PRIVATMEGLEREN
PARK

VARDEVEIEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Vardeveien 13 , 1452 NESODDTANGEN
NESODDEN kommune
gnr. 2, bnr. 192, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 554 m² BRA-i: 408 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18553-1533 **Eiendomsverdi ref nr:** IN1440

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

erik@takstm.no

932 18 553

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 4 plan med kjelleretasje (utvendig adkomst), 1. etasje, 2. etasje og loftsetasje, samt kaldtloft. Utgang fra stue til sydvendt terrasse med trapp videre til terreng. Tilhørende frittliggende enkel garasje.

Bygningen ble oppført ca. 1913, og garasjen ble oppført i 2002. Eiendommen har vært i familiens eie siden byggeåret. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Sjøstrand/Nesodden, nær sjøen, med gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Boligen har historisk karakter og har tidligere vært benyttet som landhandleri.

Bygningen fremstår med varierende eldre standard hovedsaklig fra byggeåret og 1970 tallet, noe fra ca. 2000 og betydelig oppgradering/vedlikeholds- og moderniseringsbehov. Flere bygningsdeler har passert forventet brukstid, og det er registrert en rekke avvik (TG3).

Det er avdekket omfattende lekkasjer i tak og takkonstruksjon med råteskader i undertak og tegn til vanninntrengning flere steder. Taktekking, undertak, beslag og takvinduer anbefales skiftet.

Ytterkledning og vannbrett har omfattende råteskader, spesielt mot øst. Ytterkledning og takkonstruksjon har mangelfull lufting. Vinduer og dører er hovedsakelig av eldre dato med betydelig slitasje, råteskader og sprukne glass. Flere vinduer og takvinduer må skiftes.

Innvendig fremstår boligen med eldre overflater, merkbare skjevheter i gulv og etasjeskillere, samt generelt oppgraderingsbehov. Det er registrert slitasje på gulv, vegger, trapper og dører. Begge badene har TG3 og vurderes å ha behov for totalrenovering. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller membranløsninger, og våtrommene tilfredsstiller ikke dagens krav. Eldre kjøkkeninnredninger som har behov for oppgradering.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og elektrisk anlegg er i stor grad eldre og har passert forventet brukstid. Det må påregnes oppgraderinger og videre undersøkelser av både røranlegg og elektrisk anlegg. Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig lufting, og flere rom mangler ventiler.

Dreneringen rundt bygningen er fra byggeåret og vurderes som funksjonssvekket. Det er registrert fuktgjennomslag og forhøyede fuktverdier i kjelleretasjen. Terrengforhold og manglende bortledning av overvann gir økt belastning mot grunnmur og kjellervegger. Det er også registrert større sprekker i utvendige forstøtningsmurer, hvor det er behov for omfattende vedlikehold og utbedringer.

Det er videre registrert flere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet manglende håndløpere og rekkverk, for lave rekkverk, store åpninger i rekkverk ved utvendige trapper samt manglende radonmåling.

Samlet sett vurderes boligen som et omfattende rehabiliteringsobjekt hvor det må påregnes betydelige investeringer både på kort og lengre sikt.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell befaring. Særlig kritiske punkter er blant annet drenssystem, utforede vegger under terreng, krypkjellere, membraner i våtrom, utvendige vann- og avløpsledninger samt isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å informere kjøper om at bygningen kan være oppført etter andre krav og byggeskikker enn det som gjelder i dag. Det har vært store endringer i byggeforskrifter gjennom årene, og endret bruk, elde og utidsmessighet kan medføre at skjulte feil og mangler oppstår over tid uten at disse nødvendigvis avdekkes ved en visuell befaring.

Bygningen er oppført i 1913, og datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivået for rapporten er satt til byggeåret dersom annet ikke er opplyst. Vurderingene er gjort med grunnlag i forskrift til avhendingslova, Sintef Byggforsk sine byggdetaljblader og levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Konsekvens: Dersom anbefalte undersøkelser og/eller tiltak ikke utføres på de bygningsdelene hvor dette er anbefalt, vil konsekvensen kunne være at bygningsdelene svekkes ytterligere over tid og ikke opprettholder sin tiltenkte funksjon. Dette kan medføre økte kostnader til utbedring samt risiko for følgeskader.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

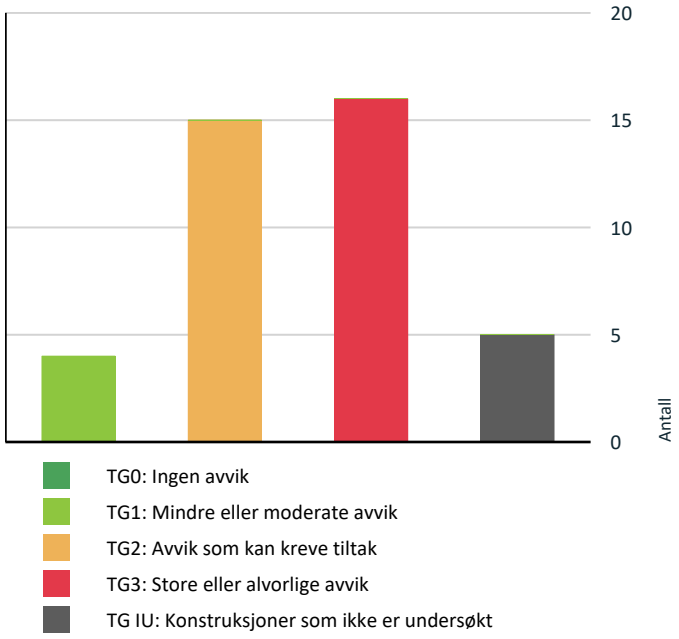
Det finnes ikke godkjente, byggemeldte tegninger i kommunens arkiver, men det finnes tegninger fra reseksjoneringen i 2011 som stemmer med dagens bruk.

Bygningsstatus: Enebolig tatt i bruk. Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Eiendom etablert: 11.11.2011, sist omsatt arv i familien: 27.05.2024.
Oppl. iht. eiendomsverdi.no.
Eldre bolig er tatt i bruk iht registrering i eiendomsregisteret og det bemerkes at dokumentasjon på brukstill./ferdigatt. mangler. Ytterligere undersøkelser er nødvendig, hvor dette bør fremskaffes eller forholdet avklares med kommunen.
Fom. 1. juli 2015 er byggereglene forenklet, og det vil ikke utstedes ferdigattest på tiltak omsøkt før 01. januar 1998.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

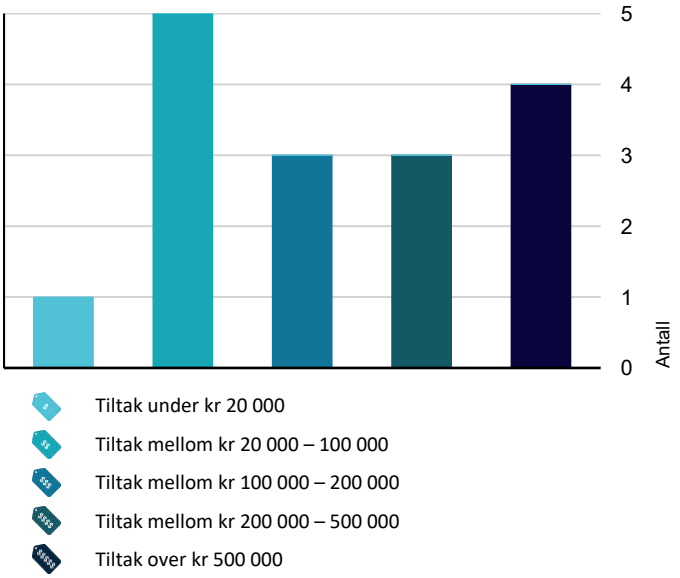
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Takvinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — 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
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell — Gå til side
- Kjøkken > 2. 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
- Tomteforhold > Andre tomteforhold — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Terrassedører — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper 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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1913

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon. Boligen fremstår med standard hovedsakelig fra byggeåret/eldre dato.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har behov for oppgraderinger. Det bemerkes at flere av bygningselementene på bygningen har passert mer en 50% av sin brukstid og stedvise utskiftninger må derfor forventes. Det anbefales å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten.

Tilbygg / modernisering

1970	Bygd inn takterrasse	Takterrasse mot vest i loftsetasje er bygget inn og erstattet med takvindu. Oppgitt årstall er ca.
2021	Terrasse syd	Gammel terrasse revet og oppført ny terrasse mot syd.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med tegltakstein med undertak av rupanel, underlagspapp (ikke besiktiget), sløyfer og lekter. Taktekking er av ukjent eldre alder. Tak på arker er tekket med båtekkingbeslag av ukjent eldre alder.
Det ble utført utbedring mot syd i ca. 2000 med ukjent omfang.
Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag, tak stige, platå, snøfanger og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og ytterligere undersøkelser anbefales.
TG er vurdert utifra bakkenivå og innvendig fra loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble observert mose på taktekkingen.
Det er observert tegn til at taktekking ikke holder tett. På kaldtloft ble det observert utettheter og lekkasje rundt gammelt takvindu samt tegn til lekkasje i møne. Fra kryploft mot øst og vest er det registert tegn til lekkasjer i taket. Det antas at lekkasjer stammer fra rundt arker mot øst og vest. Det er også lekkasje rundt takvindu i loftsetasje mot vest.

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

Det ble observert mose på taktekkingen, og rengjøring anbefales for å forlenge levetiden. Det anbefales i tillegg jevnlig kontroll av brekkasjestein på yttertaket helst fortløpende etter at snøen er borte på våren.
Det anbefales strakstiltak og utskifting av boligens taktekking pga. flere tegn til vannlekkasjer i taket.
Om ikke anbefalte tiltak blir utført vil konsekvensen være at bygningsdelen svekkes og over tid, den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 500 000



Tegn til vannlekkasje og skade undertak kryploft øst.



Tegn til vannlekkasje og skade undertak kryploft vest.



Lekkasje rundt takvindu kaldtloft.



Lekkasje rundt takvindu loftsetasje.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av type stål/plastbelagt stål av ukjent eldre alder. Nedløp kan synes å være byttet i nyere tid.
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 ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Eier oppl. om at det raser snø fra taket vinterstid. Snøfangere skal monteres der snø og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det anbefales å etablere snøfangere på yttertaket i utsatte området ved utskifting av taktekking.
Nedløp er ikke ført med rør vekk fra såle/ grunnmur. Dette fører til unødig merbelastning på drenssystemet. Det anbefales å føre overvann fra nedløp vekk i fra grunnmuren i kontrollerte former for og ikke merbelaste drenssystemet. Piper utvendig er kun med sokkelbeslag noe som øker risikoen for vanninntregninger rundt pipe.
Merk at tetting rundt takvinduer i loftsetasje og kaldtloft er mangelfull og ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp er ikke ført med rør vekk fra såle/ grunnmur. Dette fører til unødig merbelastning på drenssystemet. Det anbefales å føre overvann fra nedløp vekk i fra grunnmuren i kontrollerte former for og ikke merbelaste drenssystemet, eller påføre byggingen skader. Dette kan få negative fuktrealterte konsekvenser for konstruksjonen.
Det anbefales å helbeslå piper utvendig med beslag for å unngå vanninntrengning rundt piper.
Det anbefales full gjennomgang av boligens taktrenner, nedløp og beslag ifbm. utskifting av boligens taktekking.
Om ikke anbefalte tiltak blir utført vil konsekvensen være at bygningsdelen svekkes og over tid, den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

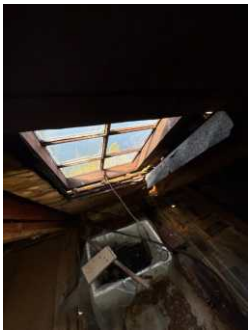
Tilstandsrapport



Full gjennomgang av takrenner, nedløp og beslag anbefales ved utskifting av taktekking.



Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Utettheter rundt takvinduer.



Gammelt eldre utvendig sluk mot øst som ikke er i bruk.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tre konstruksjon av ukjent utførelse trolig reisverkskonstruksjon som var vanlig byggemåte på denne tiden, utvendig kledd med stående trepanel fra byggeåret.
Det ble byttet noe kledning hjørne nedre del mot nordøst ca. 2021 pga. råteskader.
Noe endringer av kledning mot øst 1. etg. grunnet endring fra tidligere dører i fasade til vinduer på ca. 1970 tallet.
Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet i august/september 2021. Vasket, skrapet og påført 3 strøk Tjæralin dekkende A Hvit iht. eier.

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

Befaringen baserer seg på stikkprøver og merk at inspeksjonen er utført fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Det ble observert at ytterkledningen ikke er luftet. Dette var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Det ble avdekket omfattende råteskader i kledningen nedre del mot vannbrett spesielt mot øst. Det er også avdekket råte stedvis i vannbrett.
Det er observert på vannbrett/kledning rundt ark mot vest.
Stedvise vannbrett med feil fall noe som øker risikoen for skader i vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales full gjennomgang av boligens ytterkledning, vannbrett, arker og ytterligere undersøkelser anbefales da inspeksjonen baserer seg på inspeksjon fra bakkenivå. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer.
Konsekvens: Om ikke anbefalte undersøkelser og/eller tiltak ikke blir utført vil konsekvensen være at bygningsdelen svekkes og over tid og trekonstruksjonen på baksiden tar skade, den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Råteskader nedre del av kledning mot øst.



Stedvise vannbrett med feil fall noe som øker risikoen for skader i vinduer.



Kun midlertidig løsning ved terrasse mot syd. Strakstiltak anbefales for å hindre vanninntrenginger.



Slitt kledning/vannbrett rundt arker.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er av type valmtak. Kaldtloft luftet via raftet.

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

Dampsperren var ikke tilgjengelig for befaring siden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen.
Merk at det ikke var vanlig å benytte dampsperre ved oppføringstidspunktet. Dersom bygningen blir oppgradert anbefales det å etablere dampsperre ut mot kaldt flater og spesielt mot kaldtloft og i tak øverste etasje.
Merk at skille mellom loftsetasje og kaldtloft er isolert med sagflis og gamle aviser.

Vurdering av avvik:

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

Det ble avdekket vanninntregninger flere steder og omfanget kan ikke stadfestes med sikkerhet. Ved utskifting av taktekking på undertaket og taksperrer undersøkes nærmere slik at skadet treverk byttes.
Løst bord i gesimskasse mot vest.

Konsekvens/tiltak

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

Bedre lufting av takkonstruksjonen anbefales utført over tak ved utskifting av taktekking.
Om ikke anbefalte tiltak blir utført vil konsekvensen være at bygningsdelen svekkes over tid, den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon. Ytterligere undersøkelser/ tiltak anbefales fortløpende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råteskader i undertak observert mot vest.



Råteskader i undertak observert mot øst.



Tegn til skade undertak mot syd.



Løst bord i gesimskasse mot vest.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre i koblet utførelse og 1-lags glass hovedsakelig fra byggeåret og 1970 tallet.
Enkelte vinduer fra ca. 1970 tallet bytter fra dører til vinduer i 1. etg. mot øst.
Vinduer i kjelleretasje i stål med 1-lags glass. Enkelte vinduer i kjelleretasje er forblendet med treverk mot øst.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vannbrett med feil fall som heller inn mot vinduene som øker risikoen for råteskader i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det anbefales full gjennomgang av boligens vinduer, vedlikehold må utføres samt utskifting av glass dersom vinduene skal bevares. Vannbrett med feil helling må utbedres. Eldre vinduer krever hyppig vedlikehold for å opprettholde vedlikeholdsmessig standard.
Konsekvens: Om ikke anbefalte tiltak blir utført vil konsekvensen være at bygningsdelen svekkes og over tid, den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon, og det kan bli skader på tilliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Feil helling på vannbrett.



Eldre vinduer er værslitte og behov for vedlikehold/utskiftninger.



Eldre vinduer er værslitte og det er stedvise sprukne glass som må byttes.



Eksempel på sprukne vindusglass.

TG 3 Takvinduer

Beskrivelse

Takvindu i tre loftsetasje med koblet glass fra ca. 1970 tallet. Tidligere takterrasse som ble innbygget.
Takvindu i stål med 1-lags glass på kaldtloft.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Takvindu loftetasje er gammelt med sprukket glass samt lekkasje rundt takvinduet.
Takvindu kaldtloft er gammelt og det er lekkasje rundt takvinduet.
Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Takvinduene må byttes. Anbefales utført samtidig som taktekking skiftes.
Konsekvens: Om ikke anbefalte tiltak blir utført vil konsekvensen være at bygningsdelen svekkes og over tid, den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon, og det kan bli skader på tilliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takvindu loftsetasje er gammelt og det er sprukkent glass og lekkasje rundt vinduet.



Takvindu kaldtloft er gammelt og det er lekkasje rundt vinduet.

Tilstandsrapport

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt profilert tre utførelse fra byggeåret.
2-fløyet plassbygget dør i tre til kjelleretasje fra byggeåret.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Ytterdør ved adkomst mot nord med den slitasjemerker og vedlikeholdsbehov. Merk at døren er innadslående.
2-fløyet dør til kjelleretasje med råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørene har behov for vedlikehold samt utbedringer av råteskader. Jevnlig vedlikehold av eldre dører må påregnes for å forlenge dørenes brukstid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hovedinngangsdør mot nord 1. etg.



Råteskader i ytterdør til kjelleretasje.

TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedør med isolerglass fra ca. 1970 tallet. Merk at døren er innadslående.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassedøren som er vendt mot syd er værslitt og har behov for vedlikehold.
Det gjøres oppmerksom på at Isolerglass fra før 1980-tallet kan inneholde det farlige stoffet PCB som er et spesialavfall og må behandles deretter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrassedøren er av eldre dato med utskiftnings-/vedlikeholdsbehov. Hyppig vedlikehold av døren anbefales da den er vendt mot syd.



Eldre terrassedør 1. etg. mot syd.



Døren er værslitt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra gang m/ trapp i 1. etasje til treterrasse på ca. 3,5m². Rekkverk i tre høyde ca. 1m
Terrassen erstattet den gamle terrassen som ble revet og oppført på nytt i 2021 iht. eier.



Terrasse ble oppført på nytt i 2021.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp fra terrasse syd til terreng fra byggeåret. Rekkverk med stål.
Utvendig betongtrapp ved adkomst mot nord fra byggeåret. Rekkverk med stål og tre håndløper.
Utvendig betongtrapp i terreng mot sydvest fra byggeåret.
Utvendig ståltrapp med rekkverk i tre i hage mot vest fra ca. 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Rust i armeringsjern i trapp mellom terrasse og terreng mot syd. Eier har understøttet trappen provisoriske.
Råteskade i håndløper trapp ved adkomst.
Mindre riss/sprekker i betongtrapp mot sydvest observert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er behov for større utbedring av trapp mellom terrasse og terreng mot syd. Trappen anbefales revet og at det oppføres ny trapp.
Råteskader i håndløper trapp mot nord må utbedres.
Jevnlig vedlikehold av trapper anbefales for å forlenge trappenes brukstid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

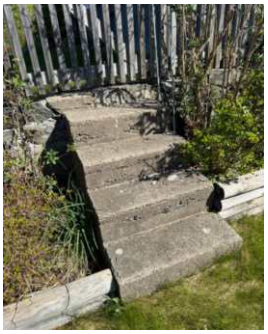
Tilstandsrapport



Trapp fra terrasse til terreng mot syd er midlertidig understøttet grunnet rust i armeringsjern. Trappen anbefales revet og erstattet med ny.



Trapp ved adkomst mot nord med vedlikeholdsbehov og råteskadet i håndløper.



Eldre betongtrapp i hage mot vest.



Trapp erstattet tidligere betongtrapp som ble revet ca. 2012.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong. Betong dekke i kjelleretasje og etasjeskillere i tre trolig isolert med leire/sagflis eller tilsvarende. Yttervegger er trolig oppført i reisverkskonstrukjon i tre som var vanlig på oppføringstidspunktet utvendig kledd med stående trepanel. Takkonstruksjon er av type valmtak tekket med tegltakstein. Bygningen ble opprinnelig oppført i 1913 og er bestående av 4 etasjer + kaldtloft. Bygningen har lang historikk og ble i gamle dagen benyttet til landhandleri, post og er også benyttet utleide til konfirmasjons sammenkomster.
Eiendommen ble seksjonert i 2011.
Sameiet Tomtåsen Boligsameie består 2 seksjoner hvor hver enkelte seksjon har ansvaret for sine bygninger. Felles vedlikeholdsansvar for del av eiendom som er avsatt til felles gruslagt adkomstvei hvor kostnader deles etter brøk 50/50.

Litt historikk om bygningen/eiendommen.
Grøstad landhandleri på Sjøstrand i Nesodden var en klassisk lokal landhandel som hadde stor betydning for nærmiljøet gjennom første halvdel av 1900-tallet. Butikken fungerte både som dagligvarehandel, møteplass og et viktig knutepunkt for folk som bodde langs fjorden. Den lå sentralt ved brygga på Sjøstrand, hvor dampbåter og annen sjøtrafikk bandt Nesodden sammen med Oslo og bygdene rundt Oslofjorden.

Landhandleriet ble drevet av familien Grøstad og solgte et bredt utvalg varer – alt fra matvarer og kaffe til redskaper, klær og husholdningsartikler. I en tid med få butikker og begrenset transport var slike landhandlerier avgjørende for lokalsamfunnet. Mange kom også innom for å hente post, utveksle nyheter eller møte naboer.

TG vurderes ikke for dette elementet da dette er ment som en byggebeskrivelse. TG er vurdert for hvert enkelte element.

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er overflatebehandlet med vinyl belegg, tepper, parkett. Betongdekke i kjelleretasje.
Innvendige vegger er overflatebehandlet med malt trepanel, tapet, malt strie. Malt betongmur i kjelleretasje.
Innvendige tak er overflatebehandlet med malte takessplater, malt panel, malte flater.
Overflater hovedsakelig fra byggeåret og 1970 tallet.
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. Merk at noe knirk i gulv må stedvis forventes.

Vurdering av avvik:

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

Overflater med større slitasjegrad er utidsmessig med oppgradering/moderniseringsbehov.
Det er stedvise sprekker over dører.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgraderinger og moderniseringsbehov av innvendige overflater må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Slitte parkett overflater.



Løse tapeter.



En del malingsflass på trepanel.



