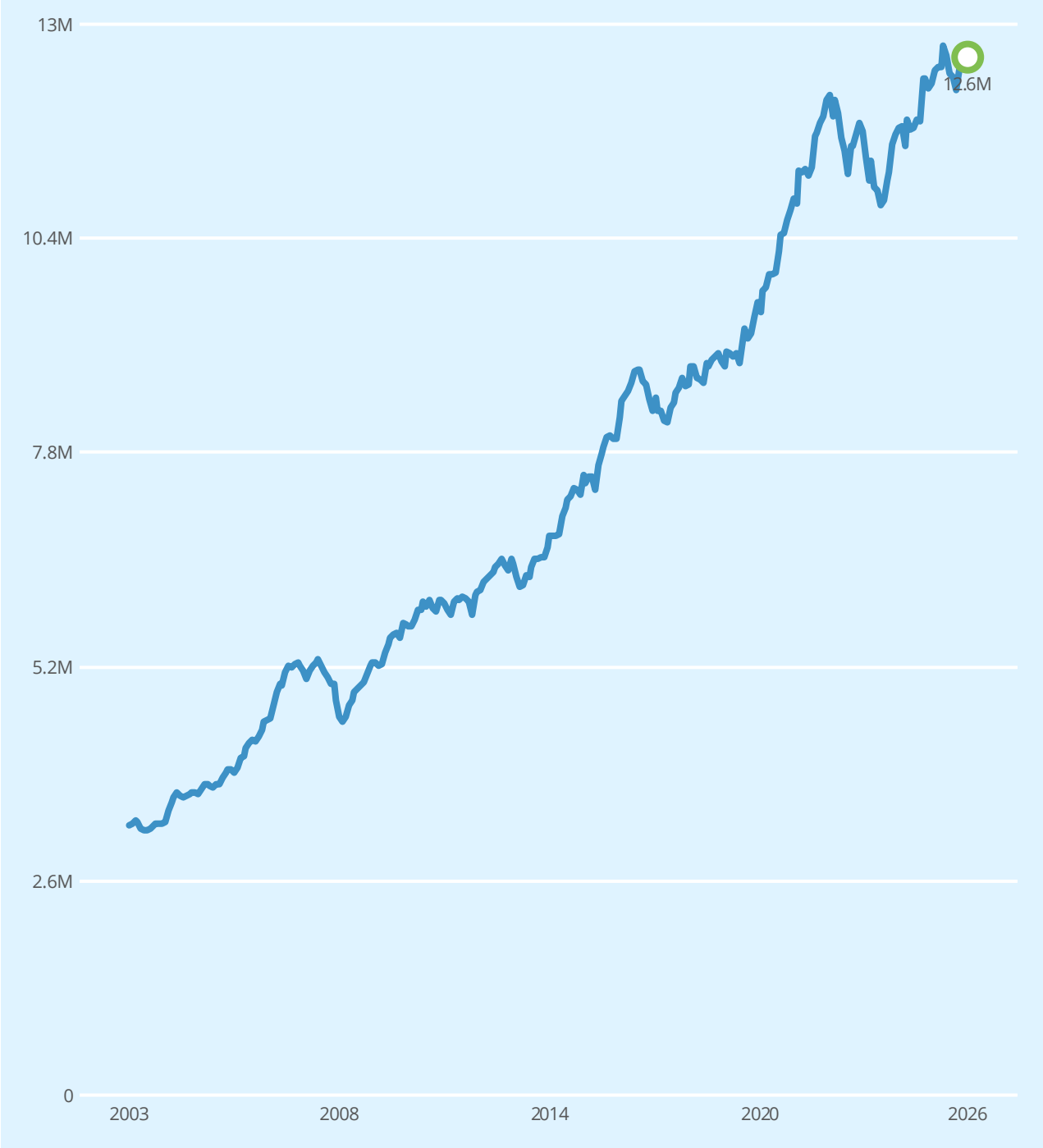
Eiendommen ligger i et av Nesoddens mest attraktive og barnevennlige boligområder på Granholt. Med en kombinasjon av idyllisk kystnær beliggenhet og kort vei til offentlig transport, butikker og servicetilbud, gir denne eiendommen en perfekt balanse mellom naturnær ro og urban tilgjengelighet. Flott utsikt og gode sol- og lysforhold, samt kort gangavstand til populær badestrand og småbåthavn på Oksval.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1450 NESODDTANGEN nå

6
eneboliger til salgs

17.7M
17.2M
16.7M
16 348 000 Prisantydning i snitt
15.7M
15.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
134
dager

Eneboliger solgt i 1450 NESODDTANGEN siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

14.5M
14.2M
13.9M
13 567 000 Prisantydning i snitt
13 288 000 Salgspris i snitt
13.0M
12.7M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

100 000 Tangensvingen 1 Totalpris 12 600 000

77 429 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

56 932 NESODDEN kommune i snitt siste 12 mnd

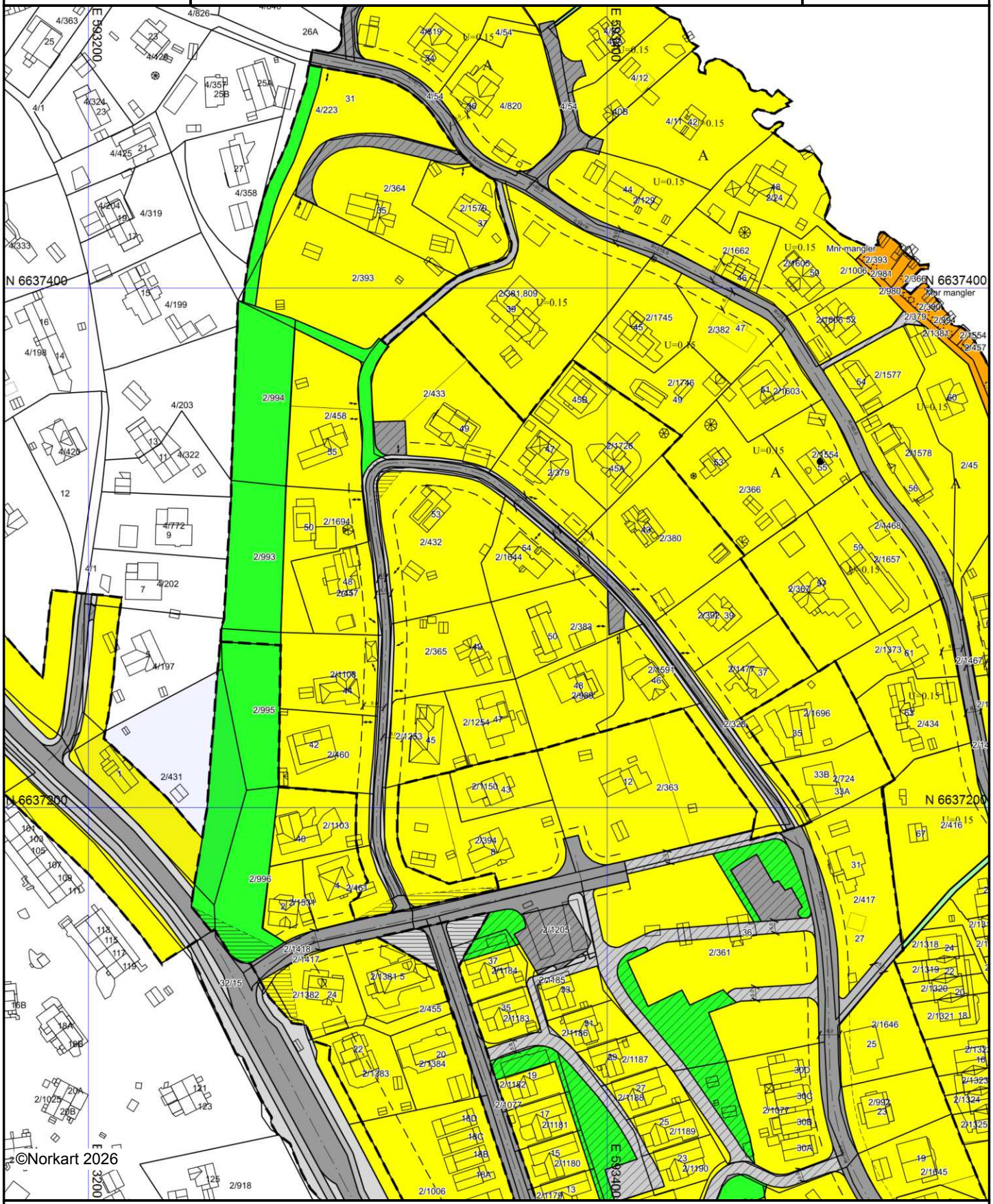
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/431
Adresse: Tangensvingen 1
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:2000

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
- Område for fritidsbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Privat småbåthavn (sjø)
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