En del malingsflass på trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre mellom etasjene og støpt betong dekke mot grunn i kjelleretasje.
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:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt nivellering av gulv i stue loftetasje, hvor det ble målt et høydeavvik på ca. 30-40mm.
Det ble foretatt nivellering av gulv i stue 2. etasje, hvor det ble målt et høydeavvik på ca. 25mm.
Det ble foretatt nivellering av gulv i kjøkken 2. etasje, hvor det ble målt et høydeavvik på ca. 30-40mm.
Det er merkbare skjevheter i bygningens etasjeskillere som trolig stammer fra byggeåret.

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Grunnet ovennevnte omfang er det ikke laget et kostnadsestimat. Summen er ment for og avklare eventuelle tiltak og undersøkelser som bør utføres før man starter opp arbeider og henter inn tilbud.
Det er ikke kalkulert noen arbeider i estimatet. Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Større merkbare skjevheter i stue loftsetasje.



Større merkbare skjevheter i stue 2. etg.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsteder av type vedovner/kaminer/åpen peis plassert i stuer fra byggeåret. Vedovn i stue 2. etg. er fra 2016 utført av Kakkel & Peis Spesialisten AS. Det er tilsammen 8 ildsteder i boligen + 1 parafinbrenner (ikke i bruk)2 stk teglsteinspiper med sotluker plassert i kjelleretasje. Feieluker på kaldtloft. Enkelte av kamin er kombi vedovn og parafinbrenner (ikke i bruk).

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 ble utført kontroll av det stedlige brann og feiervesen iht. fremlagt dokument den 27.04.2017 uten at det ble avdekket avvik den gangen.

Vurdering av avvik:

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

Ubrennbart material på gulv foran ildsted på soverom loftetasje er under 30cm.
Stedvise riss i piper og løs puss.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales full gjennomgang av piper og ildsteder før videre bruk. Det må forventes en del utskiftninger og oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav. Piperehabilitering bør forventes grunnet pipenes alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Ildsted fra 2016, øvrige ildsteder er av eldre dato.



Noen riss i pipe bak ildsted fra 2016.



Eldre parafinbrenner som ikke er i bruk.



Åpen peis i storstue 1. etg.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er kjelleretasje med grove murflater under terreng.

Erfaringsmessig anses vegger under terreng som en fuktutsatt risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. Det ble ikke utført hulltakning da det er murte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Synlig fukt/malingsflass på vegger i kjelleretasje speiselt østre kjellervegg som er mest fuktutsatt da terrenget utvendig har helling inn mot bygningens grunnmur. Ved fuktsøk ble det påvist noe forhøyede fuktverdier i nedkant kjellervegger i bod. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra byggegrunnen. Vegger under terreng med begrenset drenering og merk at gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra byggegrunnen da dette ikke var vanlig da bygningen ble oppført. De påpekte forhold er lagt til grunn ved tilstandsvurderingen. Det frarådes bruk av organiske materialer i kjeller av denne alder pga. fare for fukt/soppskader.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig kontroll og overvåkning av slike fuktutsatte risikokonstruksjoner. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og event. tiltak som bør utføres i fremtiden slik at det ikke oppstår fuktskader. Ytterligere undersøkelser anbefales og utbedringer ved å bedre dreneringen kan påregnes. Les mer fuktsikring og drenering.
Konsekvens/ kostnadsestimat er satt for videre kartlegging og kan ikke forveksles med utbedringskostander.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlig malingsflass og indikasjoner på fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig lukkede malte 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappene har en del slitasjegrad og det er behov for oppgraderinger og moderniseringer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgraderinger og moderniseringer av innvendige trapper må påregnes for å tilfredsstille dagens krav.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i profilert malt heltre utførelse 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Merk at dørene er gamle heltre dører hvorav enkelte dører subber/tar på karm.
Dørene har en del slitasjegrad og moderniseringsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendige dører med oppgradering/moderniseringsbehov.





Skyvedører med glass i stuer 1. etg. og 2. etg.



Døren subber i teppe gulv.



Noe trege skyvedører.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser om tilfeller av mus i kjelleretasje. Iht. eiers oppl. har ikke boligen vært plaget av dette i senere tid.
Dette til informasjon og TG er ikke vurdert.

TG IU Fast inventar

Beskrivelse

- Stedvise plassbygde garderobeskap på soverom.
- Brann og tyverialarm tilknyttet Sikring 24.
- Brannslokningsapparater.
- Kabel-TV fra Telia.
- Utelys.
- Diverse belysningsutstyr og stedvise panelovner.
- Flaggstang mot nord fra ca. 2000.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad utstyrt med søyle servant og ett-greps blandebatteri, badekar og gulvstående toalett. Vegghengt panelovn.
Vinylbelegg på gulv, våtromstapet/malt tapet på vegger og malte takessplater i tak.
Bad/wc fra ca. 2000 ukjent hvem som utførte arbeidene.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på badets oppbygging.

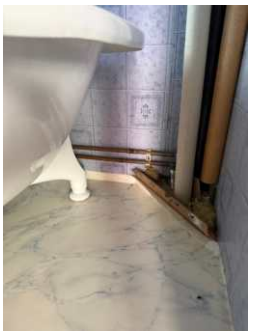
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. 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
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Fare for at fukt kan forårsake fuktskader i gulv.



Sluket ble byttet i ca. 2000.



Løst belegg ved terskel.

1. ETASJE > BAD/WC

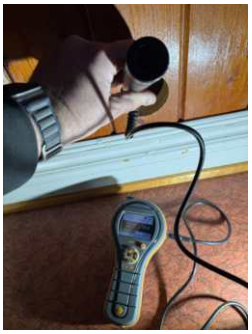
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende rom (bak dusj). Ved fuktmåling med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier i dette området. Det ble målt 13,2% fukt (vektprosent) i dette området. Sintef byggrosk anbefaler under 15% i lukkede konstruksjoner. 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





2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett og gulvstående toalett (nyere, men ukjent alder). Gulv er belagt med fliser, vegger med tapet og tak med malte takplater.
Bad/wc fra 1970 tallet. Ukjent hvem som utførte arbeider.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på badets oppbygging.

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

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. 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
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Eldre våtrom med oppgraderingsbehov.



Større slitasje i servant.



Støpejernssluk innunder dusjkabinett.



Åpne rørføringer.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra Ikea er utstyrt med bjerk kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, ltapet over benk, 2-kums utslagsvask med ett greps blandebatteri, kjøkkenventilator.
Kjøkkeninnredning er oppl. være fra ca. 2000.

Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplater har noe stedvis løs folie.
Det er ikke etablert sokler ned mot gulv.
Det bemerkes kjøkkenets alder/slitasje og det kan forventes utskiftning.

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.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utlufting på yttervegg. Ventilator er fra ca. 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator har passert mer en 50% av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig på avtrekksventilatoren 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. Kjøkkenventilator med kort gjenværende brukstid.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er utstyrt med malt glatt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, fliser over benk og 1-kums utslagsvask med ett greps blandebatteri. Opplegg or oppvaskmaskin. Vegghengte skap med fronter med glass og sprosser. Komfyrvakt er installert.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning er fra byggeåret. Benkeplate, utslagsvask og bl. batteri er fra ca. 2019. Rørleggerarbeider ble utført av Petter Grytte.

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.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

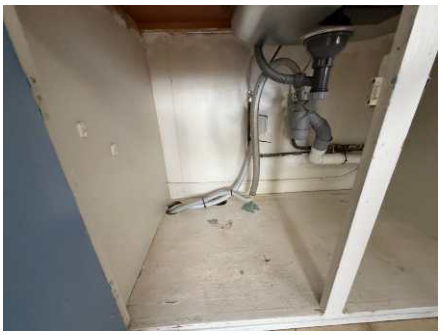
Det bemerkes kjøkkenets alder/slitasje og det kan forventes utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





Eldre kjøkkeninnredning.



Noe slitasjemerker i bånn av underskap under utslagsvask.



Eldre vegghengt utslagsvask.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke montert ventilator der komfyr kan plasseres. Ventilator er helt avgjørende for god ventilasjon i en bolig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere ventilator over kokested med naturlig utlufting.
Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ingen ventilator over kokested. Komfyrvakt er etablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av type fra kobberrør.
Stoppekran plassert i kjelleretasje.
Utekran. Merk ikke frostfri kran, stengeventil innvendig i kjeller etg.
Trykktank for borevann er fra april 2016.
Vannrør i boligen er opplyst til å være fra byggeåret og noe fra 2000 ved etablering av bad og kjøkken 1. etg. Arbeider i nyere tid er utført av Petter Grytte.

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.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.



Stoppekran for vann er plassert med trykktank i teknisk rom kjelleretasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er hovedsaklig av type støpejern og noe plast.

Stakeluke er plassert i kjelleretasje og lufting er ført til durgoventil på bad mot syd i 2. etg.

Avløpsrør i boligen er opplyst til å være hovedsaklig fra byggeåret og noe fra 200o ved etablering av bad og kjøkken 1. etg. Arbeider i nyere tid er utført av Petter Grytte.

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

Tilstandsrapport

og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
Eldre rørstammer kan ha avleiringer etter bruk. I ytterste konsekvens kan dette gi dårlig avrenning/blokkeringer el. For å finne utav status/innvendig tilstand kan man utføre en kamerainspeksjon.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrøret er et gammelt støpejernsrør og det kan ikke gis noen garanti for rørets tilstand. Rør av denne typen er etterhvert blitt gamle, og vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av levetid. VVS systemet har passert mer enn 50% av sin brukstid og utskiftninger må forventes.

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.


Stakeluke er plassert i teknisk rom kjelleretasje.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg og lufteventiler i topp av vinduer.

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 i alle oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

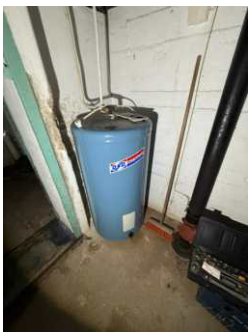
Varmtvannsbereder av type Oso på ca. 198 liter plassert i kjelleretasje. Varmtvannsbereder er fra 1993.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt.
Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig 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 er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme på bad 2. etg. med ukjent tilstand.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG vurderes ikke for varme.

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 2. etg. er plassert i trapperom, utstyrt med skrusikringer (1 automatsikring), automatisk måler for hele bygningen og innholdsfortegnelse.
Sikringsskap 1. etg. er plassert i trapperom, utstyrt med skrusikringer og innholdsfortegnelse.
El-anlegg i boligen er oppl å være hovedsakelig fra byggeåret.
Strømtilførsel til boligen via luftstrekk kabel med inntakskabel av ukjent alder.
Eier med begrenset kunnskap om boligens el-anlegg da salget er et dødsbo.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1913 Stort sett el-anlegg fra byggeåret med noe oppgraderinger på 1970 tallet.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Tilstandsrapport

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja El kontroll via Elvia 20.03.2025, avvik lukket av Elektrogutta AS og saken ble avsluttet 28.04.2025
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eldre elektrisk anlegg anbefales oppgradert.
    Antatt normal brukstid for el-anlegg 20 - 40 år.

Generell kommentar

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på el-anlegg om det ikke blir funnet avvik, da dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og el-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap 2. etg. Eldre skrusikringer anbefales oppgradert.



Hovedsikringer i bod 2. etg.



Sikringsskap 1. etg. Eldre skrusikringer anbefales oppgradert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset informasjon og byggegrunn må sees som ukjent byggegrunn.

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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.

Det ble observert indikasjoner på at drenssystemet er funksjonssviktene. Synlig malingsflass/saltutslag på vegger i kjelleretasje. Ved fuktsøk ble det påvist noe forhøyede fuktverdier i nedkant kjellervegg. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra byggegrunnen. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra byggegrunnen. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. De påpekte forhold er lagt til grunn ved tilstandsvurderingen. Bortledning av overvann fra nedløpsrør er ikke ført kontrollert vekk i fra grunnmuren som igjen medfører til økt fukttrykk mot bygningen grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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



Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur



Ingen synlig grunnmursplast observert utvendig langs grunnmuren.

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i grunnmur mot vest.



Sprekk i grunnmur mot vest.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Utvendig støttemur i naturstein og betong. Støttemur fra byggeåret og 1970 tallet.
Støttemurer øst for garasjebygning er oppført i naturstein fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Ved riving av støpt betongtrapp som er erstatt med ståltrapp oppsto det en forskyvning i støttemuren som medførte til at det mått utføres tiltak. Støtte murene er en blanding av naturstein og betong. Det er større sprekker i støttemurer og det er behov for vedlikehold oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer bør rives og ny mur bygges alternativ renovering av eksisterende murer. Vurdert kostnadsestimat er for videre kartlegging. Ytterligere kartlegging og undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng tilliggende boligen er hellende hovedsakelig mot vest.
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. Den visuelle kontrollen er aldri mer en maks 3 meter på en befaring om ikke annet er skrevet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.



Terrenget er relativt flatt og med begrenset hellning fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat åpen betong septiktank fra byggeåret. Tømmes av Nesodden Kommune 1 gang pr. år iht. eier. Påregnelig at det må tilkobles kommunalt anlegg på

Tilstandsrapport

sikt med de kostnadene dette innebærer.
Privat borevann med ukjent eldre alder. Vannpumpe er fra 10.08.2003 og trykktank april 2016 utført Petter Grytte. Alt plassert i bygningens kjelleretasje. Borvannet er ikke kontrollert mtp. om det er drikkbart. Det anbefales kvalitetskontroll av borvannet med jevne mellomrom.

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.

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

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Med tanke på vann og avløpsledningene alder anbefales det kontroll av disse for å avklare om det er nødvendig å utføre tiltak. Jevnlig gjennomspyling og kontroll av stikkledninger anbefales. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Gammel betong septik beliggende vest for bygningen fra byggeåret.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Privat åpen støp betong septiktank med jordgulv fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne tilkobling til kommunalt anlegg i fremtiden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning uten at undertegnes kan si når og hvordan dette skal utføres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

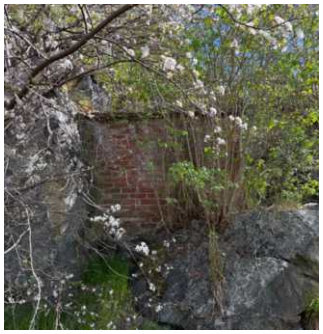
Det var en tidligere oljetank beliggende øst for bygningen ved gårdsplassen på eiendommen som er fjernet iht. eiers oppl.
Dette til informasjon og TG er ikke vurdert.

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det ligger et lite teglsteins bygningen nordvest på eiendommen som i gamle dager ble benyttet til lagring av bla. dynamitt iht. eiers oppl. Adkomst til bygningen var igjengrodd og tilstand er ikke videre vurdert av undertegnede.

Tilstandsrapport



Teglsteinsbygning er ikke videre vurdert av undertegende.



Oversiktskart over sameiet inndeling av eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette elementet skal det påpekes det som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for 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 utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Bygningen ligger i et område som er gult. Gult står for moderat til lav. https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
For å få konkrete tall på radon må det utføres en radon måling, siden dette varierer noe gjennom året. Ytterligere undersøkelse må utføres for å få eksakte verdier og kunne utale seg om eventuelle konsekvenser og anbefalte tiltak.

Konsekvens/tiltak

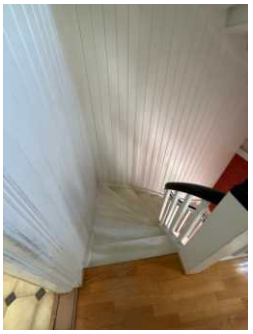
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i gul sone med moderat til lav forekomst av radon.



Håndløpere på vegger i trappeløpet anbefales etablert.



Rekkverk topp av trapp er under 90 cm.



Rekkverk nedre del av trapp mangler.



Åpning i rekkverk er for stort.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Bygninger på eiendommen

Frittliggende garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass.

Byggeår
2002

Kommentar
Iht. hjemmelshaver.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert med ringmur i betong/Leca og støpt betongsåle. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Takkonstruksjon er av type valmtak tekket med betong takstein. Manuell leddheisport i tre. Det er ikke innlagt strøm.

Ytterkledningen ble malt sist i 2025 september Tjæralin dekkend A.
Tilgang til brønn innvendig i garasje som ikke er i bruk.
Taksten er mosegrodd med rengjøringsbehov.
Leca ringmuren er ikke pusset.

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

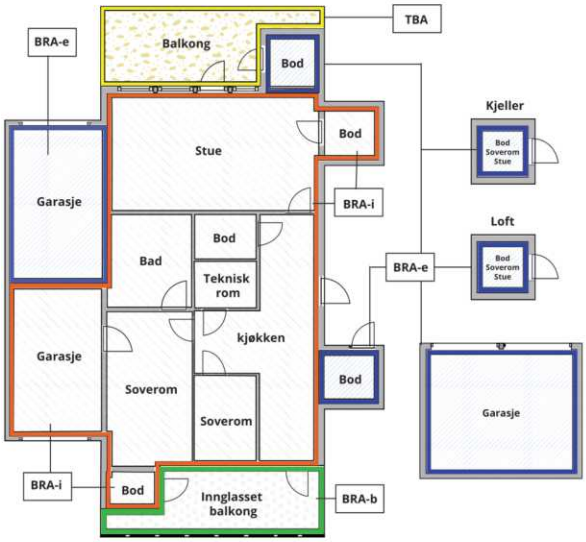
Hva er måleverdig areal?

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)**
Kjelleretasje		130		130	
1. etasje	163			163	4
2. etasje	166			166	
Loftsetasje	79			79	
Kaldtloft					
Kryploft X 3					
SUM	**408**	**130**			**4**
SUM BRA	**538**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjelleretasje		Entré/lagerrom, gang, grovvaskerom, bod/gang 1, gang 2, bod 2, teknisk rom	
1. etasje	Entré m/ trapp, gang/stue, storstue, gang m/ trapp (utgang til terrasse), bad/wc, kjøkken		
2. etasje	Trapperom 1 (nord), gang 1, bad/wc, gang 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue 1, stue 2, kjøkken, trapperom 2 (syd)		
Loftsetasje	Trapperom, gang, soverom 1, stue, soverom 2		
Kaldtloft			
Kryploft X 3			

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje ble målt til ca. 1,99m. Merk adkomst utvendig til kjelleretasje fra syd.
Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 3,15m.
Takhøyde i 2. etasje ble målt til ca. 2,72-2,77m.
Takhøyde i loftsetasje ble målt til flat del av tak ca. 2,24m.
Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke med oppsatt stige ifra gang.
Adkomst til kryploft med adkomst fra loftsetasje via dør i knevegger. Ikke målbart areal grunnet takhøyde.

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

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Målbart areal for hele boligen er omtrentlig målt da det er vanskelig å utføre presist, spesielt i loftetasje med skråtak og mange vinkler. Sum areal loftsetasje må derfor anses som ca. areal, og kan derfor avvike fra lovforskriftens avvikskrav på kun 2%.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det finnes ikke godkjente, byggemeldte tegninger i kommunens arkiver, men det finnes tegninger fra reseksjoneringen i 2011 som stemmer med dagens bruk.

Bygningsstatus: Enebolig tatt i bruk. Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Eiendom etablert: 11.11.2011, sist omsatt arv i familien: 27.05.2024.
Oppl. iht. eiendomsverdi.no.
Eldre bolig er tatt i bruk iht registrering i eiendomsregisteret og det bemerkes at dokumentasjon på brukstill./ferdigatt. mangler. Ytterligere undersøkelser er nødvendig, hvor dette bør fremskaffes eller forholdet avklares med kommunen. Fom. 1. juli 2015 er byggereglene forenklet, og det vil ikke utstedes ferdigattest på tiltak omsøkt før 01. januar 1998.

Nyere håndverkstjenester

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

Frittliggende garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Høyde målt ved port ca. 1,90m. Bredde port målt til ca. 2,50m.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Erik Slæperud	Takstingeniør
	Nils Aage Østbye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	192		1	1863.6 m²	Iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Vardeveien 13, 1452 NESODDTANGEN

Hjemmelshaver

Nils Aage Østbye 1/1 (dødsbo etter Mette Grøstad)

Kommentar

Selvom dette er en seksjon så er det en egen selvstendig økonomisk enhet og ikke en del av et vanlig sameie.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boområde på Sjøstrand/ Flaskebekk, i Nesodden Kommune. Eiendommen er beliggende i umiddelbar nærhet til sjøen med bademuligheter, og med gode sol-, lys- og flotte utsikstforhold ut mot Oslofjorden. Gangavstand ned til sjøen. Kort vei til offentlig kommunikasjon med buss bl.a. til Tangen brygge og båtforbindelse fra Tangen Brygge 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 kommunehus med bibliotek, kafé, helsestasjon og kommuneadministrasjon.

Adkomstvei

Privat asfaltert adkomstvei. Gruslagt felles stikkvei hvor veivedlikeholdet deles mellom seksjonene.

Tilknytning vann

Privat borevann med ukjent eldre alder. Vannpumpe er fra 10.08.2003 og trykktank april 2016 utført Petter Grytte. Alt plassert i bygningens kjelleretasje. Borvannet er ikke kontrollert mtp. om det er drikkbart. Det anbefales kvalitetskontroll av borvannet med jevne mellomrom.

Tilknytning avløp

Privat betong septiktank fra byggeåret. Tømmes av Nesodden Kommune 1 gang pr. år iht. eier. Påregnelig at det må tilkobles kommunalt anlegg på sikt med de kostnadene dette innebærer.

Regulering

Regulert område avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbeb., mv. Plannavn: Flaskebekk og Sjøstrand. ID: 20160206. Pr. 15.12.2021. Hensynsone H570_02 Bevaring kulturmiljø Iht. origo planinnsyn.
Det anbefales å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.

Om tomten

Seksjonen del av sameiets eiendom er på 1 864 m² og er skrånende mot vest. Eiendommen er opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og gruslagt gårdsplass. En liten sti ned til en hylle opparbeidet med plen med en mindre teglsteinsbygning som tidligere ble benyttet til lagring. Biloppstillingsplass i egen garasje samt godt med biloppstillingsplasser på disponibel del av sameiets eiendom.

Tinglyste/andre forhold

Bygningen er SEFRAK-registrert med meldeplikt iht. KML §25. Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før en eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring NUF	1853159	Fullverdi		8 914

Kommentar
Bygningsforsikring (super) bolig og garasje. Innboforsikring kommer i tillegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.04.2026	Signeringsdato	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Origo Planinnsyn	04.05.2026	Eiendomsinfo på nett.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.05.2026	Eiendomsinfo på nett.	Gjennomgått		Nei
Godkjente tegninger kartverket	22.08.2011		Gjennomgått		Nei
Sjekkliste Takstmannen AS	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	19.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/

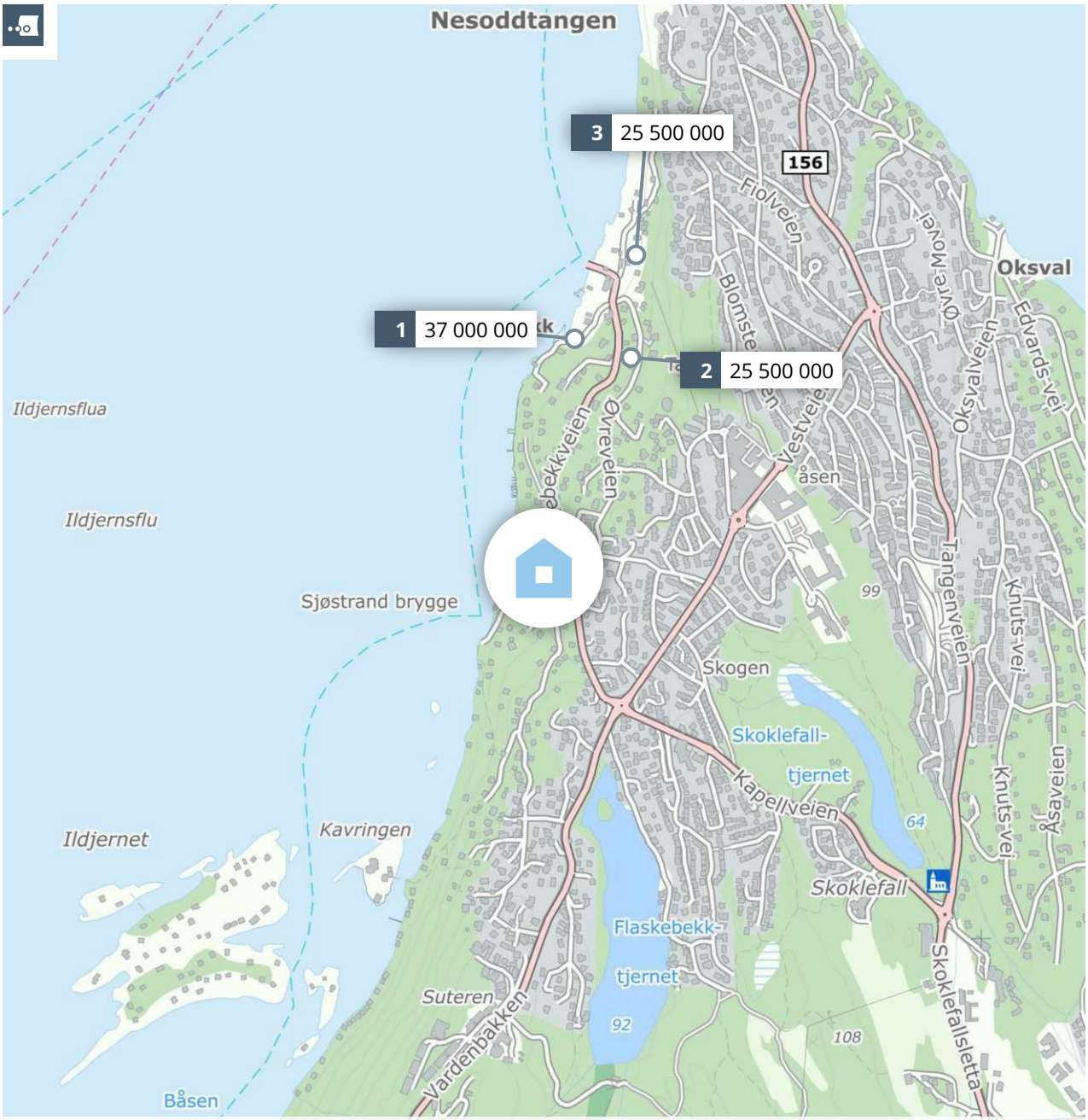
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IN1440

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

VARDEVEIEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 20.05.2026

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

Vardeveien 13, 1452 NESODDTANGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1913

GNR 2 BNR 192 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS FLASKEBEKK

Verdivurdert til

18 500 000

-	18 500 000	45 343
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	408 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 864 m²	
Byggeår					1913	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandpromenaden 13			05.07.2024	36 000 000	**37 000 000**	0	37 000 000	**177 033**
	209 m²	1930	1 342 m² 3 sov						
2	Øvreveien 68			30.07.2025	29 800 000	**25 500 000**	0	25 500 000	**112 832**
	226 m²	1918	2 504 m² 2 sov						
3	Nordveien 7			26.09.2025	27 500 000	**25 500 000**	0	25 500 000	**80 442**
	317 m²	1902	2 436 m² 4 sov						

Sjelden mulighet på Nesodden | Tidligere landhandleri fra 1913 | Klassisk eiendom med sjel, historie og enormt potensial

Signalbygg på historiske Flaskebekk.
Velkommen til en helt spesiell eiendom med sjel, historie og et potensial man sjelden finner. Denne vakre eiendommen på Nesodden har tidligere vært landhandleri og har vært i samme families eie siden byggeåret ca. 1913. Eiendommen bærer preg av en rik historie og byr på en helt unik atmosfære med særpreg, romslige arealer og mange muligheter for den som ønsker å skape noe helt eget.

Boligen går over fire plan med kjelleretasje, 1. etasje, 2. etasje og loftsetasje, i tillegg til kaldtloft. Her får man store oppholdsrom, flere stuer, mange soverom og fleksible arealer som kan tilpasses ulike behov og ønsker. Rehabilitering og oppussing må påregnes.

Eiendommen ligger vakkert til på Nesoddens vestside med fantastisk utsikt, gode solforhold og herlige syd-og vestvendte uteplasser.

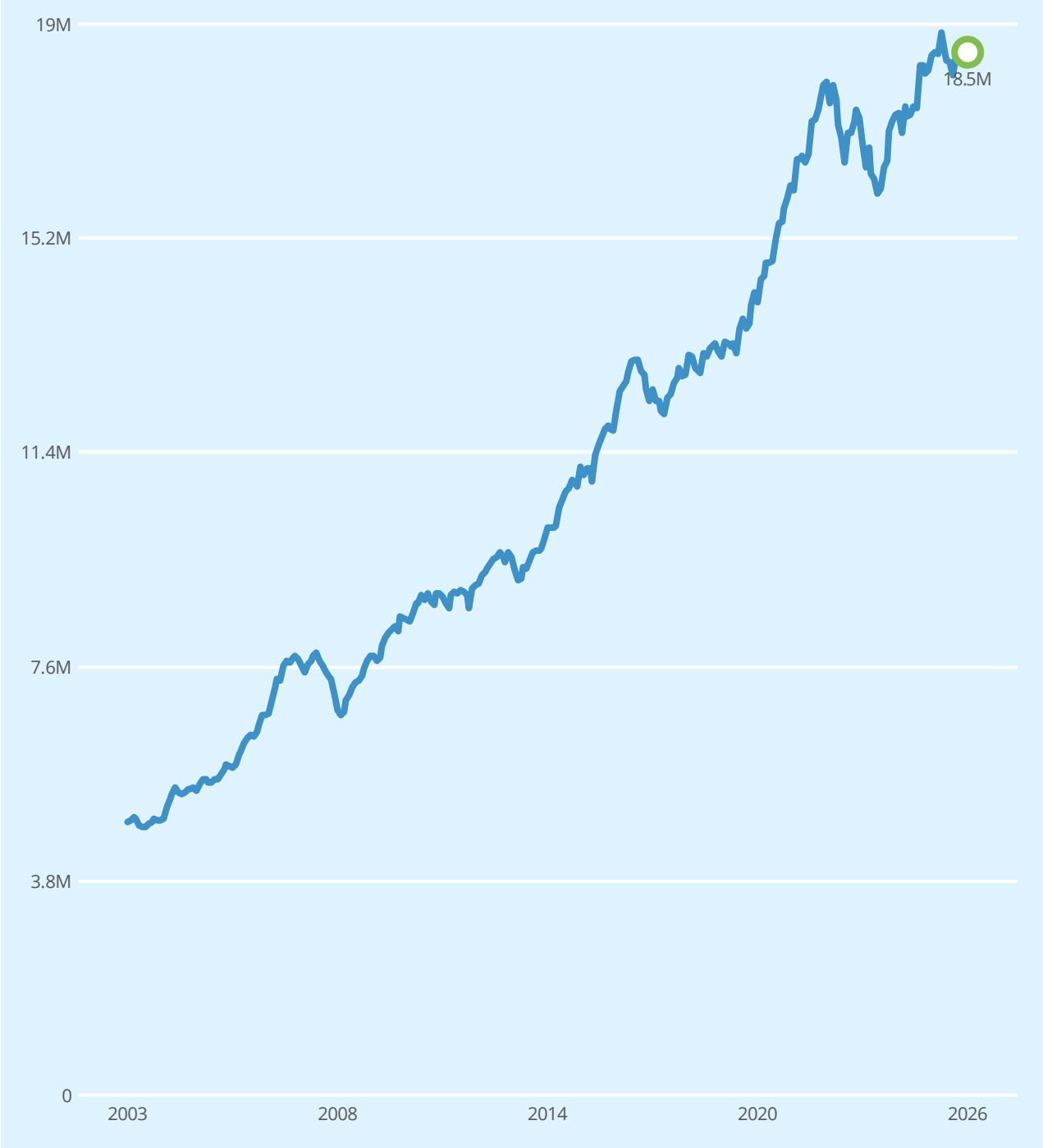
Dette er en eiendom for den som ser verdien i klassisk byggeskikk, historisk sjarm og muligheten til å videreutvikle en sjelden eiendom med stort potensial.

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 1452 NESODDTANGEN nå

6
eneboliger til salgs

12.3M
12.0M
11.7M
11 338 000 Prisantydning i snitt
11.1M
10.8M
10.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Eneboliger solgt i 1452 NESODDTANGEN siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

9.1M
8.9M
8 653 000 Prisantydning i snitt
8 487 000 Salgspris i snitt
8.3M
8.1M

Solgt i snitt i løpet av
69
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

58 933 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
55 161 NESODDEN kommune i snitt siste 6 mnd
45 343 Vardeveien 13 Totalpris 18 500 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260214
Addresse	Vardeveien 13		
Postnr.	1452	Sted	NESODDTANGEN
Selgers navn	Nils Aage Østbye		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Mette Grøstad

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

april-2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har aldri bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

1853159

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat drikkevann/borrevann og egen septiktank.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takvindu i 3.dje etasje har lekkasje.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fuktinnslag ved østre kjellervegg.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-Sikkerhet Norge utførte kontrollen den 20.mars-2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Saken ble avsluttet/lukket den 28.april-2025

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje ble bygget i 2002. Innvilget av Nesodden kommune.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utvendig maling av garasje utført av eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Eier.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Hele bygningen med garasje er en selvstendig økonomisk enhet

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fukt i kjeller og takvindu i 3.dje etasje.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Forventer at Takstmannen som utarbeider tilsynsrapport beskriver eventuelle avvik som jeg som eier ikke er klar over.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.04.2026

Signert av *Nils Aage Østbye*

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 192, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Vardeveien 13, gatenr 3209	**Grunnkrets:**	205	Flaskebekk
(fra bruksenhet)	1452 Nesoddtangen	**Valgkrets:**	1	Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090403	Skoklefall
		Tettsted:	541	Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.11.2011	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	1 863,6 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	151,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	16.12.2025	Avgiver	3212/2/192	-3 092,6
	Matrikkelført:	06.01.2026	Berørt	3212/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3212/2/5	0,0
			Berørt	3212/2/122	0,0
			Berørt	3212/2/150	0,0
			Berørt	3212/2/193	0,0
			Berørt	3212/2/602	0,0
			Berørt	3212/2/1061	0,0
			Mottaker	3212/2/192/0/1	1 863,6
			Mottaker	3212/2/192/0/2	1 229,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	16.12.2025	Berørt	3212/2/192	0,0
	Matrikkelført:	03.03.2026	Berørt	3212/2/192/0/1	0,0
			Berørt	3212/2/192/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/2/192	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3212/2/192/0/1	0,0
			Mottaker	3212/2/192/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/2/192	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3212/2/192/0/1	0,0
			Mottaker	3212/2/192/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	10.10.2011	Etablert/Endret	3212/2/192	0,0
	Matrikkelført:	04.11.2011	Etablert/Endret	3212/2/192/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/192/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Sefrak)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vardeveien 13	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:	140099279			Antall etasjer:	1

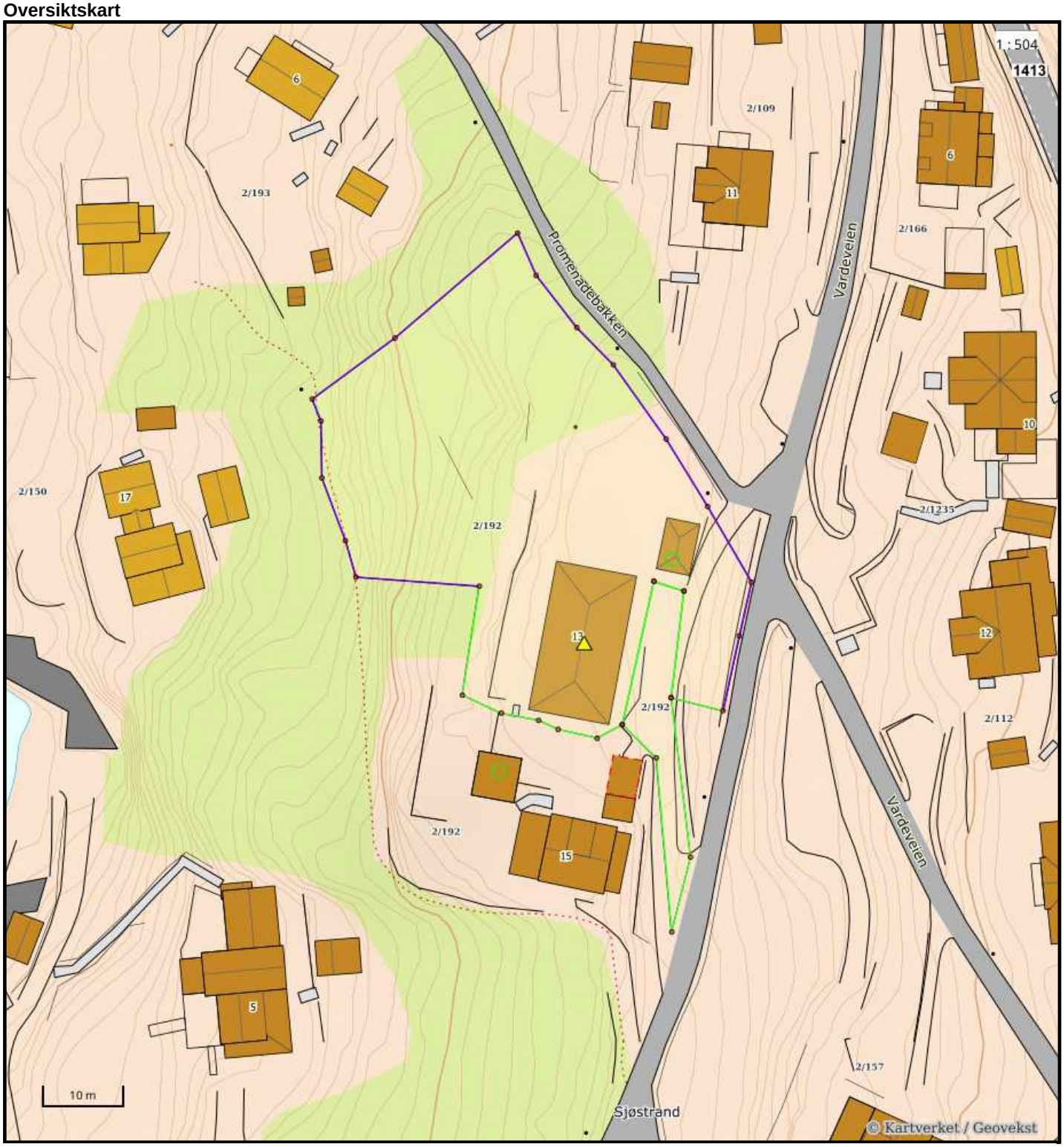
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	216 205 181	Bolighus, Tomtåsen.	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Butikk/bolig 1 1/2 etg. Handel 1917 til 1958	
Tilbygg/ombygging:		Butikkvindu + dør mot øst tatt vekk 1970	

Oversiktskart



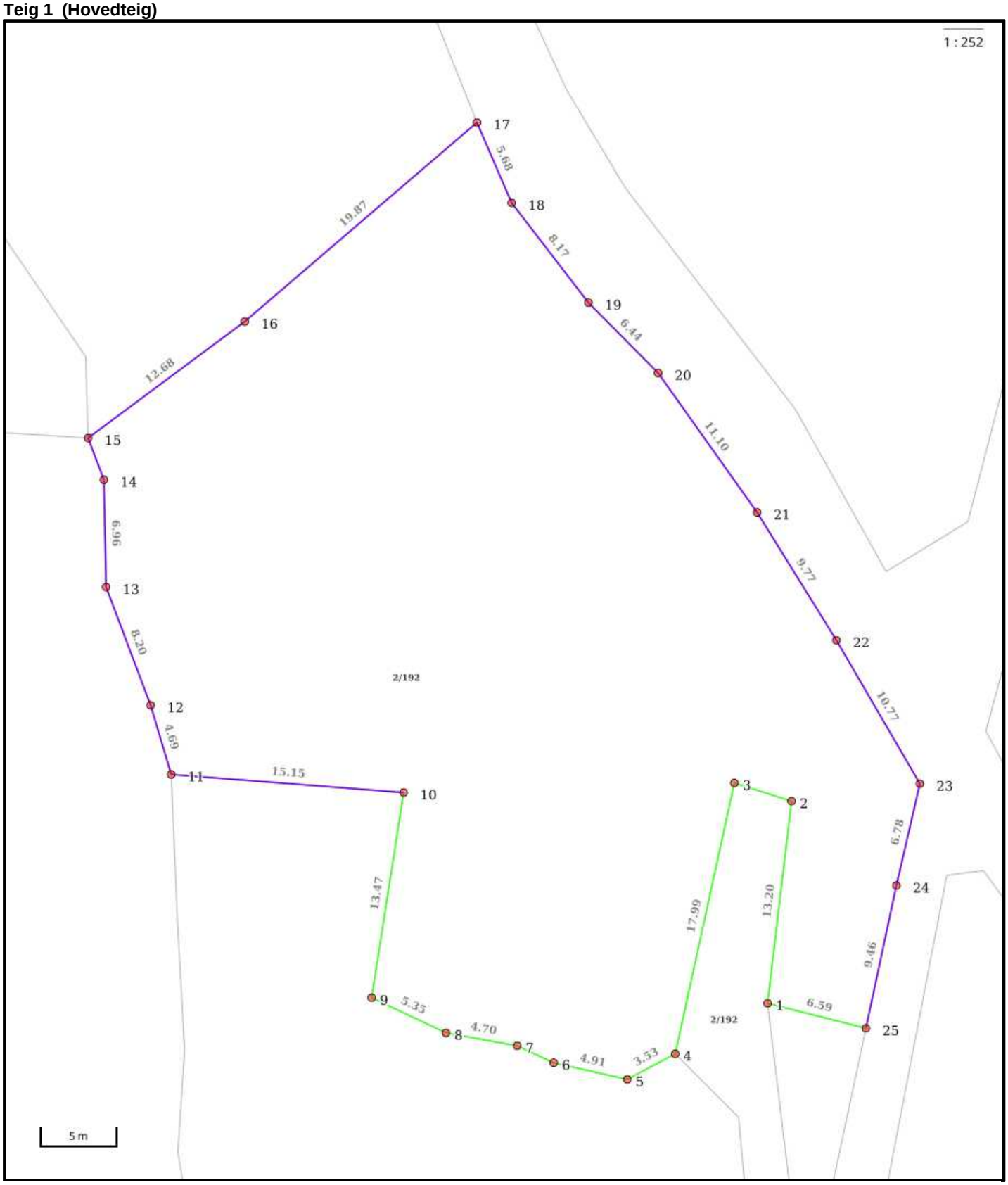
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