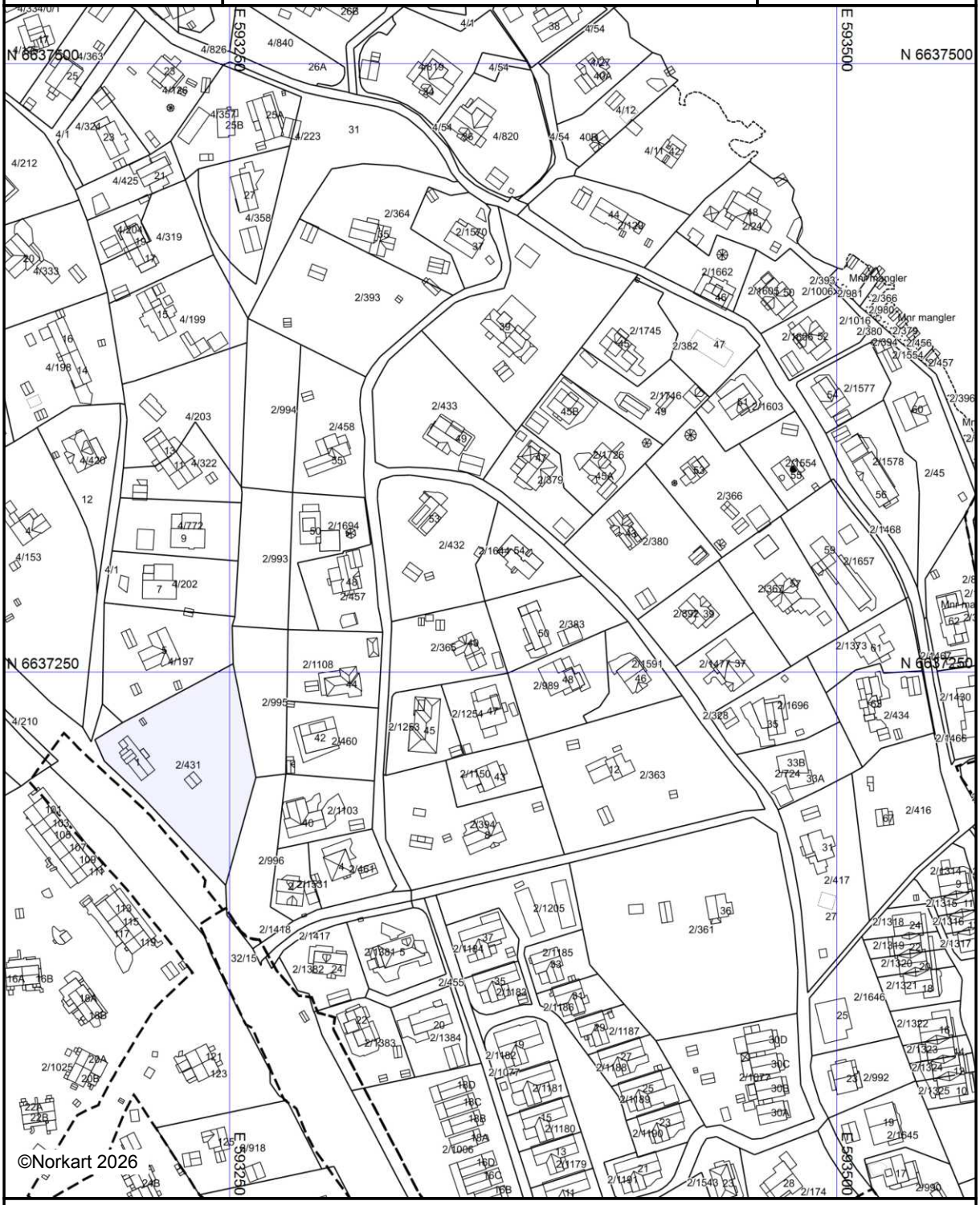
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/431
Adresse: Tangensvingen 1
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:2500

N

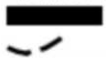
UTM-32



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

Reguleringsbestemmelser "Nedre Movei" Nesodden kommune		Plan nr.:078	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		16.06.1993	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Nedre Movei. Stadfestet 06.11.85. Rev. 03.11.92 og 21.11.95.

1.

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

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområde
Fellesareal
Spesialområde

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.

3.2. Boligområde A

A.
I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Som del av boligen kan innpasses en hybelleilighet eller en generasjonsleilighet.

Tomt i strøk regulert til frittliggende eneboliger skal være min. 800 m^2. Tillatt bebygd areal er 15%.

??? Garasjer / carport / uthus inntil 36 m^2 inngår ikke i tillatt bebygd areal, ev. overskytende areal regnes med.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terreng skal ikke overstige:

Møne 9,0 m og gesims 6,5 m.

Ingen fasade skal være høyere enn 9,5 m.

Ved bygging i skrånende terreng der terrenget heller mindre eller lik 25%, skal byggingen 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.
Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyden skal ikke overstige 4 m. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

C.
Det skal være minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. bolighus og 1 biloppstillingsplass pr. hybel- og generasjonsleilighet på egen tomt.

Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighuset.

D.
Ved deling av eiendom større enn 5 daa, skal det avsettes 20 m2 areal pr. bolighus til friområde / lekeplass.

3.3 Boligområde B. (Bakkegården)

A.
I området skal det oppføres boliger i kjede, rekke, terrasse, lavblokk eller lignende.
Tillatt bebygd areal er 15 – 20%.
Gjennomsnitts Gesimshøyde over planert terreng skal ikke overstige 8 m og mønehøyde 9 m.

B.
Det skal innen området avsettes 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet. Garasjene kan plasseres i fellesanlegg.

C.
Ved behandling av byggesaken skal det foreligge en plan som foruten husplassering viser garasjer, biloppstillingsplasser, internt veisystem og felles friområder / lekeplasser.

4.

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.

5.

Spesialområder

A.
Det skal innsendes bebyggelsesplan for hele badehusområdet før bebyggelse tillates i området.

Reguleringsbestemmelser "Rv.156 Tangen Granholt " Nesodden kommune		Plan nr.: 027	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		12.09.1979	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til vegplan(reguleringsplan) for Rv 156 fra Tangen til midlertidig avslutning nord for Granholtkrysset

Vedtatt av Nesodden kommunestyre i møte den 17.11.1977, sak 135/77

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (planens begrensning).

§2

Regulerisngplanen er en vegplan med tilhørende reguleringsbestemmelser, som tar sikte på å regulere utnyttingen av grunn til trafikkformål og byggeområde (boliger) med hovedvekt på trafikksikring av de myketrafikanter. Hovdevekten er lagt på utbedring av Rv 156, gang- og sykkelveg, utbedring av deler av sekundærveisystemet og avkjørselsregulering.

§3

Reguleringsplanen er en flateplan i målestokk 1:500 som viser begrensingene av trafikkformålene med teoretiske gjerdelinjer, byggegrenser og frisiktlinjer. Som underbilag er det utarbeidet en illustrasdjonsplan som med en annen fargebruk klarere spesifiserer kjørebane, gang- og sykkeveg, sekundærveger, avkjørsler og skråningsutslag. Dessuten visers det lengdeprofiler og det er utarbeidet en tekstraport.

Under detaljprosjekteringen kan teoretiske gjerdelinjer fravikes, avhengig av faktisk skråningsuslag. I større fyllinger vi lden flyttes lengere vekk fra vegkant, mens det i fjellskjæringer noen ganger kan flyttes nærmere vegkant.
Reguleringsplanen og illustrasjonsplanen er utarbeidet av Ing. Kjell Bruer AS.

§4

Det er en forutstning at Rv 156 i størst mulig grad ska være avkjørselfri. Samtlige enkeltavkjørsler vil kunne bli krevd stengt og omlagt i henhold til planen når de nødvendige deler av det sekundære vegnettet er opparbeidet.

Frisiktsonen fremgår av reguleringskartet.

Kommunen fremholder seg retteten i disse frisiktsområdene til å fjerne vegetasjon med større høyde enn 0,5m, og til å nedplanere terrenget i nivå med de tilstøtende kjørenbanene.

§6

Byggegrense fremgår av planen. For samtlige eiendommer. For samtlige eiendommer som ligger i reguleringsområdet er det åpnet adgang til å søke om dispensasjon fra byggegrenseavstanden i veglovens §29, som er 30 m fra vegmidten.

Generelt gjelder at ingen bygning kan plasseres nærmere veg enn de viste byggegrenser.

§7

Det er gitt adgang til boligbebyggelse på et mindre område som tidligere var reguelrt til friareal. Tomtegrenser er vist på reguleringsplanen. Det forutsdettes at det utarbeides en detaljert reguleringsplan for utbygging av disse tomtene, i samsvar med det sekundærvegsystemet og avkjørsler som er vist i foreliggende reguleringsplan. De nødvendige vedtekter angående utnyttelsesgrad etc, sees i sammenhang med den forutsatte utbyggingsplan

§8

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

oo0oo

Stedfestet den 12/9-79 av Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Reguleringsbestemmelser "Granholt-Topen" Nesodden kommune		Plan nr.:011	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		19.09.1991	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reg bestemmelser i tilknytning til reg. plan for området "Toppen" g.nr. 2, b.nr. 1077, 361 m.m. i NK, stadfestet 18.8.76

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Reguleringsplanen er en detaljplan i mål 1:1000 som viser ny bebyggelse og eksisterende som skal inngå i planen. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen fortrinnsvis søkes plasser og utformet som vist i planen og med møneretning i husets lengderetning.

§2.

I området kan oppføres bolighus med inntil 2 etasjer og med tilhørende garasjer. For 1 etasjes hus kan innredes underetasje hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for dette. Gesimshøyden må ikke overstige henholdsvis 1 eller 2 normaletasjer med en grunnmurshøyde som i hvert enkelt tilfelle må godkjennes av bygningsrådet.

§3.

De enkelte hus må innenfor en naturlig sammenhengende gruppe eller byggeflukt gis takform, takvinkel, møneretning, material- og fargevalg og totalutforming som etter bygningsrådets skjønn gir strøket en harmonisk helhetsvirkning. Takoppbygg kan tillates innenfor bygningslovens ramme dersom de gis en særlig tiltalende arkitektonisk utforming. Vinduer i takflaten av godkjent konstruksjon kan tillates, men ikke nedskjæringer.

§4.

Hvor det i planen er regulert frittliggende boliger på tomter benevnt "private tomter" skal utnyttingsgraden ikke overstige 0,15 for enfamiliehus og tofamiliehus.

Tofamiliehus kan her tillates oppført når tomtestørrelse, terreng og andre forhold gjør dette mulig og når slike hustyper harmonisk kan innpasses i den øvrige bebyggelse.

I visse tilfeller hvor nevnte forhold og muligheter er tilstede, kan bygningsrådet også tillate oppført vertikalt delte rekkehus, kjedehus eller beslektede husformer med en utnyttelsesgrad på inntil 0,20 på disse tomter. Kravet til arkitektonisk tilpassing til den øvrige bebyggelse må spesielt ivaretas.

Disse bestemelser gjelder for følgende bruksnummer: 71, 208, 362, 363, 394, 417, 455, 461, 724, 747, 990, 992, 1006.
Utnyttingsgraden beregnes for disse tomter i overensstemmelse med byggeforskriftenes kap. 26.

§4.b

Eiendommene gnr. 2, bnr. 361 og 1077 er regulert for tett småhusbebyggelse med en gjennomsnittlig utnyttelsesgrad som ikke må overstige 0,20. Hvis det søkes om utvidelse av enkelthus, må det innsendes samlet plan for den husgruppe vedkommende hus er en naturlig del av. Bygningsrådet skal i sin vurdering ta hensyn til de forhold som er nevnt i § 3 og må også legge vekt på det ytre miljø med krav til rommelighet. Eventuelt tilbygg må i alle tilfelle begrenses slik at rommelighetstallet R ikke blir mindre enn 1,0 for den enkelte tomt. R er definert som forholdet mellom nettotomtens ubebygde areal og samlet boligflate.

§ 5.

Ingen bygning kan plasseres nærmere veg enn de viste byggegrenser. Hvor bebyggelsen ligger i byggegrensen, skal denne oppfattes som byggeflukt og må følges med mindre bygningsrådet godkjenner annen beliggenhet.