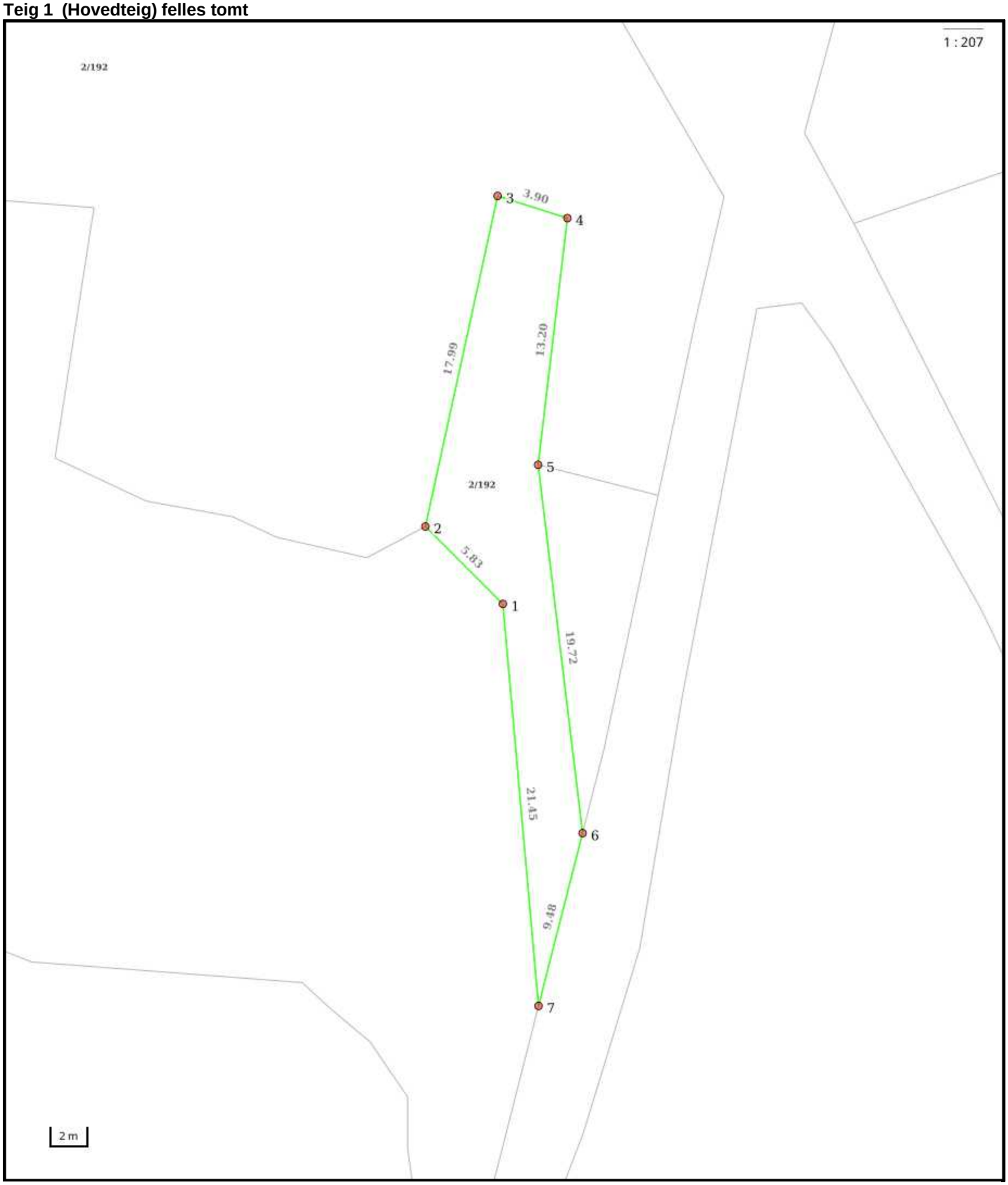
Areal: 1 863,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 248,99	592 546,34	13,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 262,19	592 546,71	3,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 263,03	592 542,90	17,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 245,18	592 540,66	3,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 243,25	592 537,71	4,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 243,89	592 532,84	2,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 244,77	592 530,38	4,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 636 245,19	592 525,70	5,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 247,02	592 520,67	13,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 636 260,46	592 521,54	15,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 636 260,26	592 506,39	4,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 636 264,61	592 504,65	8,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 636 271,99	592 501,07	6,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 636 278,91	592 500,30	2,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 636 281,51	592 499,03	12,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 636 289,96	592 508,48	19,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 636 304,18	592 522,36	5,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 636 299,19	592 525,08	8,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 636 293,20	592 530,63	6,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 636 289,06	592 535,56	11,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 636 280,64	592 542,79	9,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 636 272,84	592 548,67	10,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 636 264,07	592 554,92	6,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 636 257,35	592 553,99	9,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 636 247,96	592 552,86	6,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 151,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 241,45	592 545,15	5,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 636 245,18	592 540,66	17,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 636 263,03	592 542,90	3,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 636 262,19	592 546,71	13,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 248,99	592 546,34	19,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 636 229,71	592 550,47	9,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 636 220,35	592 548,97	21,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 27.04.2026

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.**	192	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Vardeveien 13, 1452 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Helårsrenovasjon NK	2 865,00 kr
Grunnpris tømming	1 677,16 kr
Helårsrenovasjon mindre NK	668,25 kr
Tilsynsgebyr Ildsted	287,00 kr
Feiegebyr per pipe	287,00 kr
Tilsyn Avløpsanlegg	1 964,00 kr
Tømming slamtank	844,56 kr
Sum	**8 592,97 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn Avløpsanlegg	0%	1	1964.00	1/1	0 %	1 964,00 kr	982,00 kr
					Sum	**1 964,00 kr**	**982,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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: 27.04.2026

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.**	192	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Vardeveien 13, 1452 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nesodden 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.**	192	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Vardeveien 13, 1452 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 274 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 3 271 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende **Områdenavn** LS
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende **Områdenavn** BSV

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160206
Navn	Flaskebekk og Sjøstrand
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/12291/2.%20Bestemmelser%2020160206%2C%20dat.%2015.12.21%20rev.%2010.04.23%20og%2028.01.25.pdf
Delarealer	**Delareal** 236 m^2 **RPHensynsonenavn** H310_10 **Faresone** Ras- og skredfare
	Delareal 3 213 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_02 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 73 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 12 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** SVG
	Delareal 3 244 m^2 **Formål** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv **Feltnavn** LS
	Delareal 14 m^2 **Formål** Uthus/naust/badehus **Feltnavn** BUN
	Delareal 2 m^2 **Formål** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone **Feltnavn** o_V
	Delareal 44 m^2 **RPHensynsonenavn** H560_7 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring naturmiljø
	Delareal 39 m^2 **RPHensynsonenavn** H410_11 **RPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20260239
Navn	Detaljregulering for Øvreveien 27
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	20240237
Navn	Detaljregulering for utvidelse av Tangen Senter

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Vedtekter
for sameiet
Tomtåsen Boligsameie
i Nesodden kommune

Vedtatt på årsmøte den 25.april - 2026 i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65.

§ 1 Sameiets navn og opprettelse

Sameiets navn er ”Tomtåsen Boligsameie”.
Eiendommen har Gnr. 2 Bnr. 192 i Nesodden kommune.
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.november 2011.
Sameiets sameiebrøk er tinglyst til 50% og skal brukes til å fordele både felleskostnader og stemmerett mellom seksjonseierne.
Sameiet Tomtåsen Boligsameie består av 2 frittstående og økonomisk uavhengige boligenheter.
Vardeveien 13 har seksjonsnr. 1 med tilhørende garasje og Vardeveien 15 har seksjonsnr. 2 med tilhørende garasje/carport.

Postadressene er Vardeveien 13 / Vardeveien 15, 1452 Nesoddtangen.

§ 2 Formål

Vedtektene i Tomtåsen boligsameie har som formål å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter. Sameiet skal videre forestå opparbeiding og drift av lagets eiendom, som er inndelt i fellesareal for andelseierne og særarealer for de to seksjonene.

§ 3 Eierforhold

Innehaverne av de enkelte seksjoner har ansvar for hver sin boligdel og tilhørende garasje/carport.
Tomtearealet i Gnr. 2 Bnr. 192 er oppdelt i særarealer til hver seksjon og fellesarealer for begge seksjonene. Oversiktskart/situasjonskart viser grenseganger for de ulike arealtyper. Se vedlegg 1 for gjeldende situasjonsplan datert 25.april-2026.

§ 4 Styret

Sameiets styre skal bestå av 2 medlemmer – en fra hver seksjon.
Seksjonene skal være likeverdige medlemmer i styret og ved avstemminger. 1 stemme fra hver av seksjonene.
Styremøter avholdes ved behov.
Forslag til endringer av vedtektene skal fremmes skriftlig mellom seksjonene.

§ 5 Økonomi

Innehaverne av de enkelte seksjoner har det totale økonomiske og vedlikeholdsmessige ansvar for hver sin boligdel med tilhørende garasje/carport, både utvendig og innvendig. Særarealer er seksjonens ansvar.

Kostnader til fellesarealer fordeles i henhold til tinglyst sameiebrøk = 50%.

§ 6 Dyrehold

Dyrehold av kjæledyr er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Med dyrehold menes typiske kjæledyr som hund og katt.

§ 7 Særlig ansvar som ligger til hver seksjon

1) **Vann og kloakk**
Tomtåsen ligger utenfor det kommunalt regulerte område hva drikkevann og kloakk angjelder. De to boenhetene har derfor selv måtte besørge og bekoste rent drikkevann (borrevann) og oppsamling av gråvann og svartvann (kloakk).

2) **Nesodden kommune**
De to seksjonene er selvstendige boenheter og Nesodden kommune krever at hver seksjon bærer hver sin kostnad til kommunale eiendomsavgifter. For 2026 omfatter disse avgiftene kostnader til følgende tjenester:
   - Helårsrenovasjon NK
   - Tilsynsgebyr ildsted
   - Feiegebyr per pipe
   - Tømming av slamtank
   - Tilsyn Avløpsanlegg
   - Grunnpris tømming

   For året 2025 var disse kostnadene ca. kr. 8.600.- pr. seksjon.

3) **Elektrisk kraft**
Hver seksjon må inngå separat avtale med valgfri leverandør av strøm (kraftleverandør). Netteier er for tiden Glittre Nett AS og er obligatorisk leverandør av linjenett.

4) **Forsikringer**
Siden boligseksjonene er to separate og økonomisk uavhengige objekter, må eierne selv besørge utvendig og innvendig forsikring av bolighus og garasje/carport.

5) **Sjøstrand Vel og Sjøstrand Veilag**
Nesodden kommune har definert Vardeveien som en privat vei. Dette medfører at beboerne langs Vardeveien må dele på kostnader til vedlikehold, snøbrøyting, gatelys mm.
Siden seksjonene er selvstendige boenheter, må disse være selvstendig tilknyttet Sjøstrand Vel og Sjøstrand veilag.
Medlemskap i Sjøstrand Vel er frivillig. Kostnad i 2026 er kr. 750,- pr. år.
Medlemskap i Sjøstrand Veilag er obligatorisk. Kostnad i 2026 er kr. 3.000,- pr. år for helårsboliger.

6) **Brann og innbrudd**
I skrivende stund har både seksjon 1 og seksjon 2 avtale med firma Sikring24 AS (S24) om leveranse av overvåking og varsling av brann og innbrudd. Systemet består av to

undersentraler, en i hver seksjon og en hovedsentral, som er installert hos seksjon nr. 2. Dette fordi nåværende eier av både seksjon 1 og seksjon 2 er en og samme person. Ny eier av seksjon 1 må selv vurdere om det skal inngås avtale med ekstern leverandør av overvåking og varsling av brann og innbrudd. Dagens undersentral i seksjon 1 blir ved eierskapsoverdragelsen demontert og frikoblet fra hovedsentral i seksjon 2. Årlig kostnad i 2025 for dagens alarmsystem, var kr. 6.037,- pr. seksjon.

7) **Kabel-TV og Internett**
Boligsameiet har ikke felles avtale om levering av signaler for TV og Internett. Seksjonene må således tegne separate avtaler med leverandør av slike signaler.

8) Parkering
Det er 2-to garasjer/carporter i boligsameiet. En til hver av seksjonene. Ytterligere behov for parkering skal gjøres på fellesareal alternativt på seksjonens særareal, men slik at hver seksjon uhindret kan kjøre inn og ut av egen garasje/carport.

a. Lading av el-biler
Lading av el-biler/hybridbiler skal kun skje gjennom infrastruktur (strømtilførsel) som seksjonseier har fått installert i sin garasje/carport. Seksjonseier må selv betale for montering av ladeboks.

9) Adkomst
Dagens adkomst med motorkjøretøy skjer via innkjøring fra syd. Opprinnelig adkomst fra nord, som er en del av seksjon nr.1's særareal, må utbedres slik at denne nedkjøringen blir trygg og sikker. Asfaltering av Vardeveien har over tid gjort nedkjøringen fra nord ufarbar.

10) **Snøbrøyting**
Dagens eier av seksjon 1 og seksjon 2 har inngått avtale med firma Berger Gård ved Simen Solberg om brøyting av fellesarealer fra nordre garasje til og med innkjøring i syd. Avtalen inkluderer inntil 10 brøytinger og tillegg for strøing. Kostnad for sesongen 2024/2025 var kr. 4.445,-. Kostnadsfordelingen var brøyting kr. 3.250,- pluss 4x strøing a kr 298,75 = 1.195,-. Denne avtalen videreføres og kostnadene fordeles likt mellom de to seksjonene i henhold til sameiebrøken.

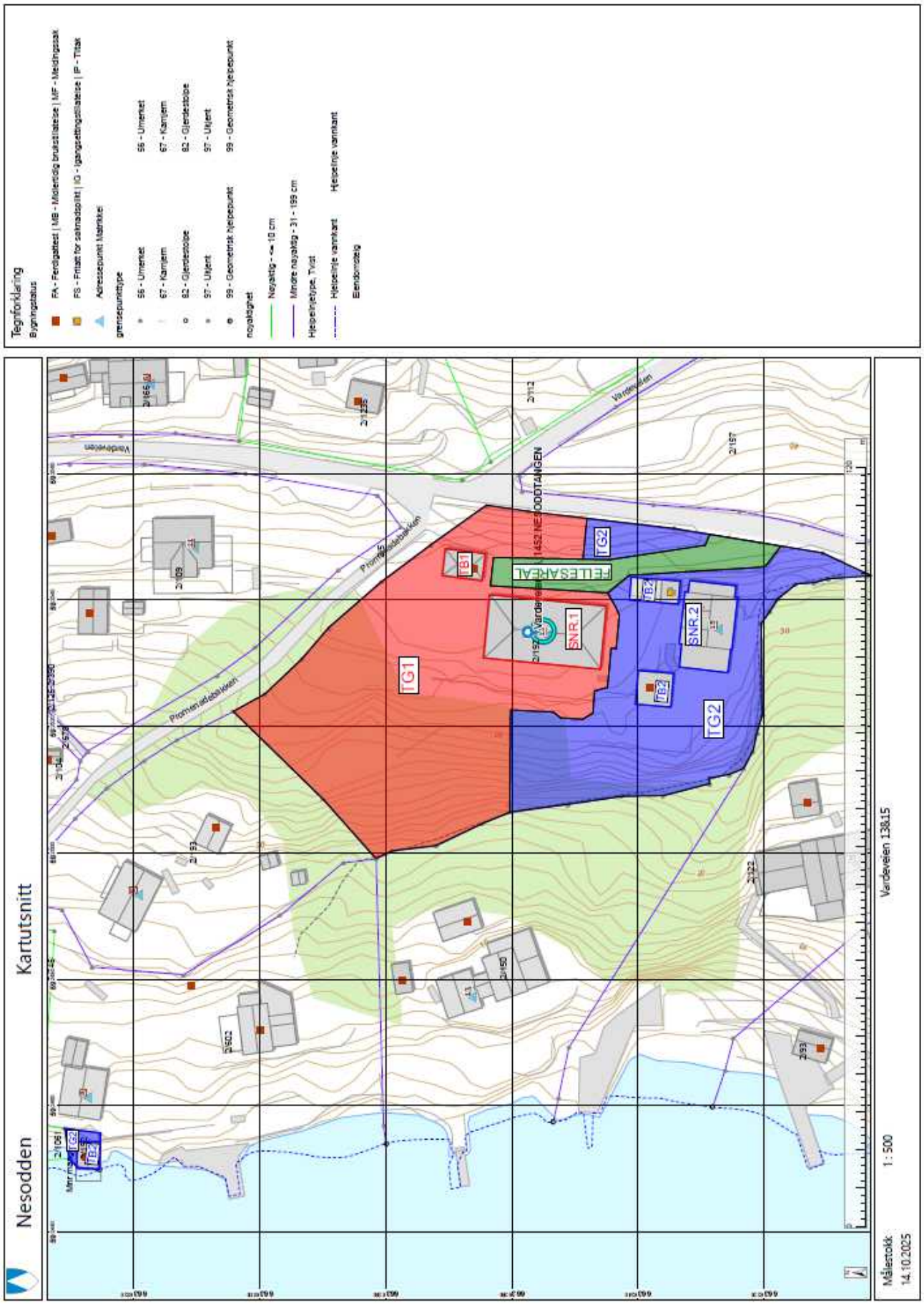
11) **Sommervann**
Hver seksjon kan årlig inngå separate avtaler med firma Svein Tyreng AS, 1457 Fagerstrand om levering av sommervann (tjernvann). Dette er vann fra Flaskebekktjernet som ikke kan drikkes, men kun brukes til vanning av hage. Levering av sommervann skjer typisk fra mid-april til mid-oktober. Kostnad for 2025 var kr. 3.024,- for seksjon 2.

§ 8 Definisjoner

1) **Gråvann og svartvann**
Med svartvann menes avløpsvann fra vannklosett, eller andre kilder hvor urin og/eller fekalier normalt transporteres med vann.
Med gråvann menes den delen av avløpsvannet fra vanlig husholdning som kan tilbakeføres til avløp fra kjøkken, bad og vaskerom.

Nesodden, 25.april – 2026. Nils Aage Østbye /Styreleder (sign)

Vedlegg 1 – Detaljert situasjonskart for arealgrenseganger – oppdatert 25.april-2026.



ambita

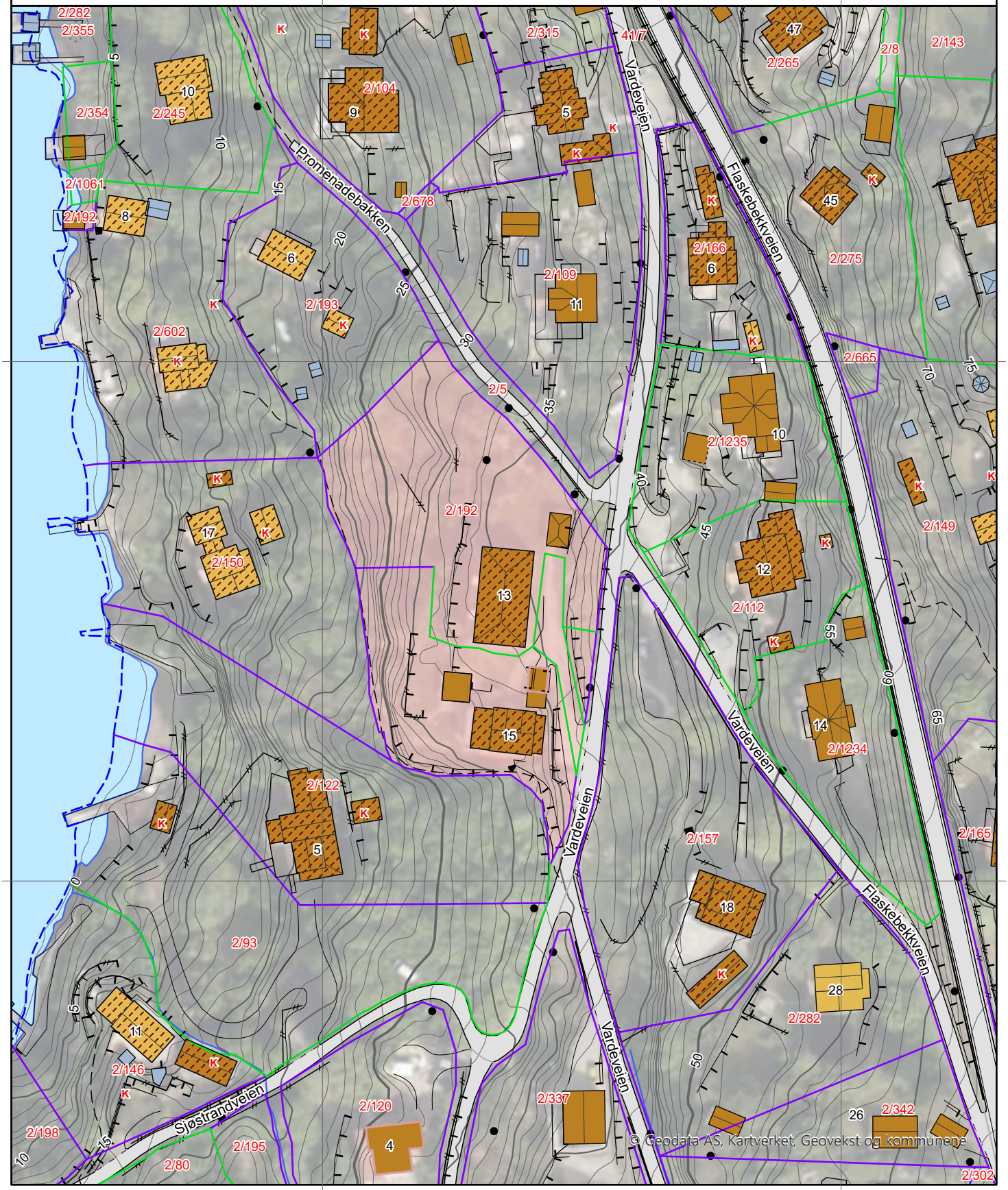
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/192/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

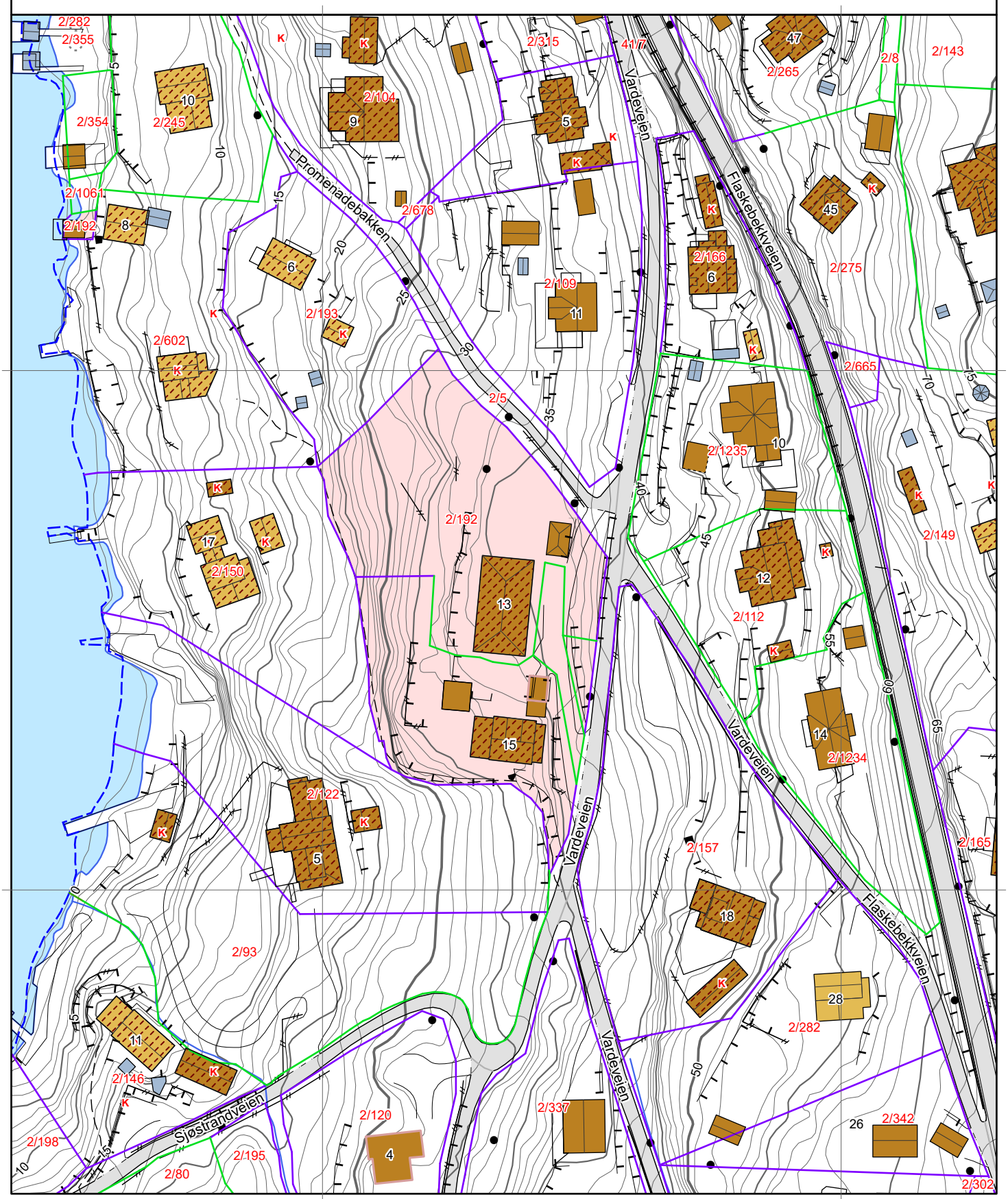
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/192/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.4.2026

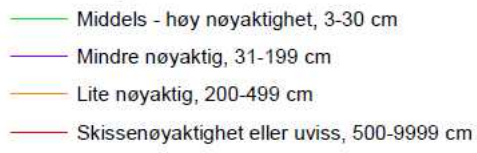


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

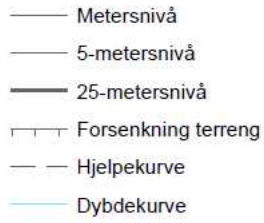


Eiendomsgrenser





Høydekurver







ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/192/0/1, Vardeveien 13, 1452 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.04.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

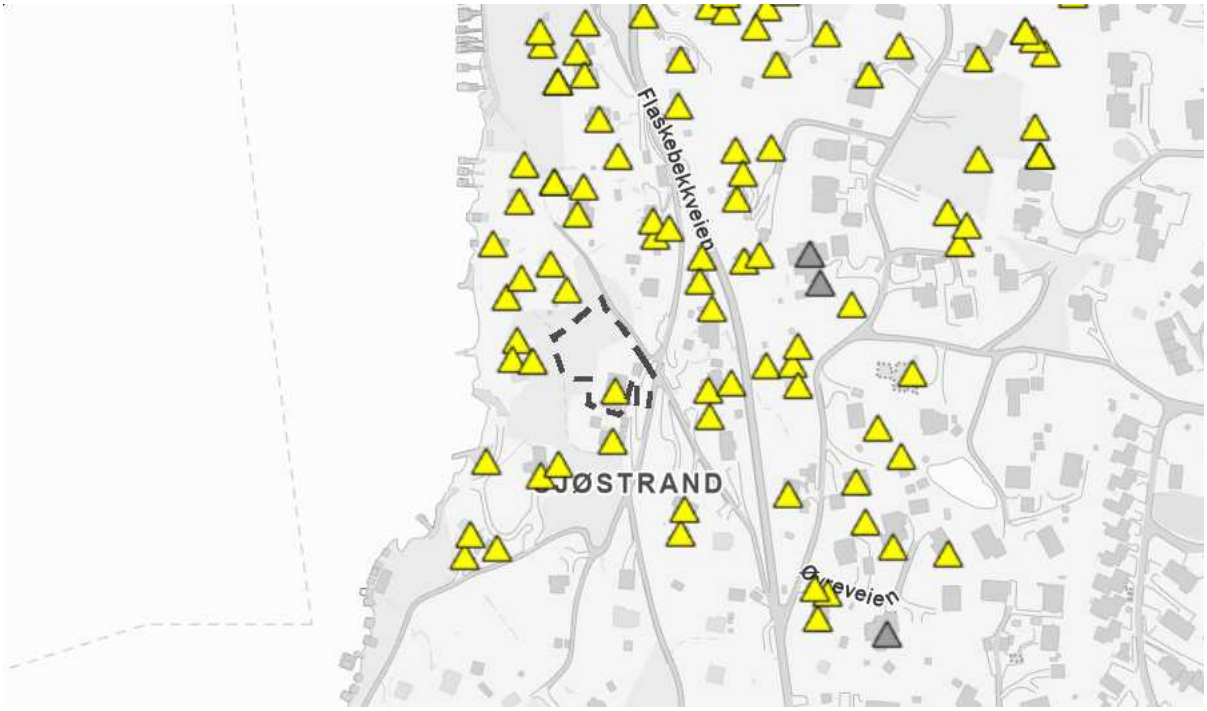
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.04 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.23 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.34 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	20.04.2026	Ikke funnet	0.48 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.04.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	1 km
Skredfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	13.3 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.03 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.04 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.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	20.04.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

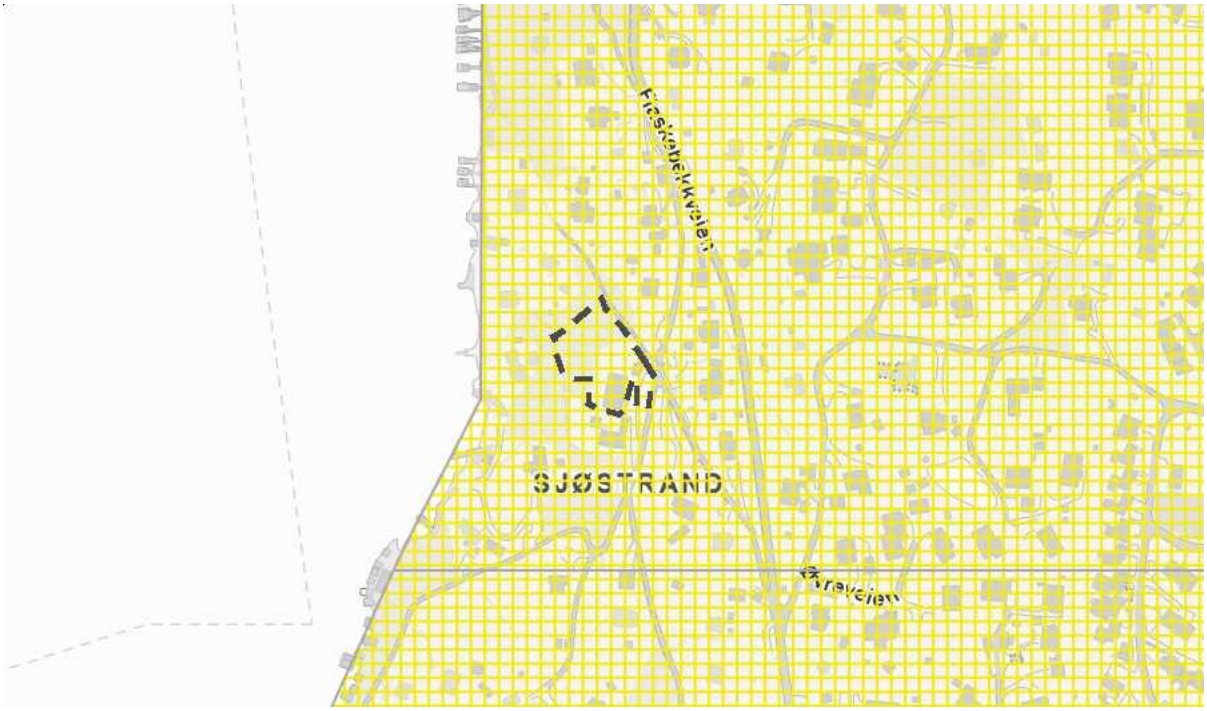
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	22.04.2026			
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)

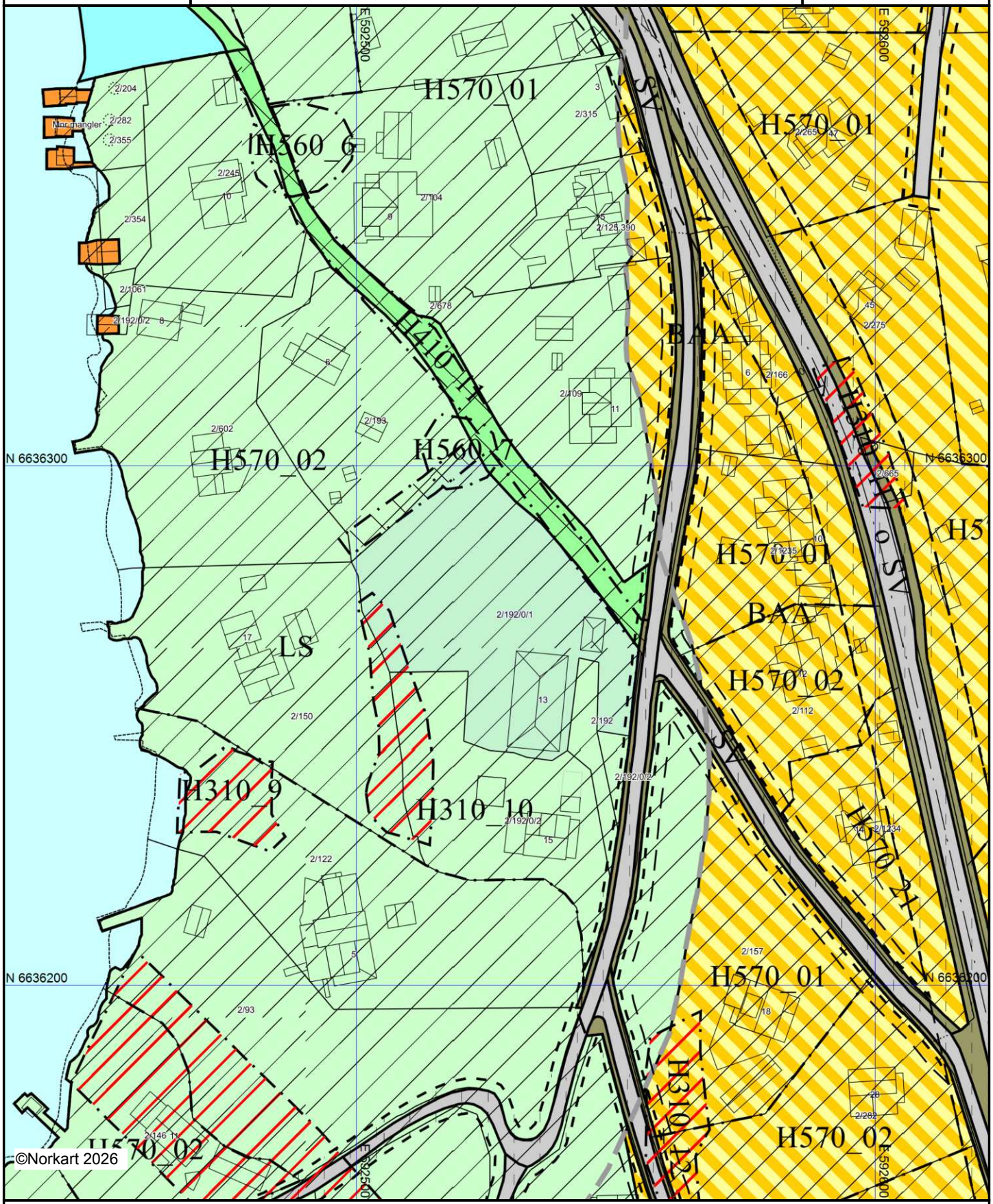
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/192/0/1
Adresse: Vardeveien 13
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense eksisterende
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Renovasjonsanlegg
- Uthus, naust eller badehus
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hov
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Turdrag
- Turveg
- LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebygg
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandso
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

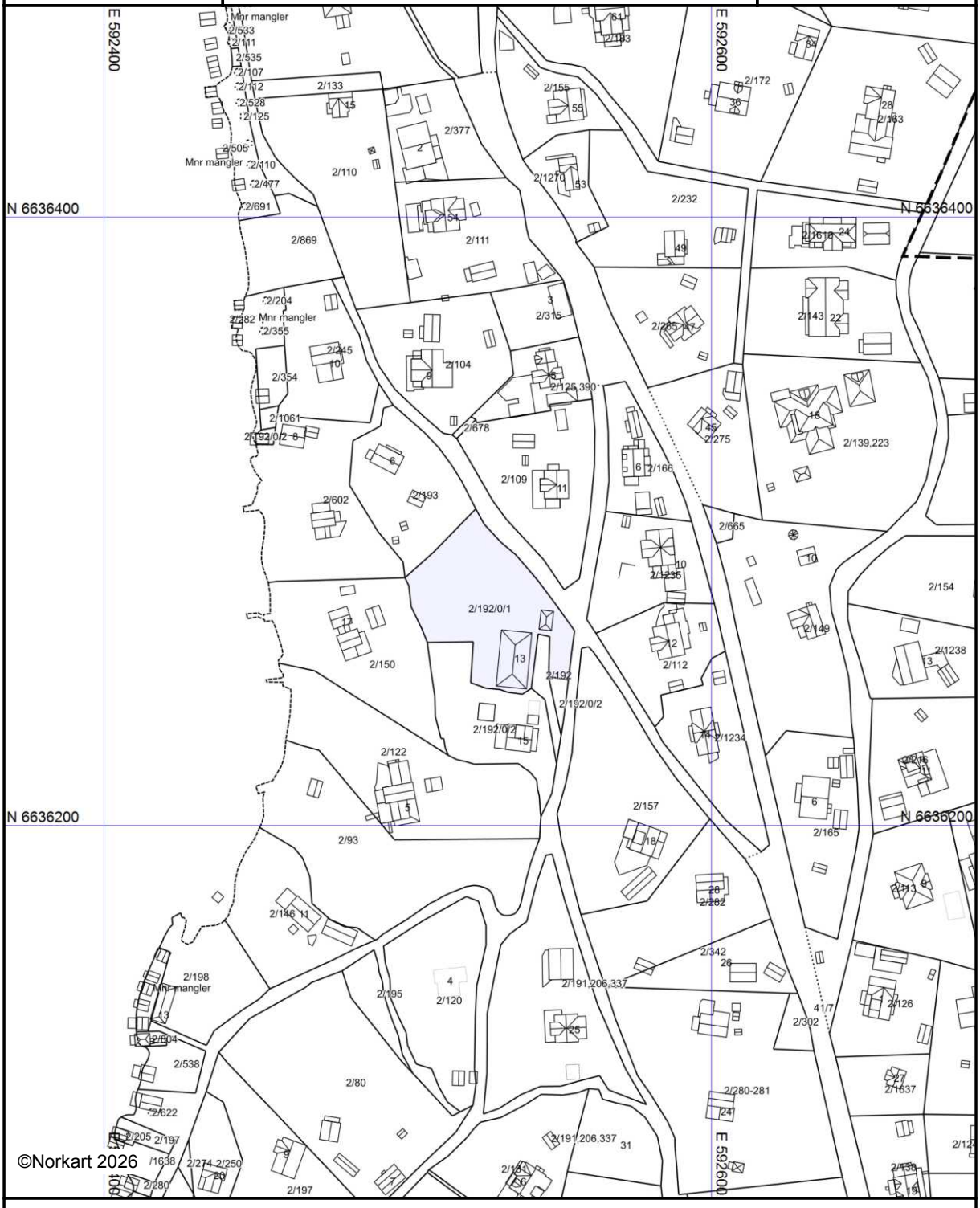
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/192/0/1
Adresse: Vardeveien 13
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

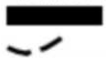
UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

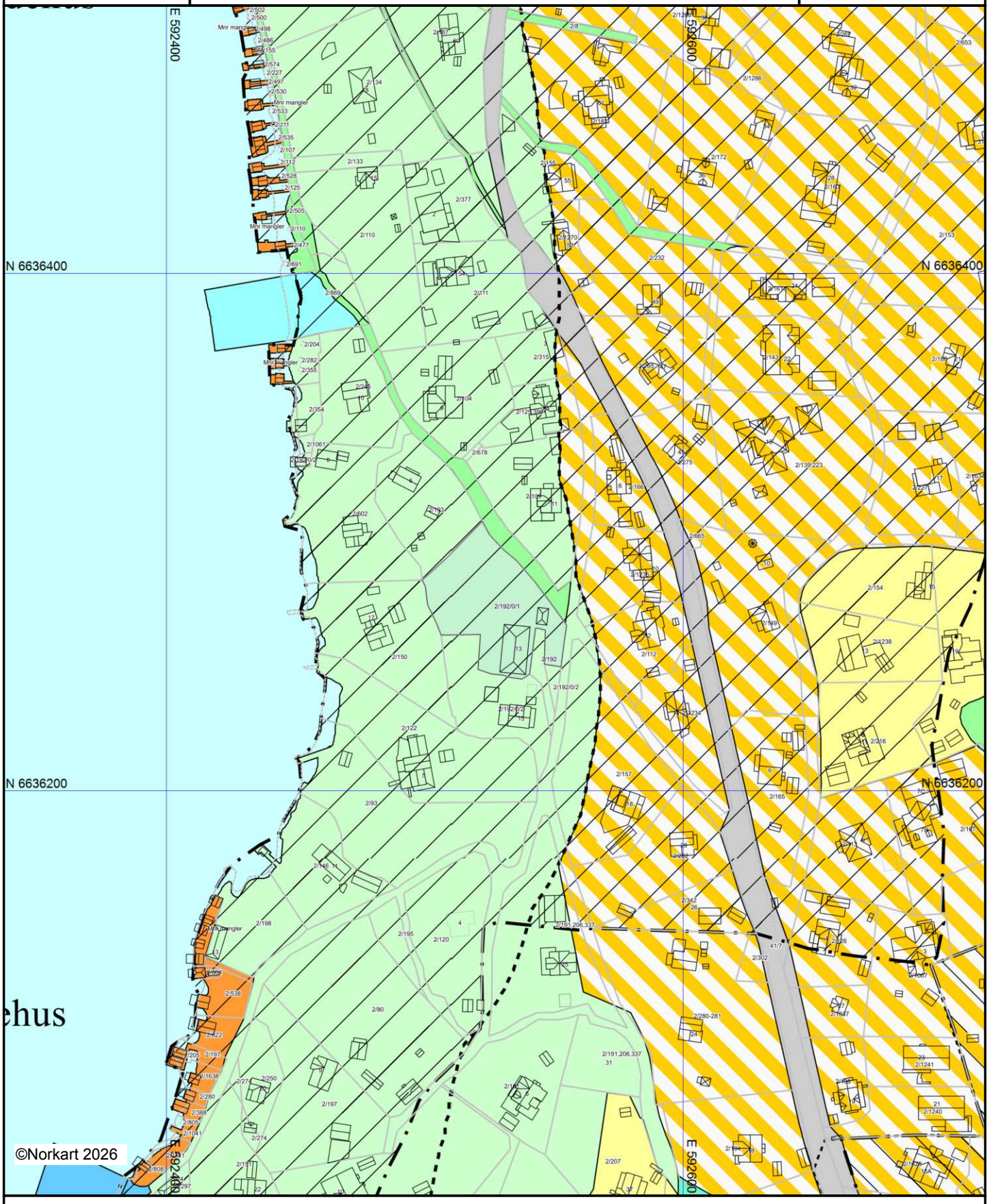
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/192/0/1
Adresse: Vardeveien 13
Dato: 27.04.2026
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
- Naturområde - eksisterende
- Turdrag - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Ferdsel - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

23.08.2019, revidert 15.12.2021, revidert etter klagebehandling 10.04.23 og 28.01.2025

20160206 Områdeplan for Flaskebekk og Sjøstrand

Plantype:	Områderegulering				
Vedtatt:	**15.12.2021**	*Datert:*	16.12.2021	*Arkivsak:*	16/2930

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en felles løsning for vann og avløp i planområdet. Planen har også til hensikt å sikre bevaring og bruk av kultur- og kulturmiljø av nasjonal verdi, naturverdier og friluftsliv på Flaskebekk og Sjøstrand. I tillegg reguleres mulighet for utbedring av Flaskebekkveien.

2 Plankart

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
20160206 - 07.12.2020

3 Fellesbestemmelser

3.1 Hensynet til områdets kulturminneverdi

Alle deler av kulturmiljøet skal vurderes for lokal, regional og nasjonal verdi ved tiltak og utskiftninger. I vurderingene skal følgende vektlegges:

- betydning for områdets og/ eller nabolagets kulturminneverdi (kulturhistorisk verdi)
- betydning for Flaskebekk og Sjøstrands visuelle inntrykk, identitet og fjernvirkning fra sjøsiden (opplevelsesverdi)

Tilgjengelig kunnskap, registreringer og verdivurderinger om kulturminner, kulturmiljø, grønnstruktur og vegetasjon skal legges til grunn. Der kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig skal det innhentes ny, relevant kunnskap. Vurdering av kulturmiljøet og konsekvensene av omsøkt endring skal gjøres av sakkyndig med dokumentert kulturminnefaglig kunnskap.

Tiltak og utskiftninger som forringer kulturminner og/eller kulturmiljø tillates ikke.

Ved tiltak som berører kulturminneverdier både direkte og indirekte skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.

3.2 Deling av eiendom og antall boliger

Det er ikke tillatt å dele eiendom innenfor planområdet, unntatt der bestemmelsene for BFS gir mulighet for det. Det tillates maks en (1) boenhet eller fritidsbolig per eiendom.

3.3 Bruksendring av fritidsbebyggelse

Bruksendring av fritidsbebyggelse til boligformål utløser krav om detaljregulering innenfor hele felt BAA og eiendommer innenfor BFS01 som omfattes av hensynssone H570. Bruksendring tillates ikke i strandsonen eller i området med formål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og LNF spredt.

3.4 Terrengendringer

Fjerning av fjell i dagen og alle endringer av terreng som innebærer heving eller senkning av terreng med mer enn 0,5 meter, regnes som vesentlig terrenginngrep og er søknadspliktig.

3.5 Adkomst og parkering

Boligbebyggelse skal ha kjørbar adkomst, parkering og snuareal på egen eiendom som skal være i samsvar med byggteknisk forskrift og kommunens retningslinjer. Kommunens parkeringsnorm skal legges til grunn.

Det skal dokumenteres at nye avkjørsler har tilstrekkelig sikt og ha et jevnt fall vekk fra veien på maksimalt 1:40 (2,5 % stigning/fall). Nye avkjørsler fra fylkesvei, kommunal- og privat vei skal godkjennes av relevant veimyndighet. Boligbebyggelse skal ha kjørbar adkomst for utrykningskjøretøy med maks 12,5 % stigning på veien.