For øvrig skal husets beliggenhet være som vist i planen, men mindre forskyvninger kan tillates.

I vegkryss er frisiktlinjen samtidig byggegrense. Innenfor frisiktområdene er det ikke tillatt å plante slik at sikten reduseres.

Ved kryss med fylkes- og riksveg kan terrenget kreves nedplanert (bortsprengt) og eksisterende vegetasjon fjernet hvis hensynet til trafikksikkerheten krever dette.

§ 6.

Før bygningsrådet behandler søknad om byggetillatelse for den konsentrerte bebyggelse må det utarbeides forprosjekt minst i mål 1:200 som viser prosjektets innpassing i den gruppe eller rekke som det er en naturlig del av. Bygningsrådet avgjør hva som er naturlig gruppe eller rekke.

Forprosjektet skal foruten bebyggelsens form, størrelse og karakter vise eventuelle private og felles avkjørsler, andre fellesarealer, terrasseringer, fyllinger og skjæringer. Andre forhold som kan ha betydning for tilpassing til terreng, vegetasjon og bebyggelse, skal det gjøres rede for.

§ 7.

Garasjer kan i området for frittliggende boliger plasseres, som vist i planen, enten som tilbygg, hvor terrenget tilsier dette eller frittliggende, Garasjer skal i materialvalg, form og farge være tilpasset tilhørende bolig. Garasjer kan legges i nabogrense når de er frittliggende. Avstand fra midt regulert vei skal være minst 8 m ved plassering vertikalt på veien og minst 6 m plassert parallelt med veien.

For gruppebebyggelsen skal garasjene oppføres som fellesanlegg hvor dette er forutsatt i reguleringsplanen.

For frittliggende en- og tofamiliehus skal det være minst 1 garasjeplass pr. leilighet og i tillegg 1 oppstillingsplass.

For gruppebebyggelse, rekke og kjedehus skal det være 1 garasjeplass og ½ oppstillingsplass pr. leilighet.

Dersom de innregulerte garasjeanlegg ikke bygges straks, skal det midlertidig anlegges parkeringsplasser som skal vises i søknad om byggetillatelse og godkjennes av bygningsrådet.

§8.

Mot vei, nabo eller felles friareal kan det oppsettes innhengning som innefor en byggeflukt eller husgruppe må være ensartet eller av harmonisk sammenhengende utforming. Høyde, farge og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet og gjerdepåvisning må være foretatt av Nesodden kommune v/Oppmålingsvesenet.

§9.

Det skal i forbindelse med søknad om byggetillatelse i plantegning i målestokk 1:500 eller 1:200 redegjøres for tomtens opparbeidelse med terrasseringer, trapper, murer, veier, parkeringsplasser, tørkeplass, plass for eventuelle parafinfat og søppelkurv. På fasadetegninger må nåværende og fremtidig planert terreng inntegnes.

§10.

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

§11.

I planen er vist 8 meters regulerte offentlige kjøreveger benevnt veg. nr. 1013 og 1015. Innenfor denne reguleringsbredde (gjerdeavstand) skal vegene opparbeides i to kjørefelter med en bredde og standard som forutsettes endelig fastlagt av teknisk utvalg. Eventuelle trafikkbegrensninger tas opp som særskilt sak.

Tilsvarende gjelder for regulert offentlig kjøreveg i 6m bredde benevnt veg 1016.

Felles avkjørsler er regulert i 6 meters bredde med opparbeidet kjørebane på 3 meter + 2 x 0,25m skulder.

Gangveger og gangstier er regulert i 4 meters minimumsbredde og opparbeides i 2,5 (2) meters bredde. Unntatt er her den del av hovedgangvegen som tillates nyttet som kjørbar atkomst til to parseller av bnr. 174 og 327,samt midlertidig atkomst til bnr. 912 og skal derfor opparbeides i 3 meters bredde.

Bygningsrådets vedtak sak nr. 203/85:

Midlertidig adkomst til br. Nr. 912, omgjøres til permanent adkomst.

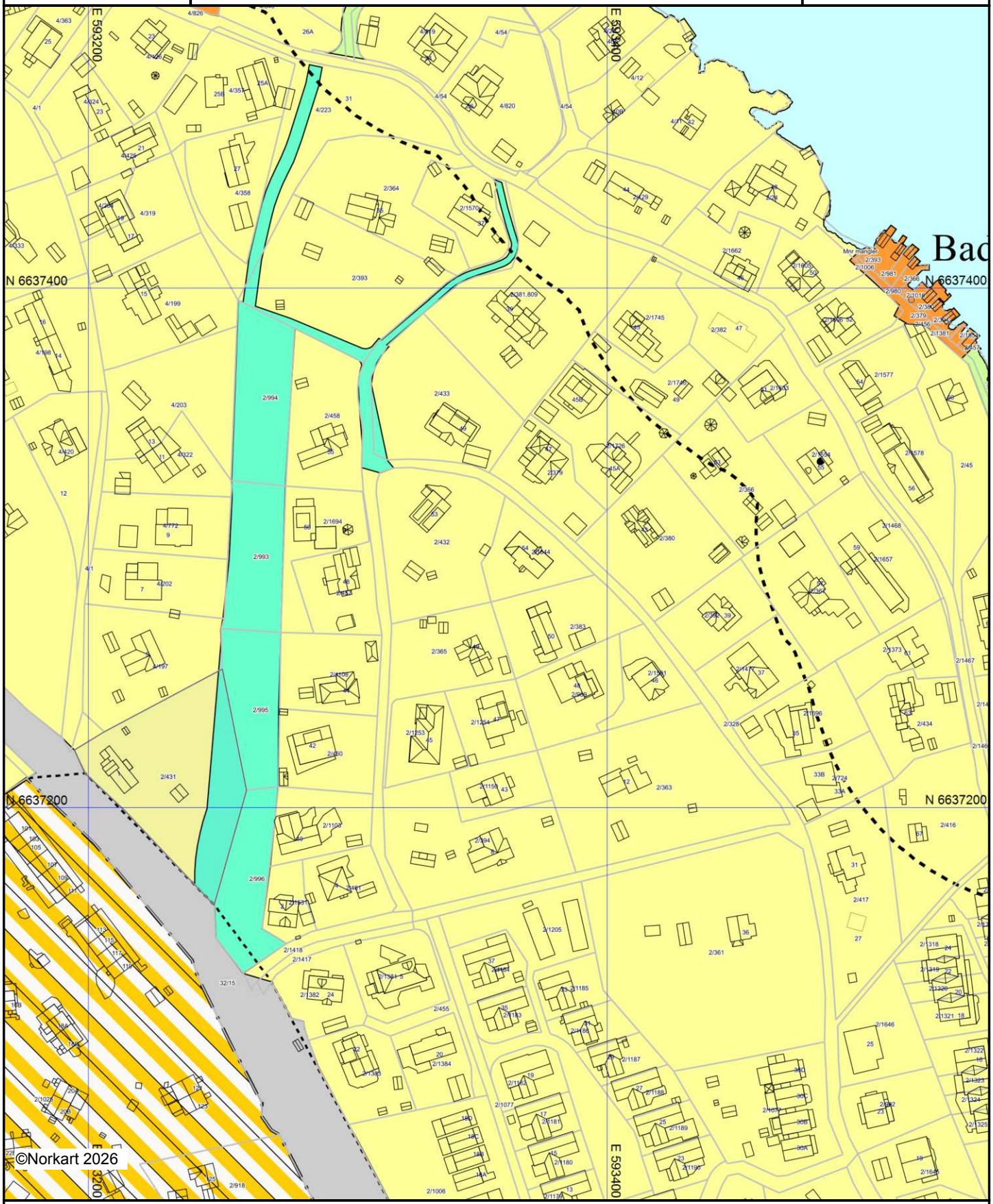
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/431
Adresse: Tangensvingen 1
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



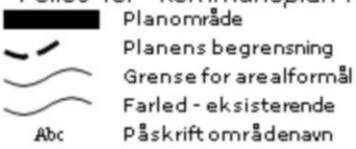
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet 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 kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Boligbebyggelse - eksisterende
Andre typer anlegg - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
Veg - eksisterende
Blågrønnstruktur - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
Farleder - eksisterende
Småbåthavn - eksisterende
Friluftsområde - eksisterende
Byggegrense
Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

ambita

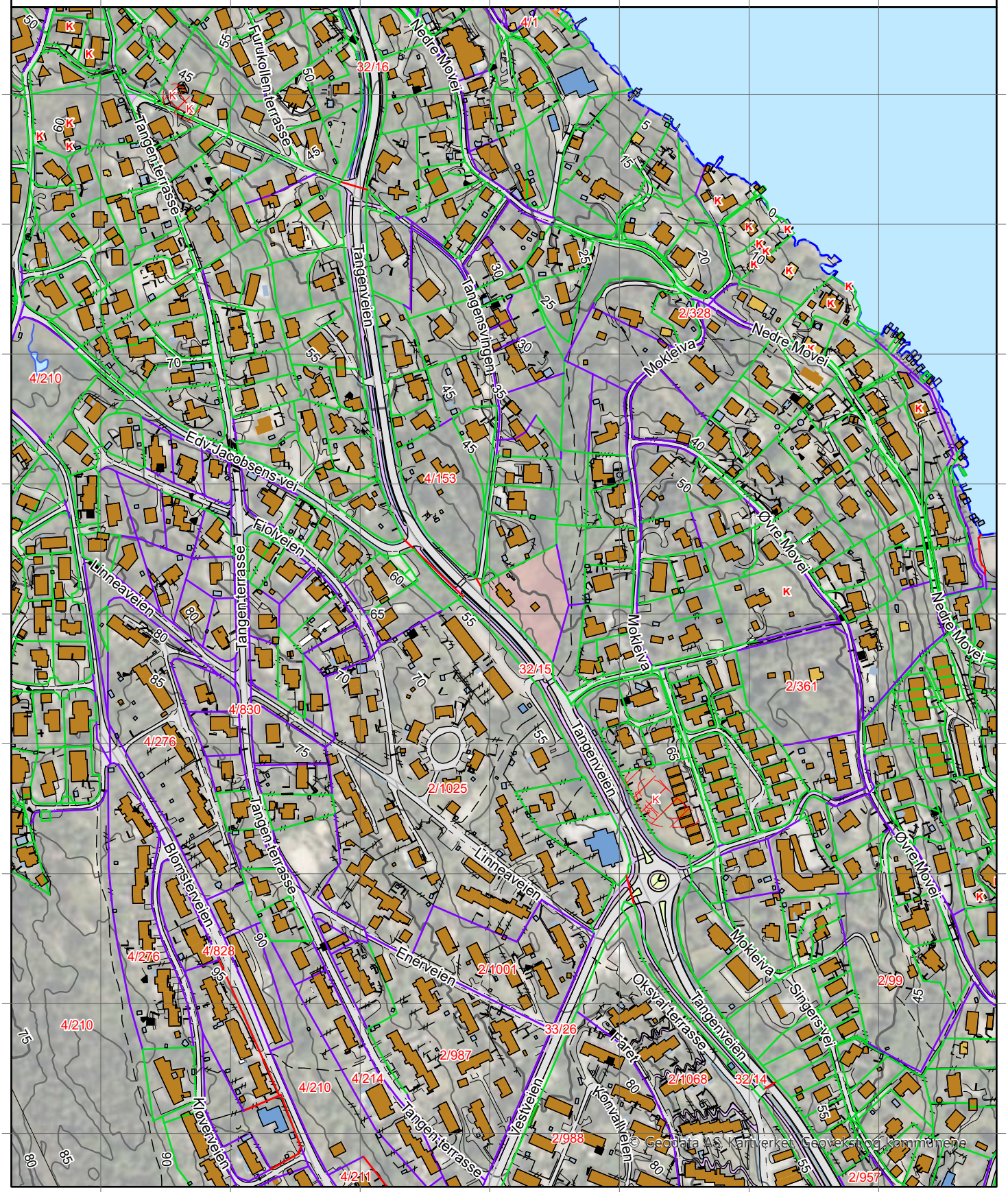
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/431/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:4000
Dato: 3.3.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 100 200 m

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

ambita

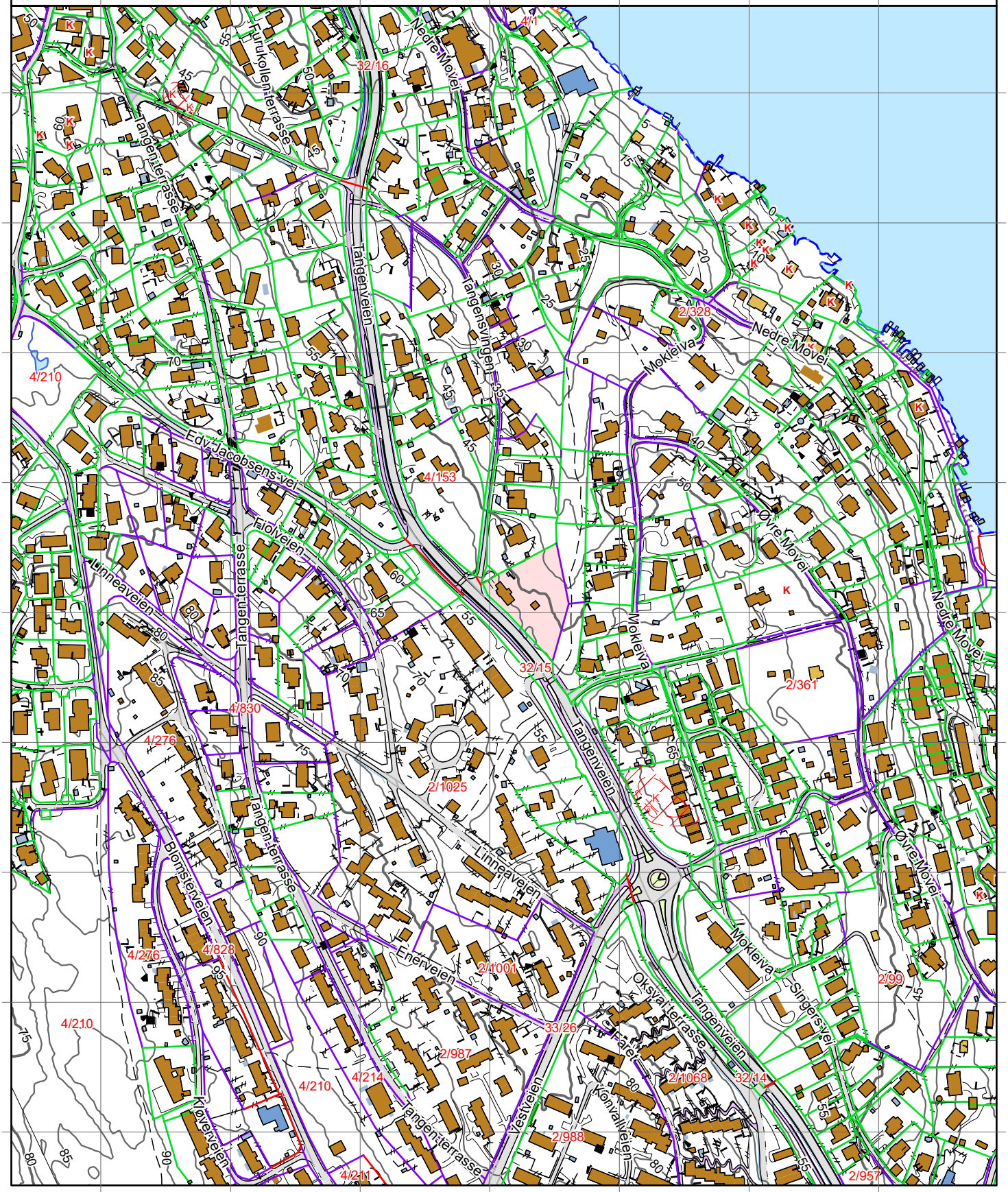
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/431/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:4000
Dato: 3.3.2026

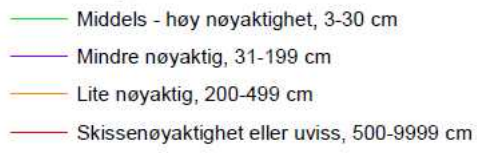


0 100 200 m

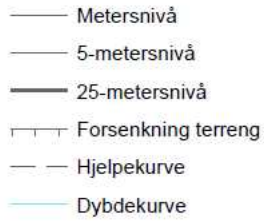
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

Eiendomsgrenser



Høydekurver



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/431, Tangensvingen 1, 1450 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.02.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

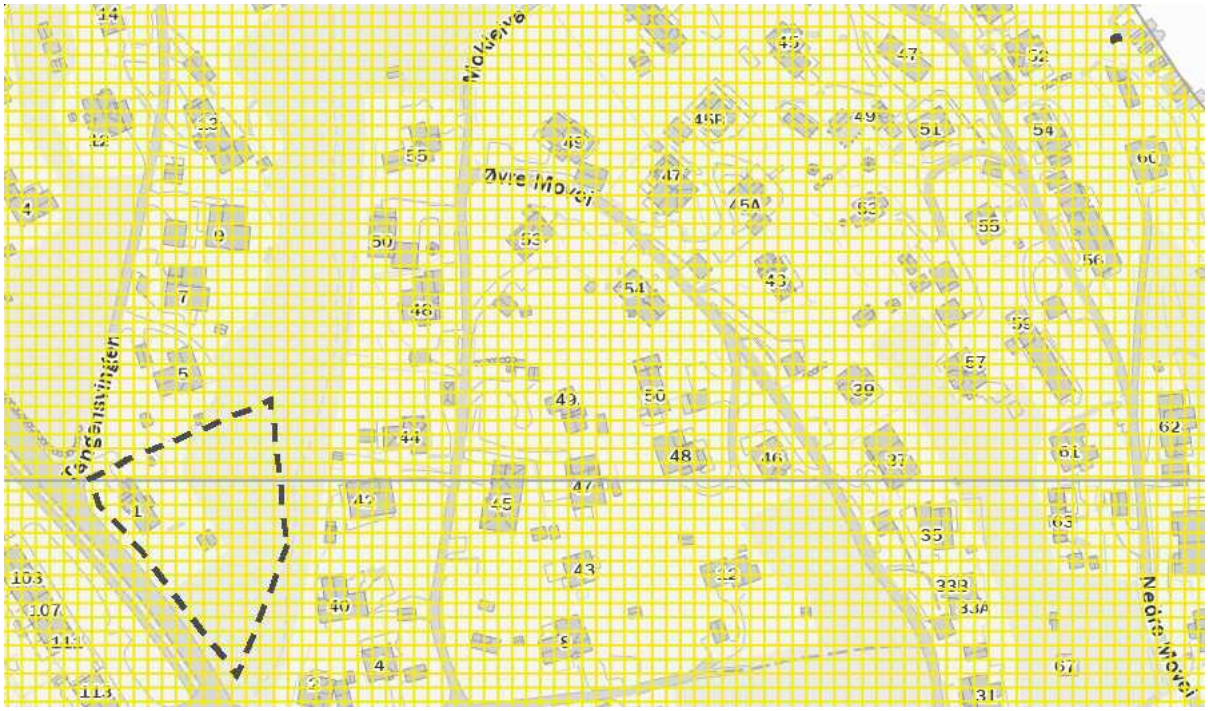
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.42 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.45 km
Flomfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.22 km
Forurenset grunn	23.02.2026	Ikke funnet	0.54 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.02.2026	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	23.02.2026	Ikke funnet	0.15 km
Skredfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	11.9 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0 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:	23.02.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

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

Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	431	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tangensvingen 1, 1450 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** 4 m^2 **Arealbruk** Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** ABA
	Delareal 2 267 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 883 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG

Delareal	1 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	V

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19930078
Navn	NEDRE MOVEI REV.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1080/19930078_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

Id	19750011
Navn	GRANHOLT-TOPPEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.02.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1032/19750011_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 864 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Id	19800027
Navn	RV156 TANGEN-GRANHOLT
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.04.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1040/19790027_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 915 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

Id	20240234

Navn	Detaljregulering for Granholt
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 431	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Tangensvingen 1, gatenr 2990 1450 Nesoddtangen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	202 1	Tangenlaget Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090403 541	Skoklefall Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Heimen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	08.01.1923	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 368,7 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Målebrev				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/2/431	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/2/431	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.06.1983	Avgiver	3212/2/431	-334,3
	Matrikkelført:		Mottaker	0216/2/1256	334,3
Skylddeling	Forretning:	23.04.1956	Avgiver	3212/2/431	-32,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/2/1016	32,0
Skylddeling	Forretning:	08.01.1923	Avgiver	3212/2/328	-3 735,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/2/431	3 735,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tangensvingen 1	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149404279			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	149404260			Antall etasjer:	