3.6 Stormflo

Ved søknadspliktige tiltak plassert lavere enn kote 2,0 moh skal det i søknaden dokumenteres at krav til byggets sikkerhetsklasse for stormflo er oppfylt.

3.7 Justering av formålsområder tilhørende vei

I forbindelse med oppgradering av veier tillates mindre justering av arealer regulert til samferdsel og annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntareal. Mindre avvik i skråningsutslag på grunn av uforutsette forhold, som for eksempel grunnforhold, kan tillates.

Eventuelle justeringer i hensynssone H_570 skal ikke gå på bekostning av gjerder, porter, hekker eller markant vegetasjon.

3.8 Miljøoppfølgingsplan

Før det gis rammetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven, skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP skal blant annet redegjøre for massebalanse og massetransport, tiltak for å unngå fremmede arter, tiltak for å hindre forurensing til grunnen, dokumentasjon av grunnundersøkelser med tiltak for å sikre stabilitet og bæreevne, samt tiltak for å hindre flom og rasfare, herunder jord- og steinras, i aktuelle områder.
MOP skal utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Ved mindre tiltak der kravet til utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan åpenbart ikke er relevant kan det søkes kommunen om fritak. Søknad om fritak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

3.9 Grunnforhold

Det skal vurderes om det er behov for en fagkyndig utredning av grunnforhold, støttemurer og andre konstruksjoner på eiendommen og av eventuelle behov for sikring, før det kan gis tillatelse til tiltak.

3.10 Skjøtsel og bevaring av trær og vegetasjon

Hager og vegetasjon i området er del av det kulturmiljø og natur som planen har som formål å bevare. Felling av trær med en stammeomkrets på 100 cm eller mer, målt 1,4 meter over terreng er ikke tillatt. Ved beskjæring av frukttrær og skjøtsel av andre trær og vegetasjon skal det tas hensyn til hvordan det kan påvirke natur- og kulturmiljø.

Kommunen kan kreve fjerning av trær som er til risiko og skade for liv, helse, bygninger og eller infrastruktur.

3.11 Beplantning

Innenfor planområdet er det ikke tillatt å etablere nye thujahekker eller annen type beplantning som fremstår som fremmedelementer i kulturmiljøet, i henhold til vedlegg I – V i forskrift om fremmede organismer og kulturminneloven § 2.

3.12 Vann- og avløpsanlegg

Anlegg og pumpehus i tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg er tillatt i planområdet, uavhengig av arealformål. Utforming av pumpehus skal ha stedstilpasset arkitektur og gli inn i landskap og terreng. Utforming og plassering av pumpehus skal godkjennes av relevant faglig kompetanse i kommunen.

3.13 Anleggsperioden

Ved etablering av offentlig vann- og avløpsanlegg og utbedring av offentlig vei er det i anleggsperioden tillatt med:

- anleggsbrakker innenfor planområdet
- mellomlagring av rene masser i planområdet

Plassering av anleggsbrakker for lagring av utstyr, spisebrakke o.l. skal utføres skånsomt og ikke medføre uopprettelig skade på kulturmiljø eller naturverdier. Plassering av anleggsbrakker skal omsøkes og godkjennes av kommunen. Mellomlagring av masser skal ikke medføre uopprettelig skade for kulturmiljøet eller naturverdier. Område for lagring skal omsøkes og godkjennes av kommunen.

3.14 Støy

Retningslinjer T-1442/2021 gjelder for planområdet.

3.15 Byggegrense og frisiktsoner mot fylkesvei

Byggegrense mot fylkesvei 157, Vardebakken er 25 meter fra senterlinje vei, og vist med byggegrense på plankart.

Byggegrense mot fylkesvei 1413, Flaskebekkveien er 10 meter fra senterlinje vei, og vist med byggegrense på kartet.

Frisiktsoner til felles avkjørsler og veier mot fylkesvei fremgår av plankartet.

4 Krav til detaljregulering og søknadsplikt

4.1 Krav om detaljregulering

For å avklare eiendommenes egnethet til helårs boligbebyggelse skal det utarbeides detaljregulering for alle eiendommer der det søkes om:

- bruksendring av fritidsbebyggelse til boligbebyggelse i hele felt BAA og eiendommer innenfor BFS01 som omfattes av hensynssone H570.
- nybygg bolig for følgende eiendommer:

Adresse	**Gårds- og bruksnummer**
Flaskebekkveien 79	Gnr. 2 bnr. 1259
Flaskebekkveien 84	Gnr. 2 bnr. 1200
Uten adresse (Flaskebekkveien)	Gnr. 2 bnr. 1719
Øvreveien 42	Gnr. 2 bnr. 188

Ny detaljregulering skal innholdsmessig følge opp områdeplanens formål og rammer. Krav om opparbeidelse av vei og adkomst må forventes iht. pbl. § 18-1. Mange eiendommer ligger i områder som er sårbare for endringer. En kan ikke forvente at fritidseiendommer eller de nevnte ubygde eiendommene kan bebygges eller bruksendres til helårs bruk.

Fastsettelse av planavgrensning for detaljregulering gjøres i samråd med kommunen og kommunen kan kreve utarbeidelse av detaljregulering for flere eiendommer/større arealer der det er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring.

I arbeidet med reguleringsplan skal følgende tillegg til generelle utredningskrav utredes og illustreres:

- Byggets (hus, garasje og uthus) plassering i terrenget, gesims, mønehøyder, takform, takvinkel, møneretning, materialbruk og farger på fasadene.
- Hensynet til omkringliggende landskap og bebyggelse
- Redegjørelse av trafikale forhold skal bl.a. vise adkomst og parkering for bil og sykkel iht. gjeldende normer og vise tilgang for nytte- og utrykningskjøretøy
- Prosjektering av brannkonsept (skal utføres av godkjent fagkyndig som tilfredsstiller krav til ansvarsrett i byggesaker)
- Renovasjon
- Byggegrenser mot vei, offentlig og privat vann- og avløpsnett
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Terrengforhold med eksisterende koter, nye koter og nødvendige punkthøyder med skjæringer og fyllinger. Terrengsnitt skal vises med bebyggelse.
- Håndtering av overflatevann med høybrekk og lavbrekk, høydeangivelser, sluk og sikker flomvei til resipient.
- Beskrivelse av planlagt utforming av uteområde
- VA-tilkobling til bebyggelse

Det skal være førende for reguleringsarbeidet at bebyggelsesstrukturen og balanseforholdet mellom utbygget areal og store eiendommer skal bevares. Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen i området.

Maksimalt fotavtrykk for bolig, garasje/parkering og uthus skal samlet ikke overstige % BYA= 16 %.

4.2 Søknadsplikt og dokumentasjonskrav

Ethvert tiltak i området som faller innenfor beskrivelsen i plan- og bygningslovens § 1-6 og § 20-1 er søknadspliktig. Utover at dokumentasjonen skal oppfylle krav i lov og forskrift skal de også inneholde:

- En redegjørelse med illustrasjon/fotomontasje som viser tiltaket og nabobebyggelsen. Det skal komme tydelig frem hvordan tiltaket virker på opplevelsen av området som helhet med sin grønnstruktur. Videre hvordan tiltaket påvirker stier, lys, luft og området sett fra sjøen.
- Dokumentasjon der det redegjøres for at uteområdet og bebyggelse gjøres med en skånsom terrengtilpasning og et materialbruk som tar hensyn til områdets kulturverdi og karakterer.
- En skriftlig begrunnet vurdering av tiltaket av en sakkyndig med dokumentert antikvarisk kompetanse.

Tillegg for gnr. 2 bnr. 190, Flaskebekkveien 68, der følgende gjelder:

- For å avklare gnr. 2 bnr. 190 sin egnethet til boligbebyggelse, skal det utarbeides ROS-analyse og gjennomføres geotekniske undersøkelser og vurderinger. Konsekvensene av eventuell utbygging av gnr. 2 bnr. 190 for nedenforliggende eiendommer mot sjøen må inkluderes i ROS-analysen og i de geotekniske undersøkelsene og vurderingene. Disse undersøkelsene skal besørges og bekostes av hjemmelshaver av gnr. 2 bnr. 190 før byggetillatelse kan gis.
- Boligen må oppføres på tomteareal som er innenfor formålet boligbebyggelse med betegnelsen BAA.
- Boligen skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med det bevaringsverdige kulturmiljøet.
- Bolig skal tilpasses eiendommen, med minst mulig terrenginngrep.

5 Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 pkt. 1)

5.1.1 Kombinert formål – bolig/fritidsbebyggelse, BAA

Ubebygde eiendommer under 1000 m^2 kan ikke bebygges, med unntak av gnr. 2 bnr. 190.
For boligbebyggelse:

Tiltak på bygninger og eiendommer med bevaringsverdi (H570) skal vises omtanke og hensyn i utforming, materialbruk og plassering. Eksempler på slike tiltak er oppføring av uthus eller garasje, og oppføring av tilbygg. Tiltak, som for eksempel tilbygg, påbygg, ark og karnapp på eiendommer og bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdig bebyggelse, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16, med unntak av gnr. 2 bnr. 190 (Flaskebekkveien 68) der bebyggelse på del av eiendommen som er regulert til boligformål ikke skal overstige % BYA= 29 %.

For fritidsbebyggelse:
Det tillates ikke oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Det kan tillates tilbygg og/eller anneks, kun en gang, opptil 20 % av økning av eksisterende bruksareal, men økningen i areal kan ikke utgjøre mer enn 15 m^2. Det kan stilles krav om at tilbygget ikke er synlig fra sjøen. Påbygg tillates ikke. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16.

5.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS01 (Sjøstrand)

Det tillates oppført (1) frittliggende enebolig med tilhørende garasje på eiendommen. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og eiendommens topografi. Plassering på eiendommen skal skje slik at landskapsinngrep minimaliseres. Både eksisterende og nytt terreng skal vises ved søknad. Høyde på enebolig eller allerede bygde fritidsboliger skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m over eksisterende terreng. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16%, med unntak av gnr. 2 bnr. 252 (Vardeveien 55) der bebyggelse på del av eiendommen som er regulert til boligformål ikke skal overstige % BYA= 35 %.

Innenfor formålet BFS01 kan eiendommer med regulert boligformål **over** 2000 m^2 kan det fradeles parsell med minimumsareal 1000m^2. Gjenværende eiendomsparsell skal ikke være mindre enn 1000m^2. Der eiendommen omfattes av flere formål skal kun areal som er regulert til boligformål medregnes i vurderingen om eiendommen kan deles.

For eiendommene gnr. 2 bnr. 1669, bnr. 1670 og bnr. 1671 gjelder følgende høydekrav:

GNR/BNR	Maks møne kote (moh)	Maks gesims kote (moh)
2/1669	88,5	87,5
2/1670	86	85,0
2/1671	82	81

5.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS02

Det tillates oppført (1) frittliggende enebolig med tilhørende garasje på eiendommen. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og eiendommens topografi. Plassering på eiendommen skal skje slik at landskapsinngrep minimaliseres. Både eksisterende og nytt terreng skal vises ved søknad. Høyde på enebolig eller allerede bygde fritidsboliger skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m over eksisterende terreng. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16%.

Bebyggelse skal tilpasses omgivelsene. Takvinkel, takform, materialbruk, utforming av vinduer og farge på bygg skal tilpasses stedets karakter.

5.1.4 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS03 Gnr. 2 bnr. 374

Det tillates oppført (1) frittliggende enebolig med tilhørende garasje på eiendommen. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og eiendommens topografi. Plassering på eiendommen skal skje slik at landskapsinngrep minimaliseres. Både eksisterende og nytt terreng skal vises ved søknad. Høyde på enebolig eller allerede bygde fritidsboliger skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m over eksisterende terreng. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16%.

Bebyggelse skal tilpasses omgivelsene. Takvinkel, takform, materialbruk, utforming av vinduer og farge på bygg skal tilpasses stedets karakter.

Felt BFS03 skal ha avkjørsel fra Lampepusserveien.

5.1.5 Badehus/naust, BUN

I områder med badehusrekker tillates det ikke utført tiltak, utover nødvendig vedlikehold. Alle tiltak er søknadspliktige. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og

bygningsloven, også brygger, plattinger, midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.

Eksisterende badehus tillates gjenoppbygd 3 år etter dokumentert skade. Badehuset skal gjenoppføres i tråd med badehusrekkas opprinnelige og autentiske uttrykk. Gjenoppføring av badehus er søknadspliktig. Omsøkt tiltak vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

5.2 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 12-5)

I LNF-området tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt med mer.
Ubebygde eiendommer kan ikke bebygges.

5.3 Landbruks-, natur- og friluftsformål - spredt (pbl. § 12-5 pkt. 5)

Innenfor formålet LNF spredt tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt med mer.

Retningslinje:
Følgende unntak kan i søknad vurderes tillatt:

- *tiltak som fremmer allmenn ferdsel og interesse.*
- *der det kan dokumenteres at det ikke er mulig å etablere bad/toalett innenfor eksisterende bygningsmasse, kan det tillates et tilbygg på maksimalt 10 m² BRA, kun en gang, per boenhet eller fritidsbolig i 100-metersbeltet strandsonen. Tilbygget skal plasseres med hensyn til terreng, bygningens arkitektoniske uttrykk, fjernvirkning fra sjøen med mer.*

5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 pkt. 6)

Det tillates ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, badstuflåter, bøyer, ankerfester til bøyer og andre installasjoner. Staker, lykter eller andre sjømerker kan oppsettes etter avtale med og anvisning av havnemyndigheten. Oppføring av brygger og fortøyningsinnretninger er ikke tillatt.

Det tillates etablert offentlig sjøledning for vann- og avløp innenfor formålsområdet.

5.4.1 <u>100-metersbeltet langs sjø (pbl. § 1-8)</u>

Juridisk linje som markerer strandlinje mot sjøen, viser byggegrense for 100-meterbeltet.
Tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen tillates ikke.

Retningslinje:
Følgende unntak kan i søknad vurderes tillatt:

- *tiltak som fremmer allmenn ferdsel og interesse.*
- *der det kan dokumenteres at det ikke er mulig å etablere bad/toalett innenfor eksisterende bygningsmasse, kan det tillates et tilbygg på maksimalt 10 m² BRA, kun*

en gang, per boenhet eller fritidsbolig i 100-metersbeltet strandsonen. Tilbygget skal plasseres med hensyn til terreng, bygningens arkitektoniske uttrykk, fjernvirkning fra sjøen med mer.

5.4.2 Friluftsområde, VFS

Følgende tiltak kan tillates etter søknad:

- offentlige bygg som toalett, badebrygger, badstue eller andre lignende tiltak som fremmer friluftslivet. Forutsetningen er at tiltaket skal være åpent for allmennheten og at kulturminneverdier ikke forringes.
- fasadeendringer som ikke hindrer allmennhetens tilgang til strandsonen og som ikke forringer kulturminneverdier.
- midlertidige tiltak som benyttes til kulturell aktivitet (eks. konsert, forestilling, utstilling) som ikke er til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv og som ikke forringer kulturminneverdier.

5.4.3 Ferdsel, VFE

I ferdselsområder er det tillatt med tiltak som fremmer kollektivtrafikk. Tiltakene må ikke forringe kulturminneverdier. Det tillates ikke svaibøyer innenfor formålsområdet.

5.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 pkt. 2)

5.5.1 Veianlegg

Veianlegg med nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert i planområdet. Offentlig veianlegg skal tilfredsstille gjeldende kommunale eller fylkeskommunale veinorm.

5.5.2 Annen veigrunn – teknisk anlegg, o_VT

Nødvendige installasjoner og anlegg i forbindelse med veianlegg og Flaskebekk brygge. Det tillates etablert sykkelparkering og HC-parkering.

5.5.3 Annen veigrunn – grøntareal, o_VG

For områder og eiendommer som er underlagt hensynssone H_570 skal gjerder, porter, hekker og annen markant vegetasjon bevares eller tilbakeføres til opprinnelig stand etter at veianlegget er oppgradert. Tiltakshaver skal bære kostnadene forbundet med tilbakeføring.

5.5.4 Brygge, o_B

På Flaskebekk brygge er det tillat med tiltak som fremmer bruk av kollektivtrafikk. Tiltakene må ikke forringe kulturminneverdier. Det tillates oppført HC-toalett. Utforming av HC-toalett skal ha høy arkitektonisk kvalitet og gli inn i landskap og terreng. Utforming og plassering av HC-toalett skal godkjennes av relevant faglig kompetanse i kommunen.

5.5.5 Renovasjonsanlegg, BRE

Hentepunkter for renovasjon tillates etablert. Nedgravde renovasjonsløsninger kan tillates der det er mulig.

5.5.6 Parkering, SPA

Adkomst til bakenforliggende eiendommer skal gå via SPA.

5.5.7 Parkeringsplass på gnr. 2 og bnr. 1723

Det tillates etablert parkeringsplass for inntil fem (5) biler.

5.6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 pkt. 3)

5.6.1 Grønnstruktur, G

Ingen tiltak tillates.

5.6.2 Naturområde – grønnstruktur, GN

Ved all skjøtsel av vegetasjon i og rundt dammen skal man ta hensyn til amfibiene og endringer skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

5.6.3 Turdrag, GTD

Det tillates etablert benker, mindre utsiktspunkter, gjerder, gelender, trapper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og rekreasjon. Rassikringstiltak kan godkjennes. Innenfor hensynssone H730 tillates ikke tiltak som plassering av benker o.lign. Fagkyndig vurdering skal legges til grunn før rassikringstiltak kan godkjennes av kommunen.

5.6.4 Kyststi, GKS

Det tillates etablert benker, mindre utsiktspunkter, gjerder, gelender, trapper og andre tiltak som fremmer friluftsliv og rekreasjon. Rassikringstiltak kan godkjennes. Fagkyndig vurdering skal legges til grunn før rassikringstiltak kan godkjennes av kommunen.

5.6.5 Friområde, o_GF

Området kan tilrettelegges for rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten med skånsom terrengtilpasning og materialbruk med hensyn til områdets kulturverdi og karakter. Søknad om tiltak skal vurderes av miljøfaglig kompetanse i kommunen.

6 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)

6.1 Ras- og skredfare, H310

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

6.2 Flomfare, H320

I hensynssonen er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre konstruksjoner uten at det kan dokumenteres at kravene i byggteknisk forskrift blir ivaretatt. Nyeste prognoser for regnintensitet og nedbørsmengde skal legges til grunn ved planlegging/prosjektering av nye tiltak. Kommunens VA-norm skal følges. Flomvei/ bekkeløp tillates ikke endret med mindre fagkyndig kan dokumentere at en endring ikke vil være til ulempe for området/andre grunneiere.

6.3 Infrastruktursone, H410

Det tillates etablert offentlig vann- og avløpsanlegg samt annen nødvendig infrastruktur i hensynssonen. Det tillates ikke gjennomført tiltak som kan være til hinder for fremtidig etablering av vann- og avløpsanlegg. Terrenginngrep skal minimeres og terreng skal tilbakeføres etter endt anleggsarbeid. Hensynssonen inntegnet på kart sikrer trase for VA-ledninger, men endelig plassering avklares med berørte grunneiere i prosjektering.

6.4 Bevaring naturmiljø, H560

I hensynssonen tillates ikke inngrep i terreng og vegetasjon, med unntak av fagkyndig skjøtsel.

6.5 Bevaring kulturmiljø, H570

Hensynssonen gjelder hele BAA-området og LNF. I tillegg eiendommer med kulturminneverdi innenfor formålsområde BFS.

Ethvert tiltak i hensynssonen er søknadspliktig, det skal foretas en fagkompetent kulturminnefaglig vurdering av tiltaket, herunder vurderes behov for å innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning

Der det kan dokumenteres at det ikke kan etableres bad innenfor eksisterende bygningsmasse på eiendommen, kan det etter søknad gis tillatelse til tilbygg for å sikre etablering av bad i forbindelse med tilkobling til offentlig VA-anlegg. Totalt tillates tilbygg på maksimalt 10 m² BRA til dette formålet.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som skader, ødelegger, forandrer eller skjuler områder eller kulturminner innenfor hensynssonen. Hogst og nødvendig skjøtsel skal skje i samsvar med regional kulturminnemyndighet.

Ved justering av formålsområder tilhørende vei, som for eksempel felles og private veier, skal opprinnelig form og uttrykk som før tiltaket ble utført tilbakeføres etter tiltak.

Det tillates ikke sprenging og nedbygging av svaberg samt vesentlige endringer av terrenget.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade eller utilbørlig skjemme steinalderboplassen merket H730. Eventuelle tiltak innenfor hensynssone H570 på eiendommene 2/8, 163, 272 og 232 må derfor vurderes av arkeologisk kulturminnemyndighet selv om det bare er i nærheten av og ikke i direkte konflikt med steinalderboplassen merket H730.

6.5.1 H570_01:

Flaskebekk- og Sjøstrandområdets helhet, særegenhet og verdi som nasjonalt kulturminne skal bevares. I hensynssonen tillates ikke tiltak som er i konflikt med en helhetlig bevaring av området.

6.5.2 H570_02:

Bygningens autentiske arkitektoniske uttrykk skal videreføres ved eventuelle fasadeendringer eller tilbygg. Isolering/tilleggsisolering skal ikke gå på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdi.

Eksteriør, bygningselementer eller eksisterende bygninger med bærende konstruksjoner tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Unntak fra riveforbud kan tillates dersom bygningen gjennom kulturminnefaglig vurdering av rette myndighet, tilkjennes ingen eller lav verneverdi.

Uteområder, hager, veier og stier med tilhørende gjerder, vegetasjon, steinsettinger og markdekke skal bevares med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak som kan forandre områdets karakter, for eksempel belegning av veier, private adkomstveier og gårdsplasser, anleggelse av

parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av vegetasjonselement, planering, utfylling og andre landskapsinngrep som ikke er avklart i plankartet.

Rehabilitering av natursteinsmurer skal utføres i samsvar med det originale uttrykket, med samme type naturstein og samme oppføringsteknikk. Der det finnes nyere metoder eller teknikker for oppføring, som ikke er i strid med det originale uttrykket, kan det brukes.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, kan det gis tillates til gjenoppbygging etter en helhetlig vurdering av området i tråd med regional kulturminnefaglig anbefaling. Der verdifulle eldre elementer er tapt, skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

For badehusene tillates ikke fasadeendringer, påbygg eller tilbygg.

For eiendom 2/277 skal isdriftsminnene bevares og det er ikke tillatt med tiltak innenfor bestemmelsesområdet.

6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Automatisk fredet kulturminne: boplass.
Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst og nødvendig skjøtsel i hensynssonen skal skje i samsvar med regional kulturminnemyndighet.