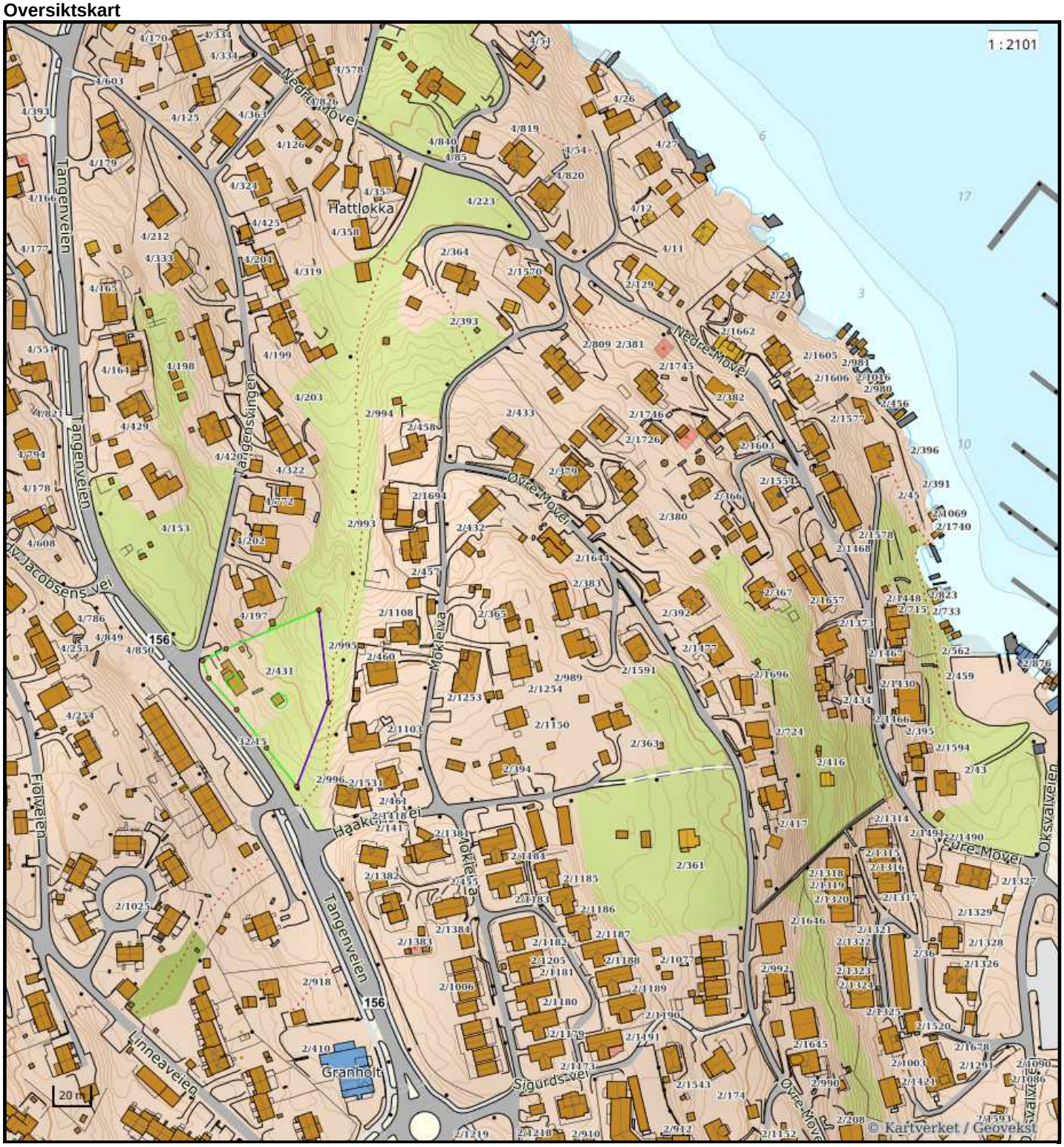
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



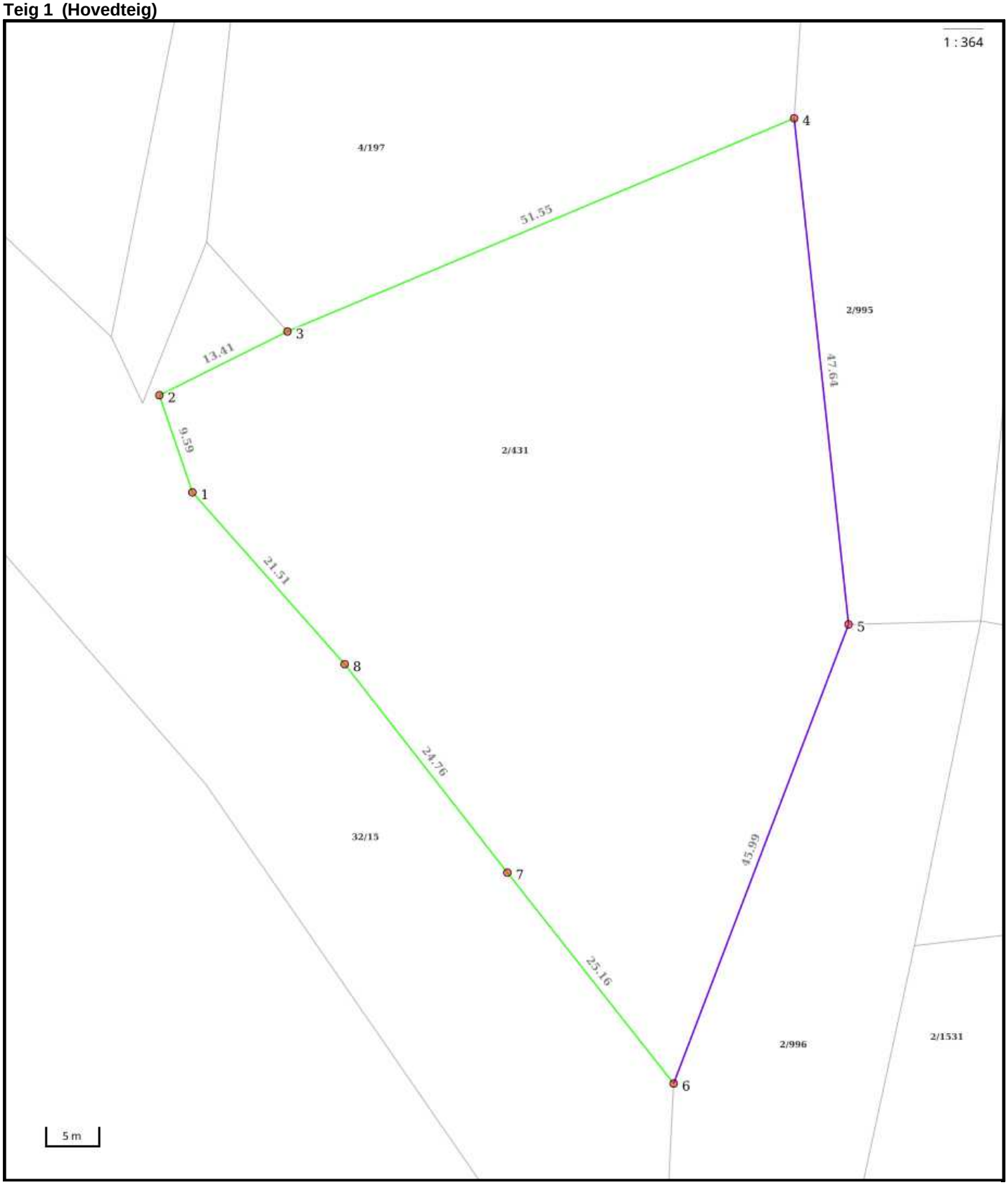
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

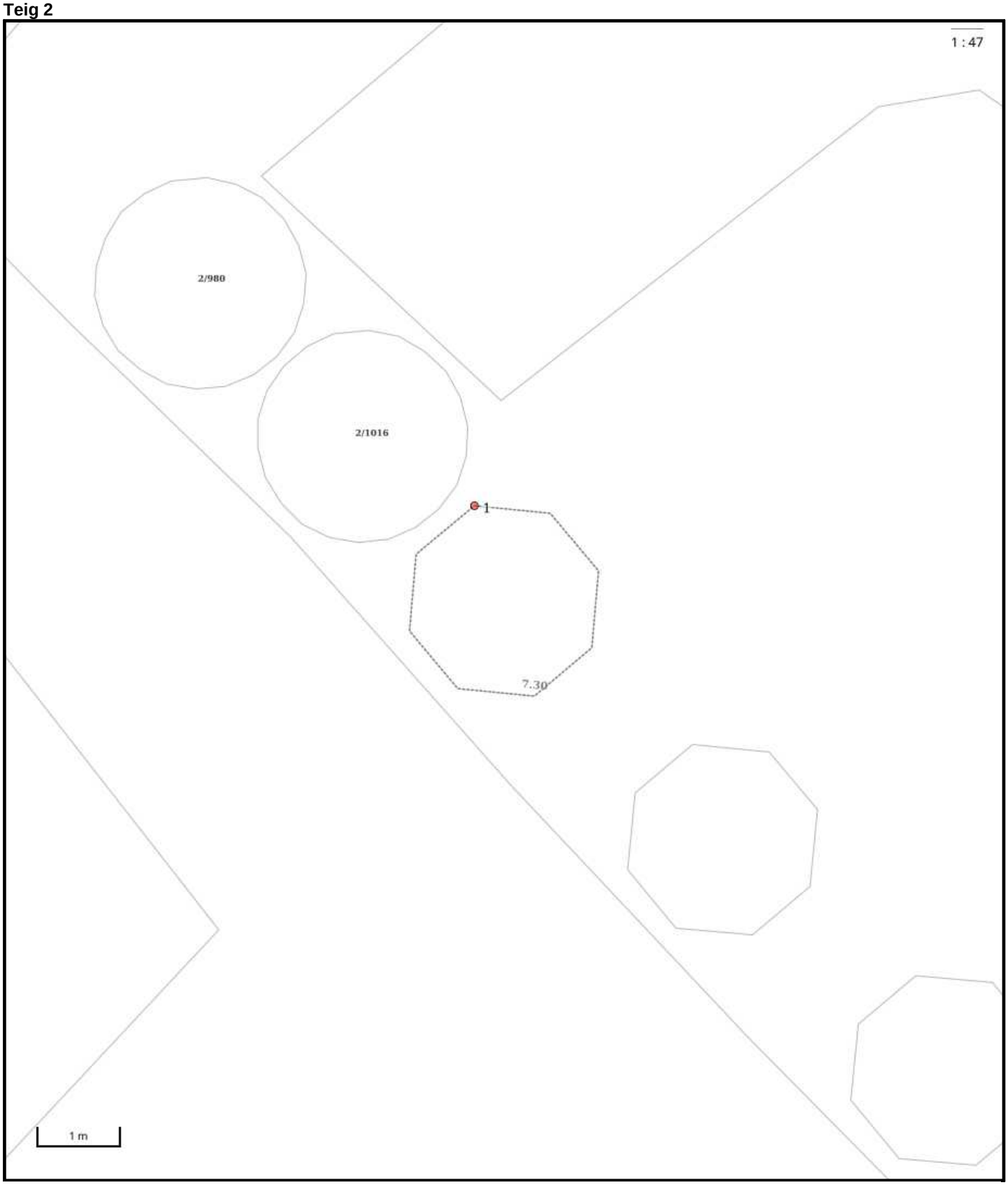
Areal: 3 151,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 213,42	593 198,47	9,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 637 222,18	593 194,57	13,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 637 229,21	593 205,99	51,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 637 253,38	593 251,52	47,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 637 206,67	593 260,89	45,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 637 162,40	593 248,43	25,16m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 637 180,65	593 231,11	24,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 637 198,69	593 214,15	21,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2



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: 4,00m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 396,56	593 516,68	7,30m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 03.03.2026

Nesodden kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	431	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tangensvingen 1, 1450 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77655244	747	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	93

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 03.03.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	431	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tangensvingen 1, 1450 NESODDTANGEN								

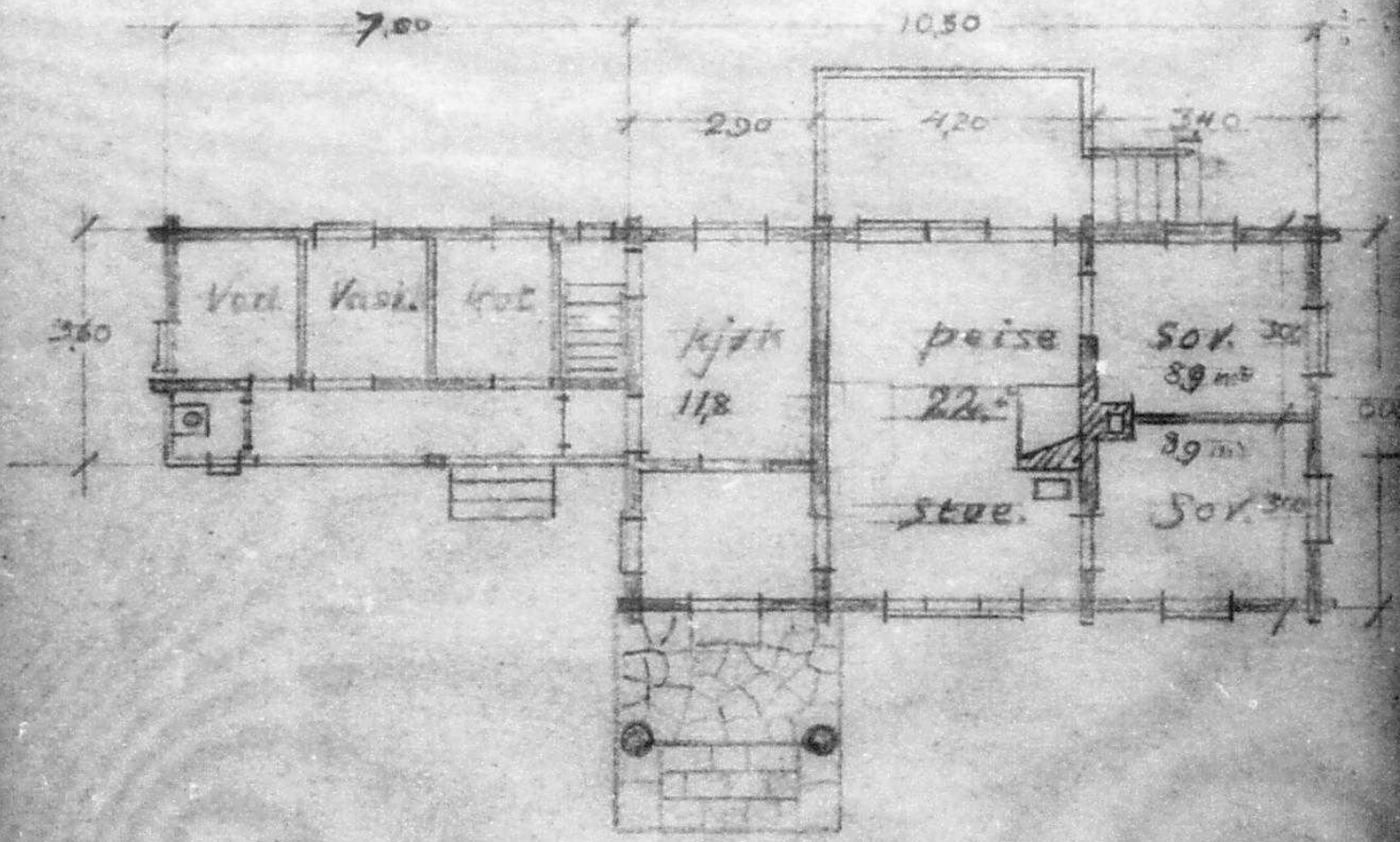
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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.

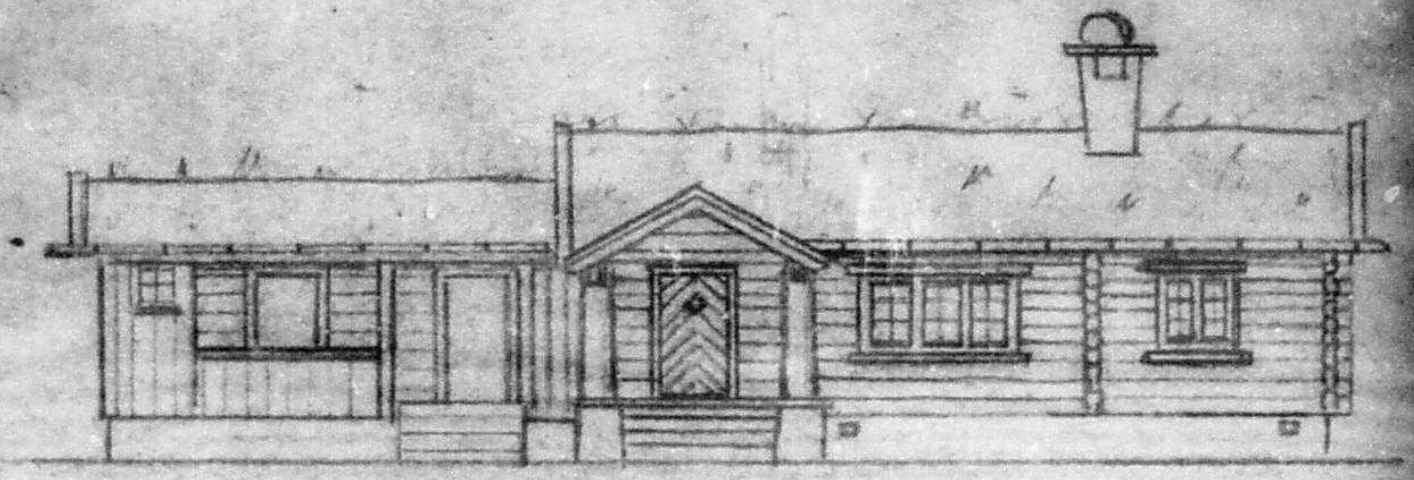
Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 079,85 kr
Feiing	574,00 kr
Renovasjon	3 820,00 kr
Vann	9 583,41 kr

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.