7 Bestemmelsesområde

Midlertidig anleggs- og riggområde, MAR
Midlertidige tiltak som er nødvendig for anleggsdrift og anleggsgjennomføring tillates. Dette innebærer lagring av masser, kjøring med anleggsmaskiner, grøfting, graving o.l. Etter avsluttet anleggsarbeid opphører midlertidig anleggs- og riggområde, og de berørte områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres i tråd med øvrige bestemmelser for formålsområdene og hensynssonene.

Områder med bestemmelse om midlertidig bygge- og anleggsvirksomhet
skal brukes til anleggsarbeid, og skal istandsettes innen 31.12.2025 (endelig dato settes ved vedtak av plan).

8 Eierform

Felt markert med o_ er offentlige.
Felt markert med f_ er annen eierform (privat, felles).

9 Arealformål

9.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS
Renovasjonsanlegg	BRE
Uthus/naust/badehus	BUN

Kombinert formål- boligbebyggelse/fritidsbebyggelse	BAA
Kombinert formål- øvrig kommunalteknisk anlegg/parkering	

9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei	SKV
Kjørevei	KV
Fortau	F
Annen veigrunn – teknisk anlegg	VT
Annen veigrunn – grøntareal	VG
Brygge	B
Parkering	SPA

9.3 Grønnstruktur

Grønnstruktur	G
Naturområde	GN
Turdrag	GTD
Kyststi	GKS
Friområde	GF

9.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder

Landbruks-, natur- og friluftsområder	L
Spredt bolig- og fritidsbebyggelse	LS

9.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	V
Ferdsel	VFE
Friluftsområde	VFR
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VFS

10 Hensynssoner

<u>Sikringssone</u>	
Ras- og skredfare	H310
Flomfare	H320
<u>Infrastruktursone</u>	
Krav vedrørende infrastruktur	H410
<u>Sone med angitte særlige hensyn</u>	
Bevaring av naturmiljø	H560
Bevaring av kulturmiljø	H570_01 og 02
<u>Båndleggingssone</u>	
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730

11 Bestemmelsesområder

Midlertidig anleggs- og riggområde	MAR

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614889732
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383565	NESODDEN KOMMUNE	Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
200252	ØSTBYE NILS AAGE		VARDEVEIEN 15, 1452 NESODDTANGEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3212	2	192

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 134316 Tinglyst: 04.02.2026
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/134316/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 10:06
Side 1 av 8

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nesodden	Kongleveien 2	Even L. Tronrud

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
ANODE CONSULT AS	929091922		98630569
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
LANGNESVEGEN 12	6409	MOLDE	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3212	NESODDEN	2	192	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	200252[redacted]	NILS AAGE ØSTBYE	1/1
2	200252[redacted]	NILS AAGE ØSTBYE	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	1	G
2	B	1	G
		Nevner = 2	

Dato	Innsenderens underskrift
30.01.26	Daniel Ødegård

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2 som tilleggsdeler i grunn. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
30.01.26	Daniel Ødegård

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Nesodden, 11/11-25	Nils Aage Østbye,	NILS AAGE ØSTBYE
2	Nesodden, 11/11-25	Nils Aage Østbye	NILS AAGE ØSTBYE

Dato	Innsenderens underskrift
11.11.25	Daniel Ødegård

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Nesodden, 11/11-25	Nils Arge Østbye	NILS ARGE ØSTBYE.

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☑ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☑ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3212	Nesodden	2	192		1 og 2

Dato	Underskrift	Stempel
06.01.26	Even L. Tronvold	Nesodden kommune Postboks 123 1451 Nesoddtangen Org.nr. 944 383 565

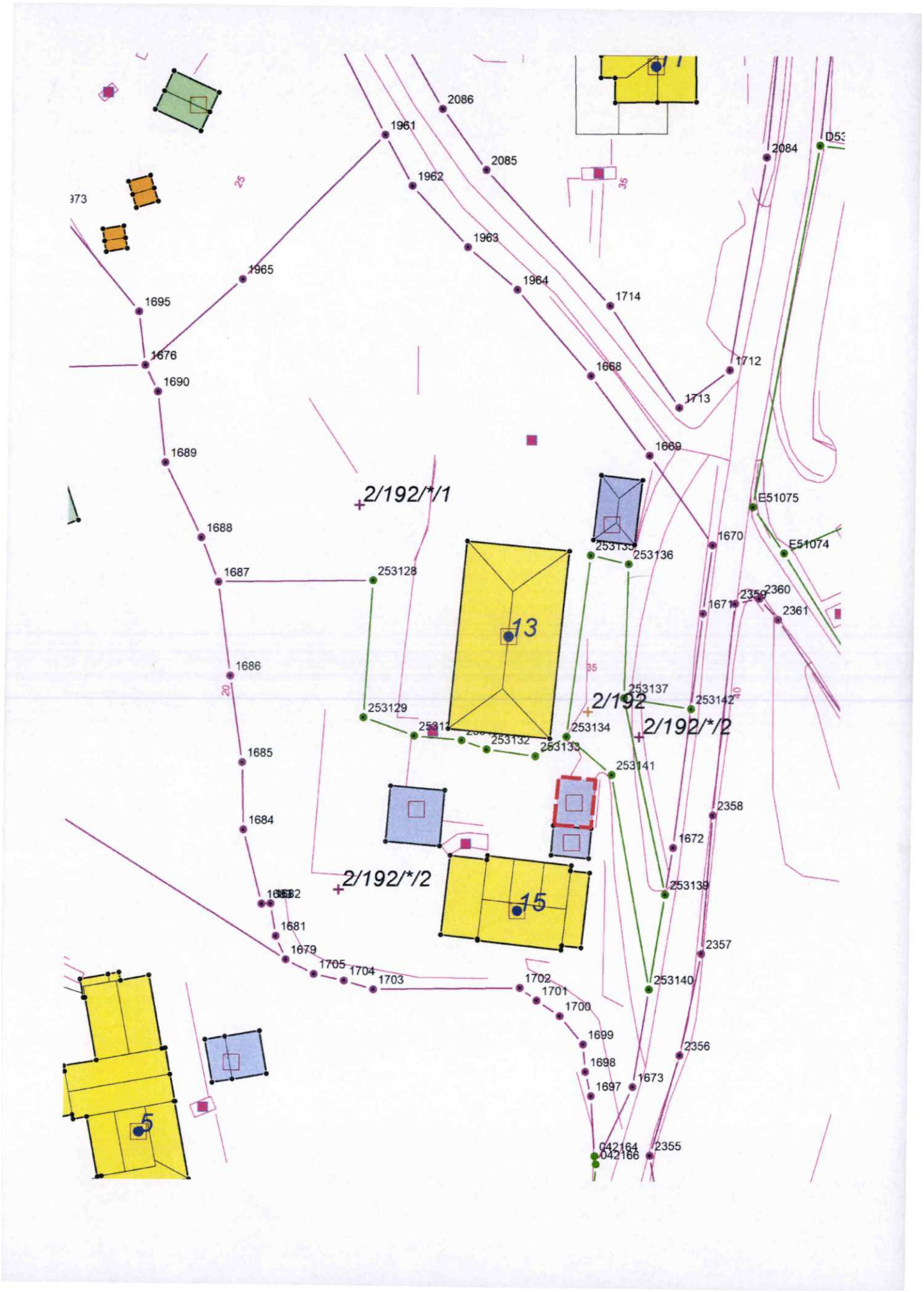
Dato	Innsenderens underskrift
11.11.25	Daniel Ødegård

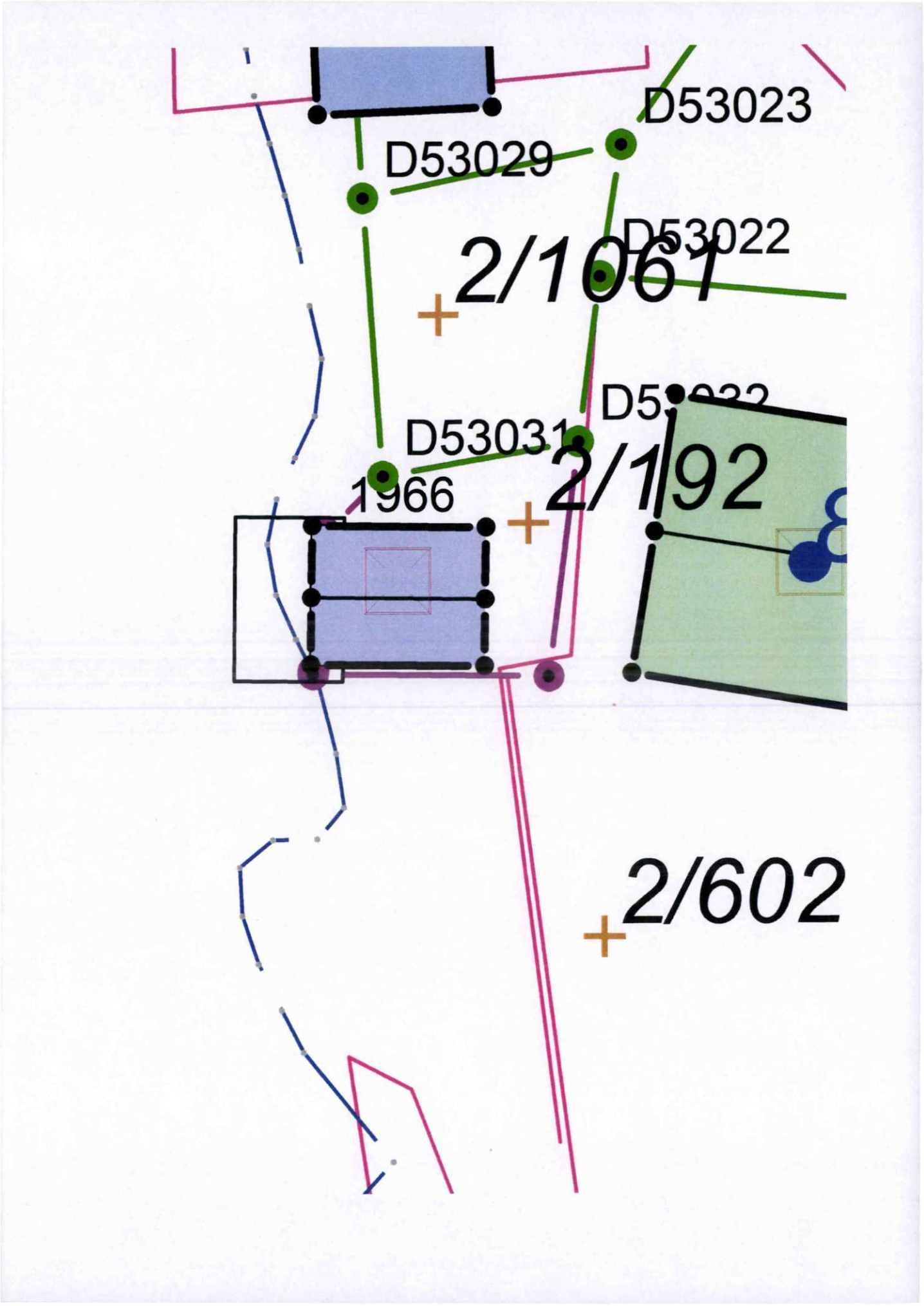
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift


2086
1961
2085
1962
1963
1964
1965
1714
1695
1676
1690
1668
1712
1713
1689
1669
2/192/*/1
1688
1670
E51075
E51074
1687
253128
253135
253136
1671
2359
2360
2361
13
1686
2/192
253137
253142
253129
2/192/*/2
253134
253132
253133
1685
253141
1684
2358
1672
2/192/*/2
15
253139
1681
1679
2357
1705
1704
1703
1702
253140
1701
1700
1699
2356
1698
1697
1673
5
042164
042166
2355


D53023
D53029
D53022
2/1061
D53031
2/192
1966
2/602

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601164667
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383565	NESODDEN KOMMUNE	Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
080429	GRØSTAD RUTH		VARDEVEIEN 15, 1450 NESODDTANGEN
130826	GRØSTAD JAN		VARDEVEIEN 15, 1450 NESODDTANGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0216	2	192

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0216	2	192	0	1	1 / 2	Boligseksjon		Nei
0216	2	192	0	2	1 / 2	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Dok.nr: 935037 Tinglyst: 11.11.2011

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/935037/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 10:09

Side 1 av 14

Begjæring om 1) ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
JAN GRØSTAD	
Adresse: VARDEVEIEN 13	
Postnr. / Poststed: 1450 NESODDTANGEN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: /130826[redacted] / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0216	NESODDEN	2	192	–	–

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
130826[redacted]	JAN GRØSTAD	
080429[redacted]	RUTH GRØSTAD (HUSTRU)	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
10.10.11	Jan Grøstad Ruth Grøstad

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
NESODDEN 10.10.11	Jan Gyrstad Ruth Eriksrud	

Dato	Rekvirentens underskrift
10.10.11	Jan Gyrstad Ruth Eriksrud

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
2	192			

Dato	Stempel og underskrift
24.10.2011	T. Rønbeeg Nesodden kommune Bygnings- og reguleringsavdelingen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

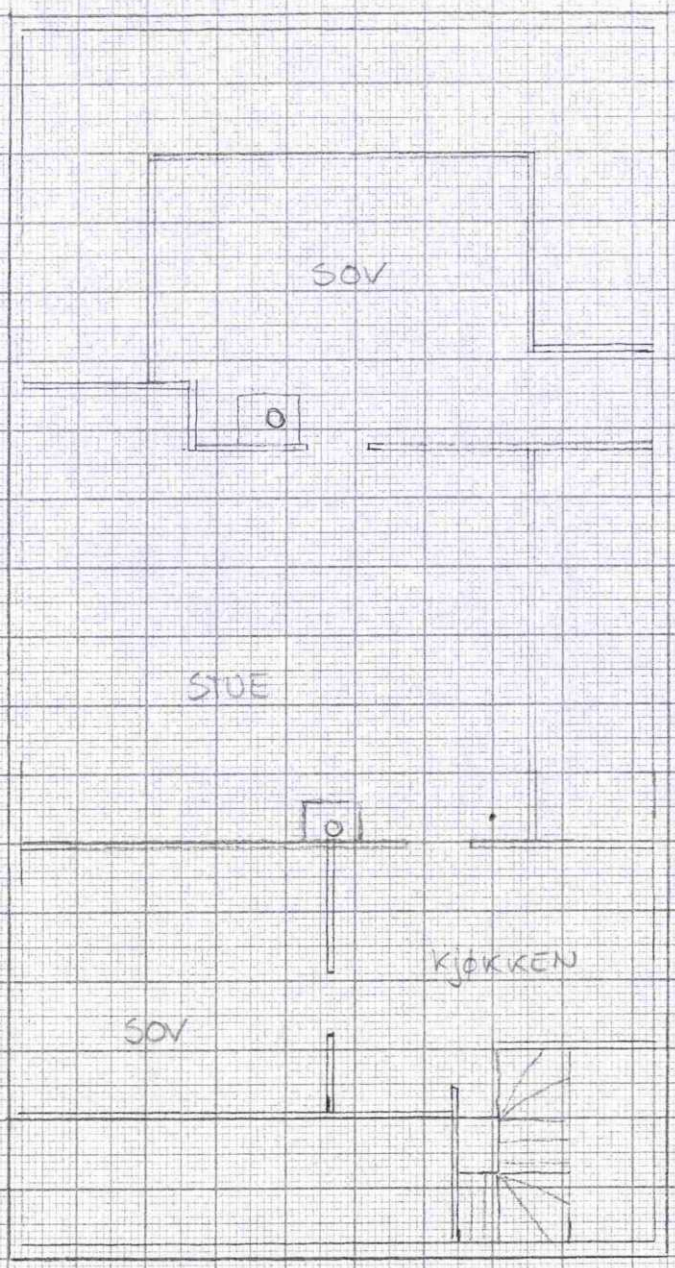
Dato	Rekvirentens underskrift
10.10.11	Jan Gulstad Ruth Gulstad

VEDLEGG 1 - SIDE 1 AV 4

2/192, VARDEVEIEN 13, 1450 NESODDTANGEN

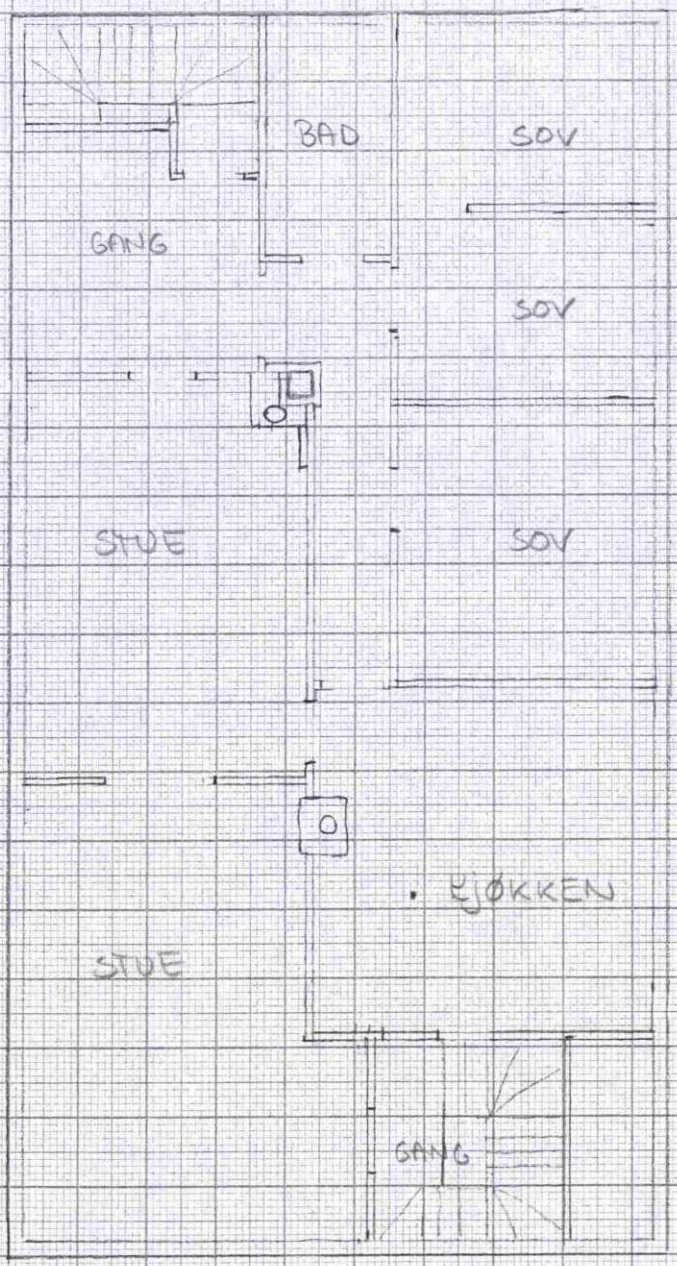
LOFT 22.08.11 Jan Grøstad 1:100

Snr 1. Grøstad



VEDLEGG 1 - SIDE 2 AV 4

2/192 VARDEVEIEN 13, 1450 NESODDTANGEN
2. ETASJE 22.08.11 Jan Grøstad 1:100
Snr 1. Anita Grøstad