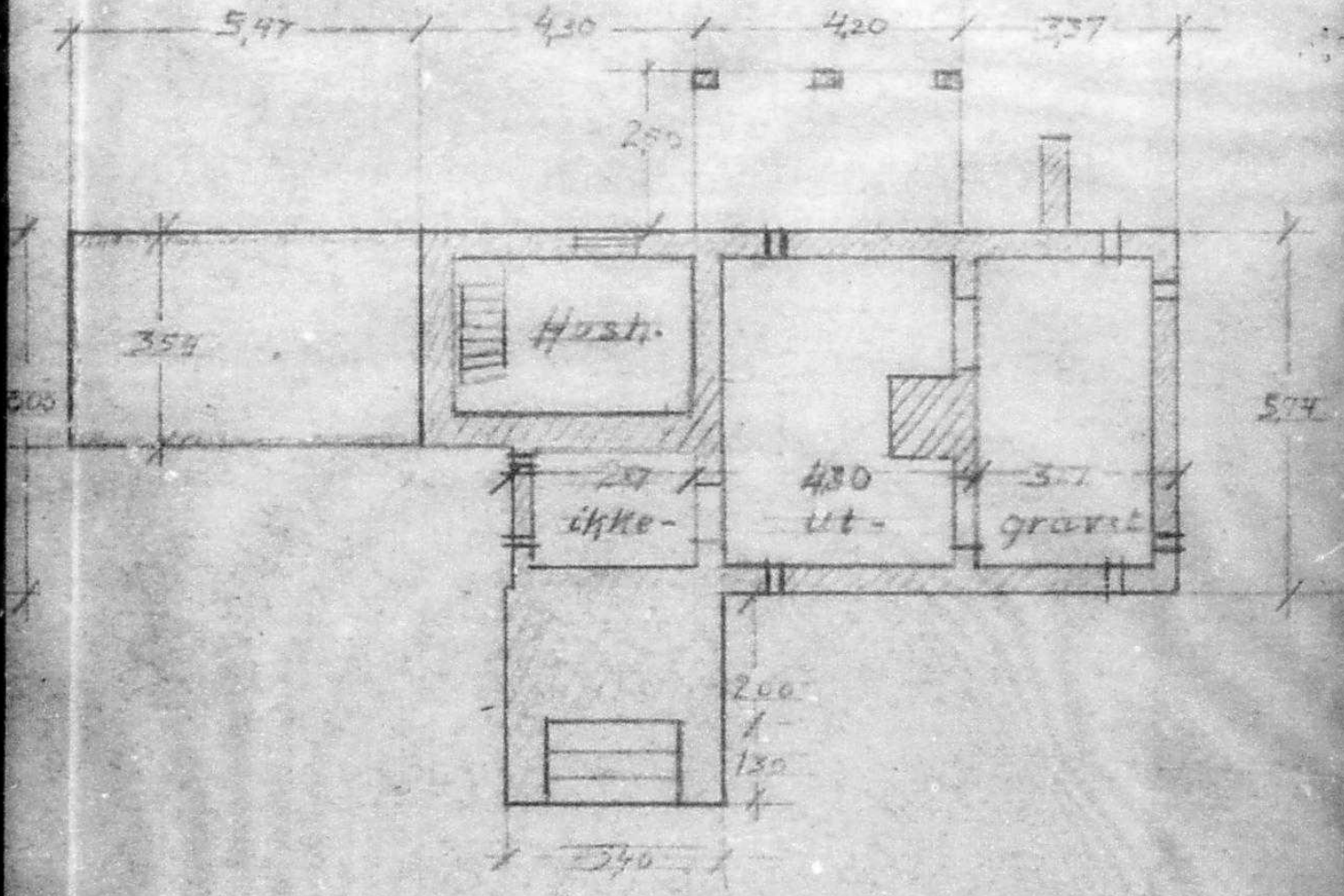


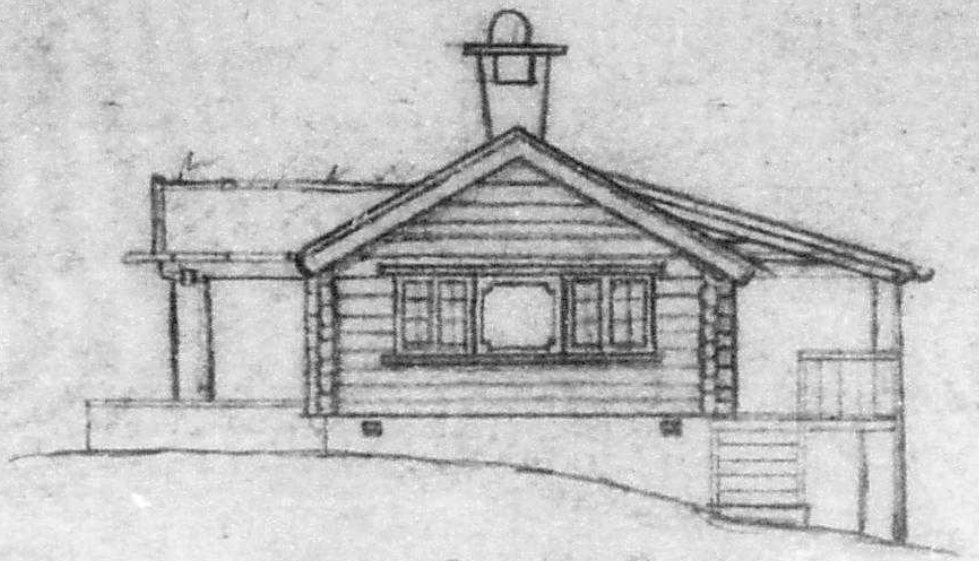
M = 1/100



Sydvest.

Heimen. Gr





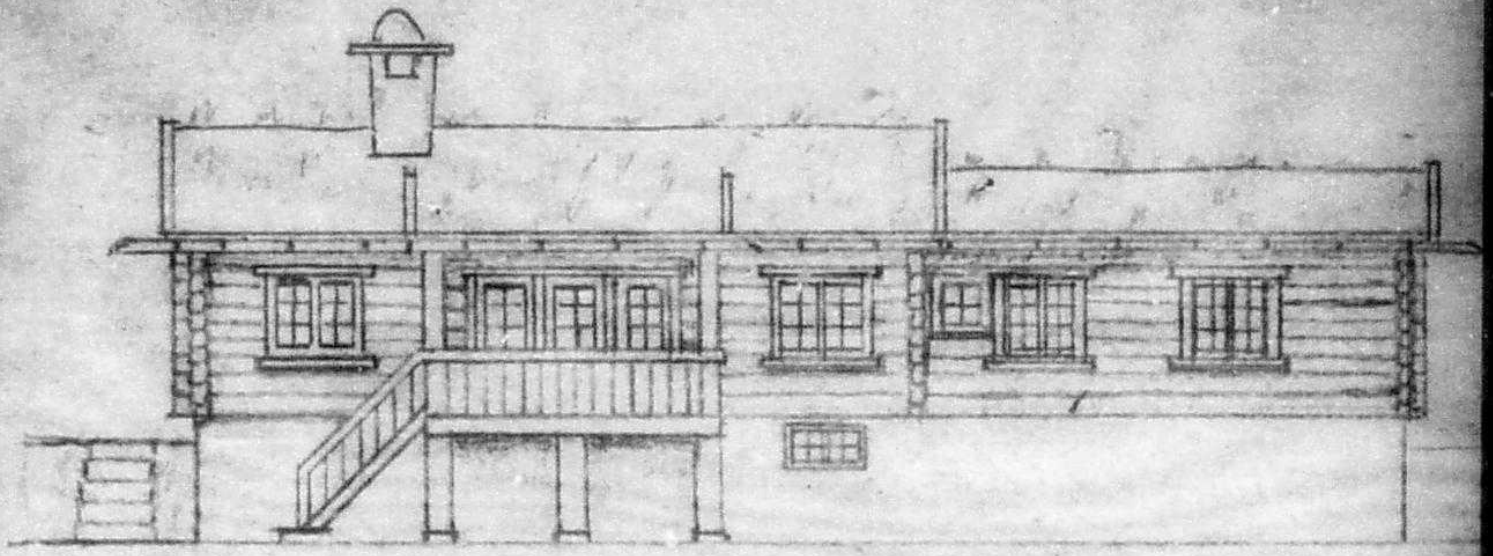
Syd øst

nr. 2 Pa 431

~~Hjelmen Gr. nr. 2 Hjr. nr 431~~

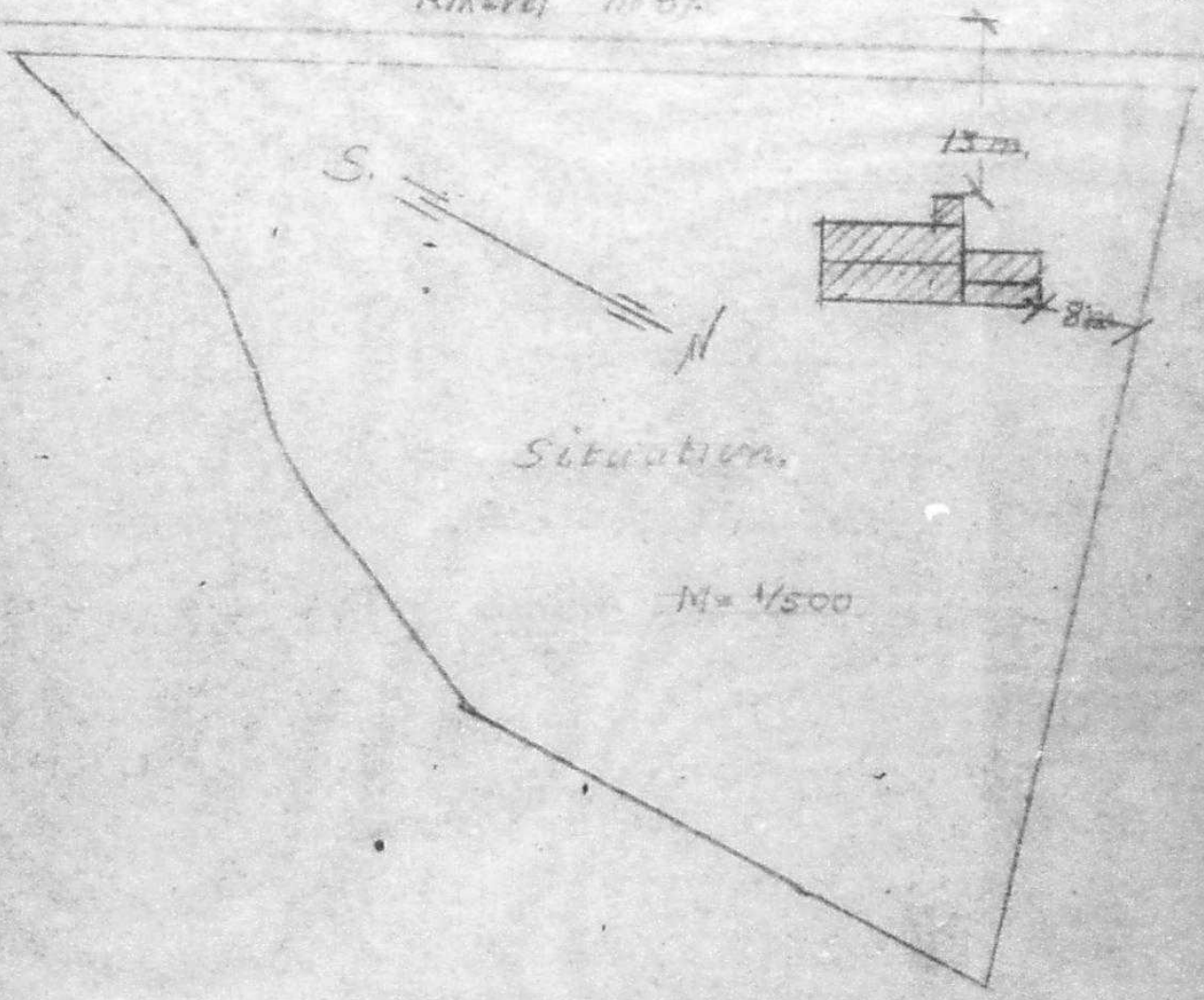
~~Hjelmen Grundkart~~

M = 1/100



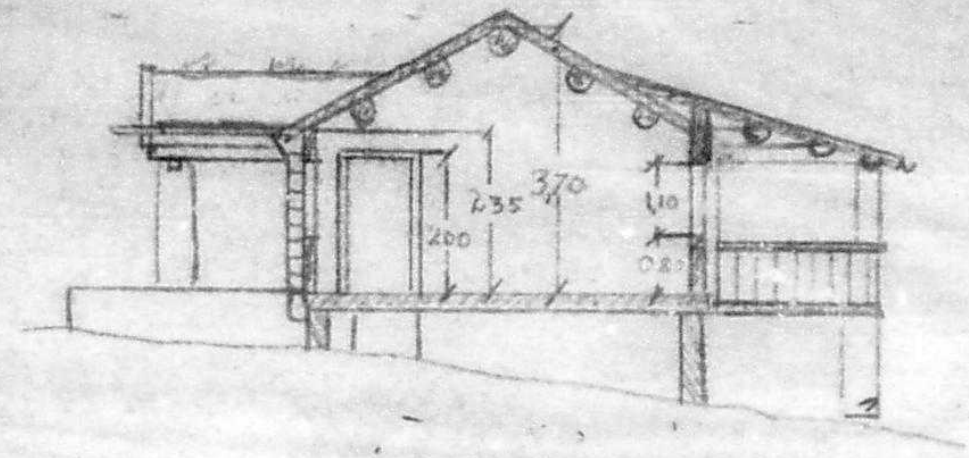
Nord Øst

RIKSVEJ nr 67.



Situation.

M = 1/500



Snit.

Tangensvingen 1

Nabolaget Utsikten/Tangenlaget - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	4 min 2 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.8 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 20.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesodden Kommunehus	10 min
Kongleveien 4 P-plass Nesodden Komm...	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granholt Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

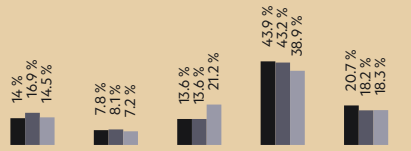
BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.7 km
Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år) 69 barn	10 min 0.9 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	12 min
Kiwi Flaskebekk	20 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Utsikten/Tangenlaget	1 212	496
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	10 min
Tangenåsen ungdomsskole	10 min
Energihuset Treningssenter	6 min

«Rolig, trygt, nær buss og båt, nydelig utsikt, hyggelig folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

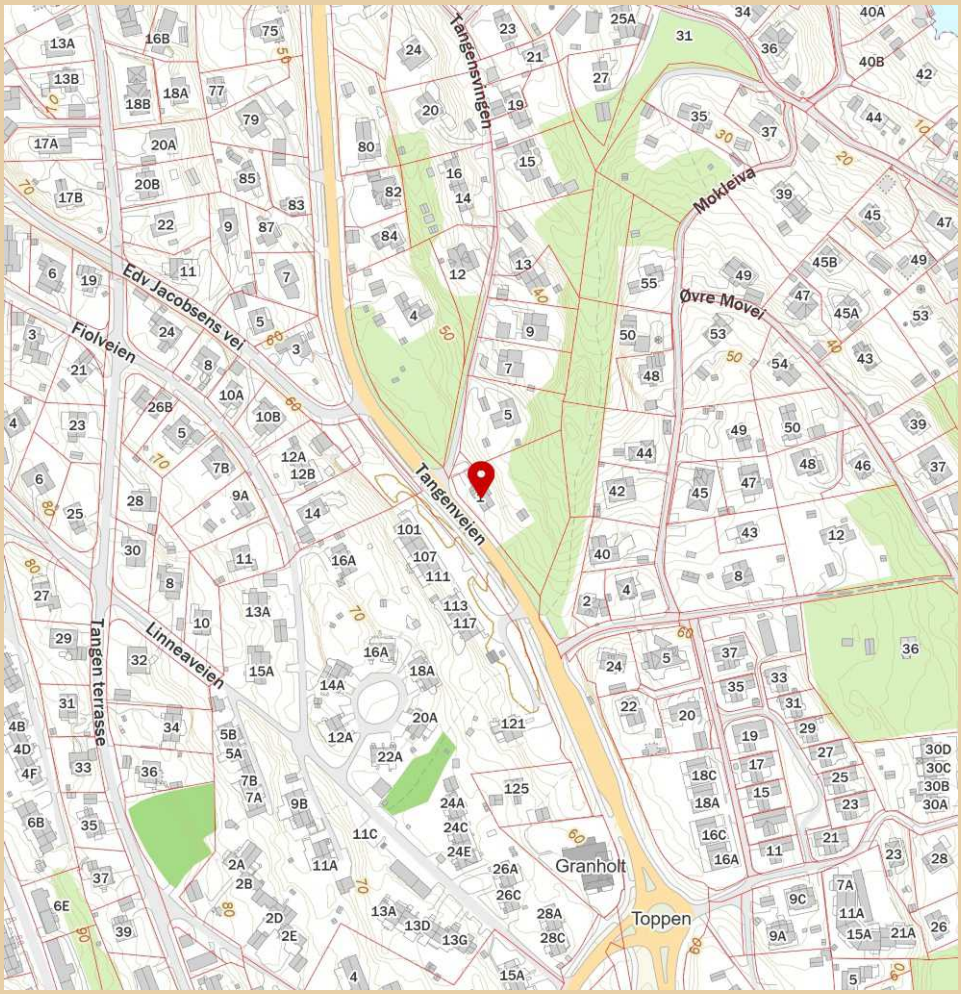
Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



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

Tangensvingen 1

Nabolaget Utsikten/Tangenlaget - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	4 min 2 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.8 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 20.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granholt Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.7 km
Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år... 69 barn	10 min 0.9 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	12 min
Kiwi Flaskebekk	20 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	12 min
Vitusapotek Nesodden	12 min
Nesodden Vinmonopol	12 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	10 min
Tangenåsen ungdomsskole	10 min
Energihuset Treningssenter	6 min

«Rolig, trygt, nær buss og båt, nydelig utsikt, hyggelig folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

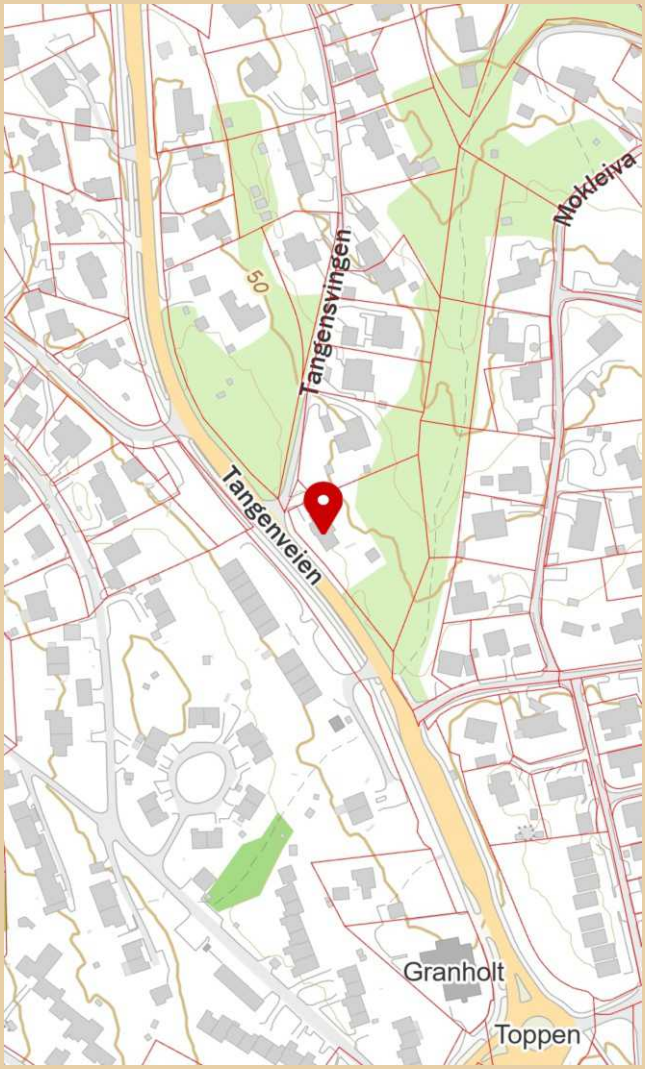
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil



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

Tangensvingen 1

Nabolaget Utsikten/Tangenlaget - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.) 576 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.) 299 elever, 25 klasser	4 min 2 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.8 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 20.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granholt Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.7 km
Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år... 69 barn	10 min 0.9 km
Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	12 min
Kiwi Flaskebekk	20 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	12 min
Vitusapotek Nesodden	12 min
Nesodden Vinmonopol	12 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	10 min
Tangenåsen ungdomsskole	10 min
Energihuset Treningssenter	6 min

«Rolig, trygt, nær buss og båt, nydelig utsikt, hyggelig folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

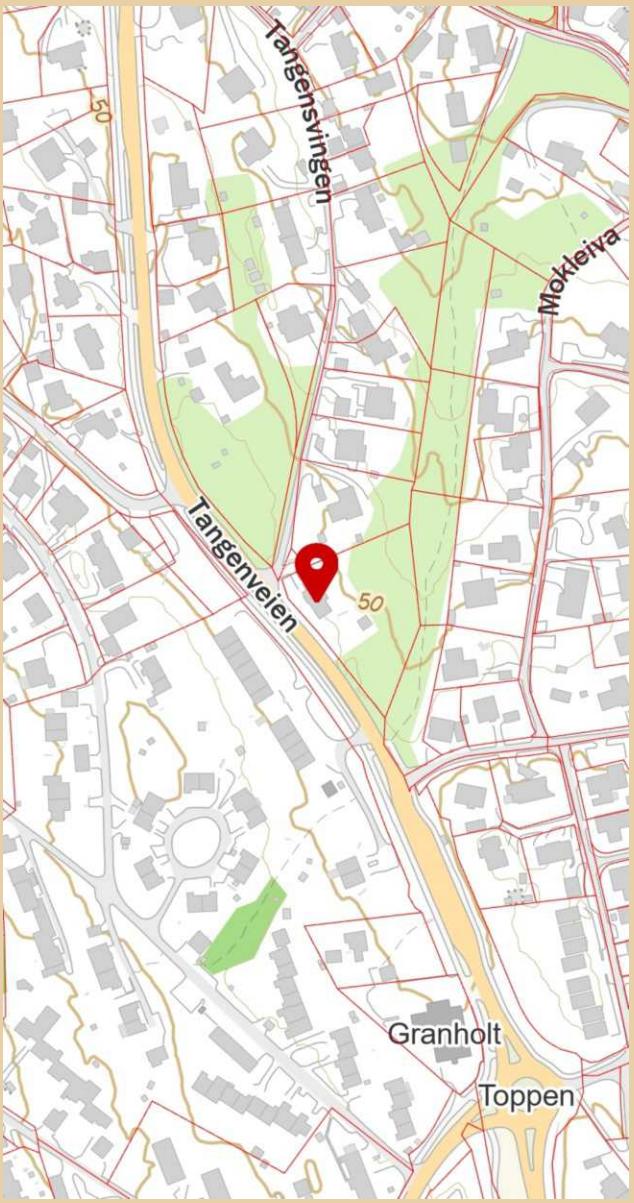
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

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:
Tangensvingen 1, 1450 Nesoddtangen
Gnr. 2, Bnr. 431, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260102

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.