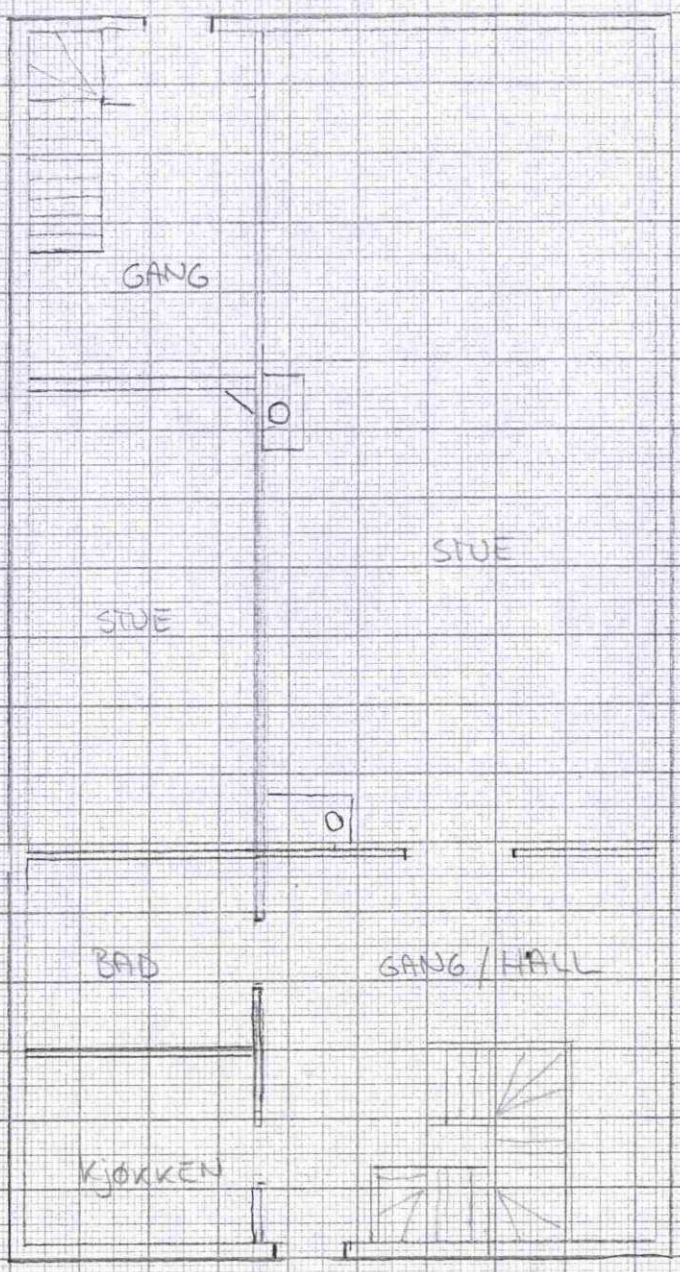


VEDLEGG 1 - SIDE 3 AV 4

2/192, VARDEVEIEN 13, 1450 NESODDTANGEN

1. ETASJE 22.08.11 Jan Cato Gjerstad 1:100

Snr 1. Anita Gjerstad

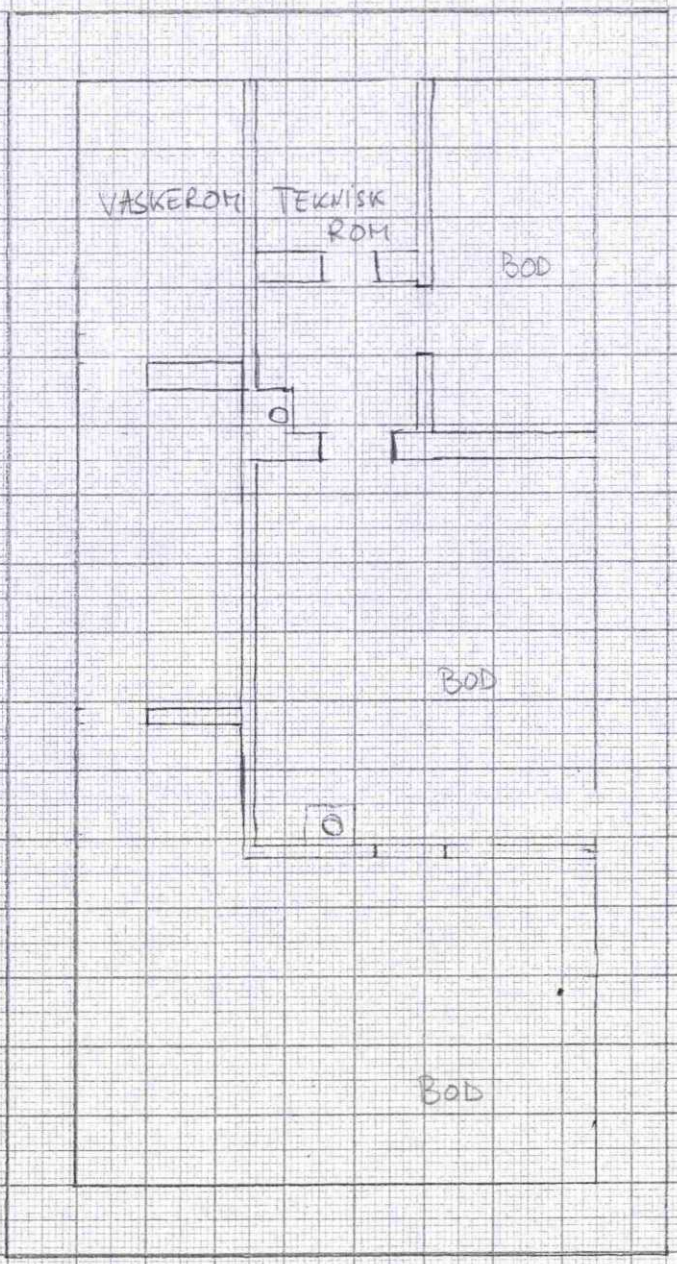


VEDLEGG 1 - SIDE 4 AV 4

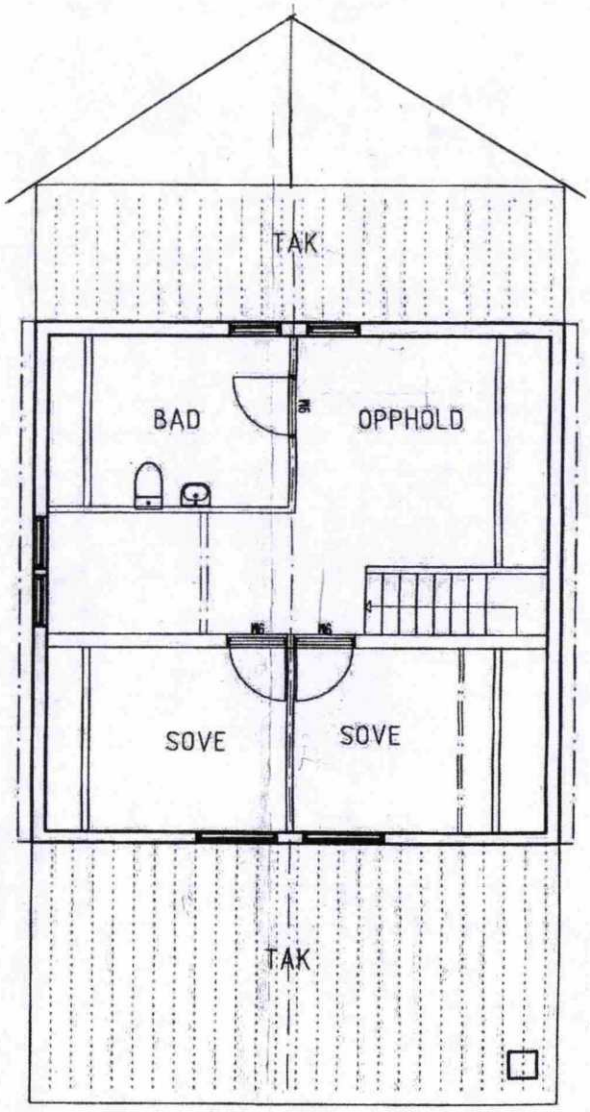
2/192 VARDEVEIEN 13, 1450 NESODDTANGEN

KJELLER 22.08.11 Jan Gripsrud 1:100

SNR 1.



VEDLEGG 2 – SIDE 1 AV 3



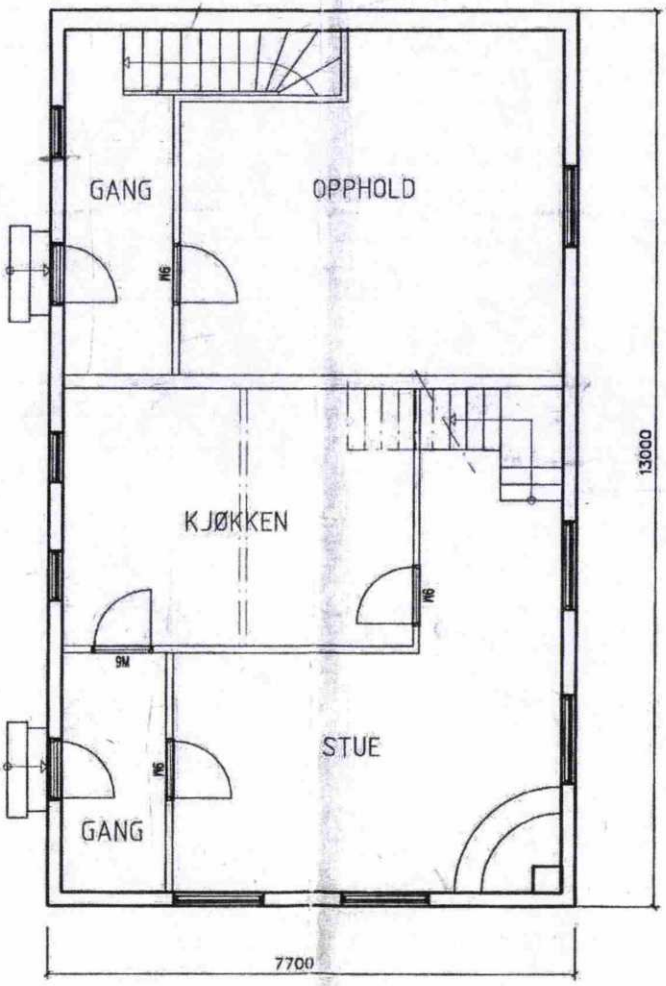
PLAN 2.etasje (loft) 1:100

2/192 VARDEVEIEN 15, 1450 NESODDTANGEN

22.08.11 SN 2.

Jan Gåsland
Ruth Gåsland

VEDLEGG 2 - SIDE 2AV 3



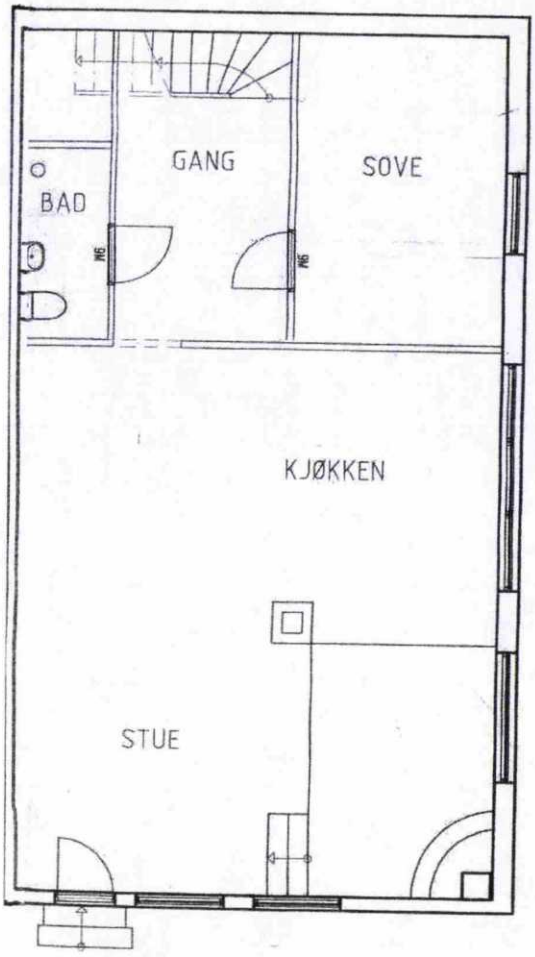
PLAN 1.etasje 1:100

2/192 VARDEVEIEN 15, 1450 NESODDTANGEN

22.08.11 SN 2.

Jan Gaasland
Anita Gaasland

VEDLEGG 2 - SIDE 3 AV 3



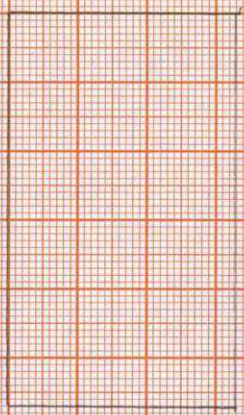
PLAN kjeller 1:100

2/192 VARDEVEIEN 15, 1450 NESODDTANGEN

22.08.11 SNR 2.

Jan Gyrkj
Rune Berstad

VEDLEGG 3 - SIDE 1 AV 1



GARASJE 1:100

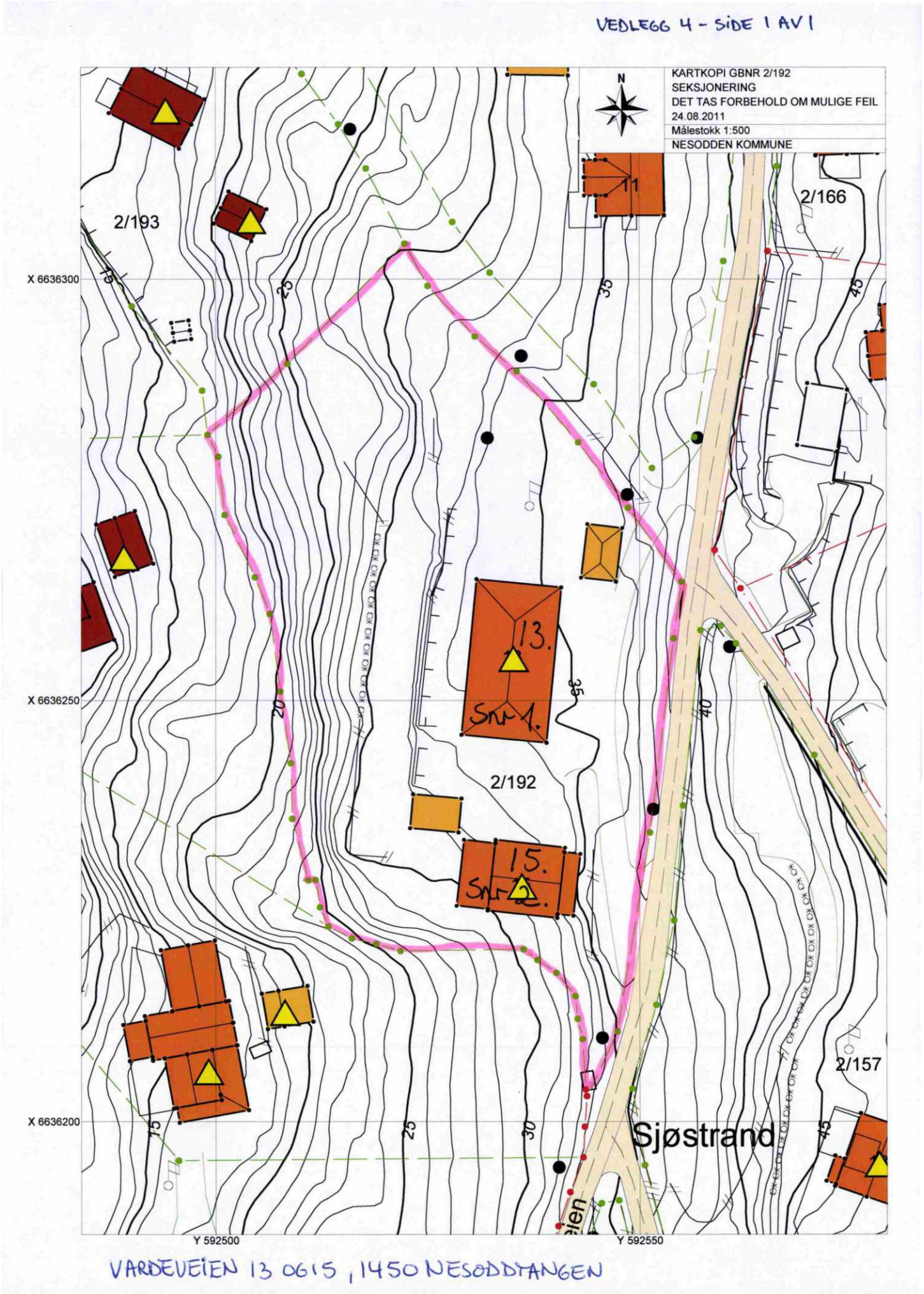
2/192 VARDEVEIEN 1450 NESODDTANGEN

22.08.11

Jan Gyldstad

Ruth Gyldstad

VEDLEGG 4 - SIDE 1 AV 1



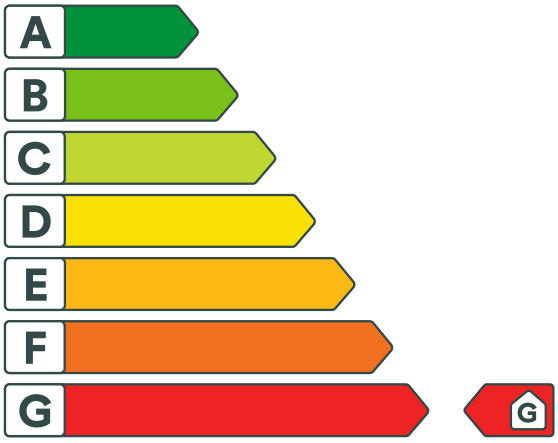
VARDEVEIEN 13 OG 15, 1450 NESODDTANGEN

enova

Energiattest



Adresse **Vardeveien 13, 1452 NESODDTANGEN**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288608**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140099279**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **192**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1913**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **400,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **537,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **542,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **86 810 kWh**

Vardeveien 13, 1452 NESODDTANGEN

Detaljering

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

Vardeveien 13, 1452 NESODDTANGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vardeveien 13

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 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	21 min 1.7 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 20.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Flaskebekkrysset Linje 565, 570, 575	7 min 0.5 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	13 min 1 km
Heia barnehage (1-5 år) 124 barn	17 min 1.4 km
Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Flaskebekk	9 min
Meny Tangen	12 min

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	12 min
Apotek 1 Nesodden	9 min
Nesodden Vinmonopol	12 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	12 min
Tangen idrettsanlegg	13 min
Energihuset Treningssenter	3 min
Orange Studio	19 min

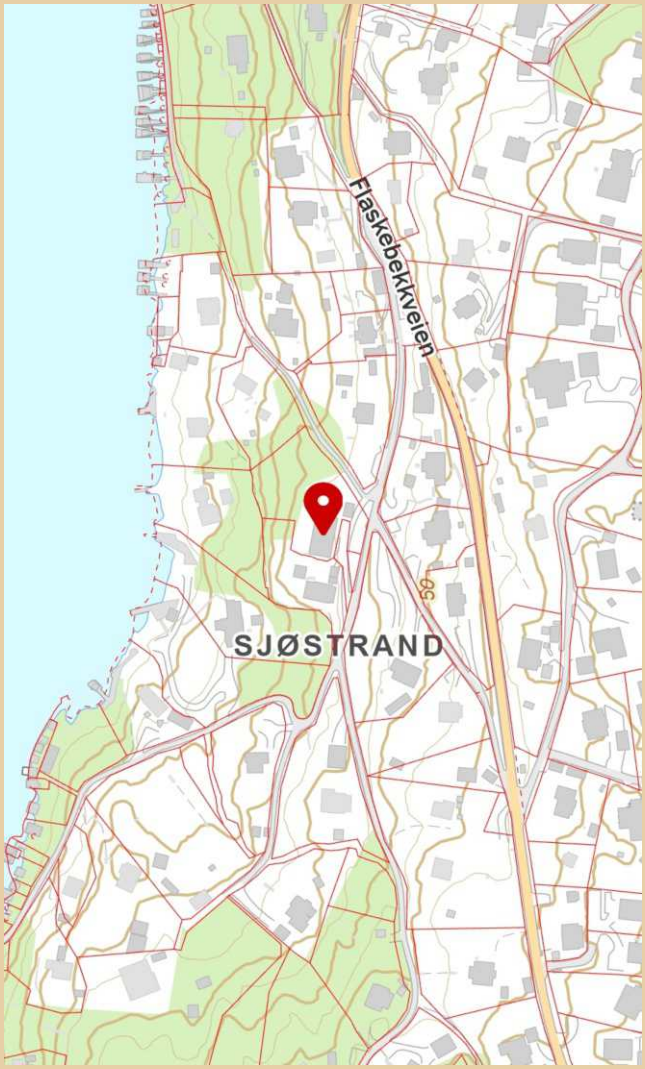
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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

Vardeveien 13

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 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	21 min 1.7 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 20.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesodden Kommunehus	12 min
Kongleveien 4 P-plass Nesodden Komm...	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Flaskebekkrysset Linje 565, 570, 575	7 min 0.5 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

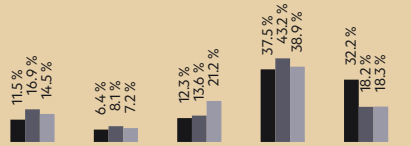
BARNEHAGER

Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	13 min 1 km
Heia barnehage (1-5 år) 124 barn	17 min 1.4 km
Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Flaskebekk	9 min
Meny Tangen	12 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	12 min
Tangen idrettsanlegg	13 min
Energihuset Treningssenter	3 min
Orange Studio	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

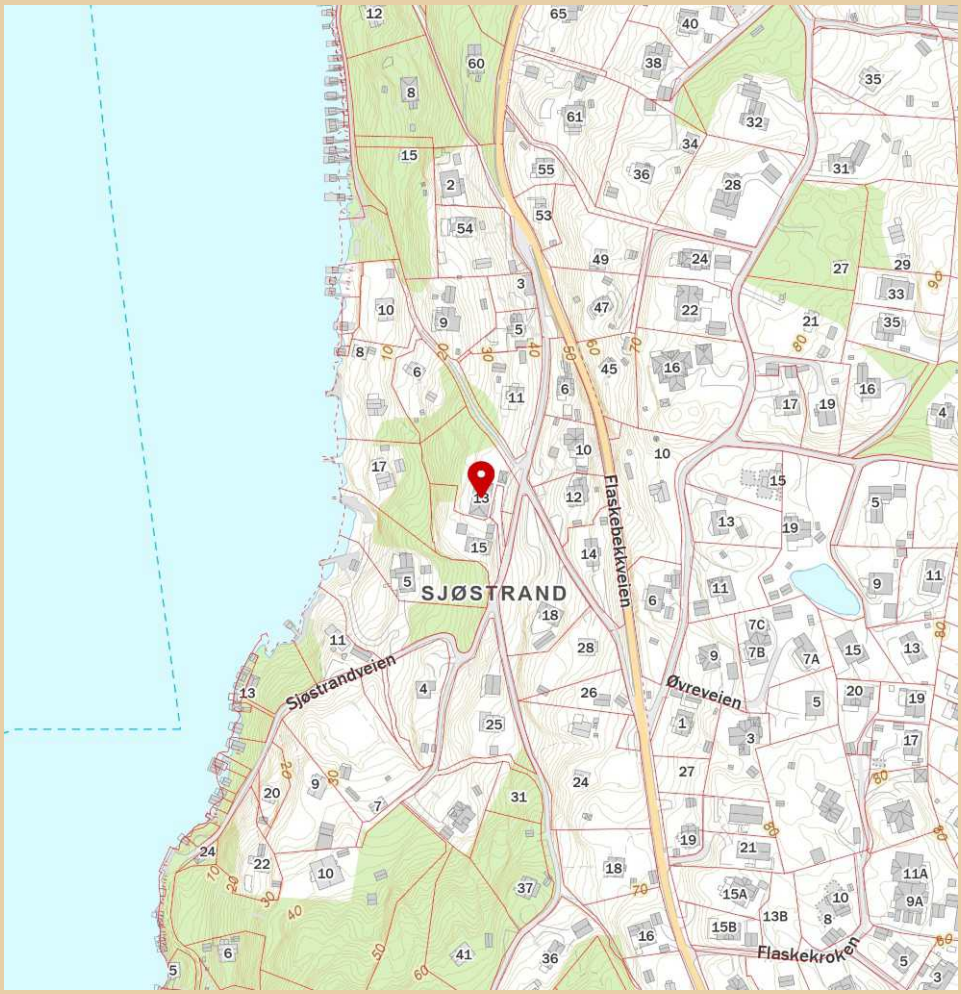
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Vardeveien 13

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 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	21 min 1.7 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Nesodden videregående skole 750 elever	6 min 2.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	26 min 20.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Flaskebekkrysset Linje 565, 570, 575	7 min 0.5 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	35 min 29.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Kongleveien barnehage (1-6 år) 129 barn	13 min 1 km
Heia barnehage (1-5 år) 124 barn	17 min 1.4 km
Oksval barnehage (1-5 år) 45 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Flaskebekk	9 min
Meny Tangen	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	12 min
Apotek 1 Nesodden	9 min
Nesodden Vinmonopol	12 min

SPORT

Nesoddtangen skole ballbinge	12 min
Tangen idrettsanlegg	13 min
Energihuset Treningssenter	3 min
Orange Studio	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vardeveien 13, 1452 Nesoddtangen
Gnr. 2, Bnr. 192, Snr. 1, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260214

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.
