PRIVATMEGLEREN
PARK

BRÅTENVEIEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Bråtenveien 8, 1458 FJELLSTRAND
NESODDEN kommune
gnr. 29, bnr. 335, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3917 **Referansenummer:** WG9962

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Anne Elisabeth Naper PM Park

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.

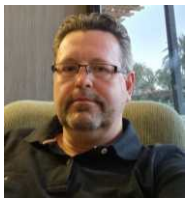
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Stavern Taksering as

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



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

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.

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

Nyere enebolig med saltak over 2 etasjer. Trehus med bindingsverkskonstruksjon på betongplate med ringmurselementer. Utvendig kledning med liggende trebord og vedlikeholdsvennlige vinduer i PVC.
Boligen har 3 soverom, bad, WC, stue og stue/kjøkken.

Huset holder en gjennomgående god standard innvendig. Det er bygningsdeler som har fått TG2 som en eventuell kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Taket er lite synlig fra bakkenivå og er derfor hovedsakelig vurdert utifra alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp og beslag i sort stål
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Veggene går stedvis nesten ned til terreng
Saltak med sperrekonstruksjon. Det er gjenbygget varmloftskonstruksjon for hoveddelen av taket og ett mindre teknisk loft med ventilasjonsaggregat noe lagringsplass.
Gjenbygget del av loft er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og 3-lags PVC balkongdører i stue 1 og 2.etg. (fransk balkong i 2 etg.)
Hoveddør har ett mindre sår som vurderes innenfor normal bruksslitasje alder i betraktning.
Platting på syd og vest side av huset. Dekke med terrassebord og rekkverk i tre

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det er påvist hullyd i flis ved inngangsdør, men det var ikke sprekker i fug eller flis på befaringsdagen.
Boligen har malt/lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Normal bruksslitasje alder i betraktning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til tilnærmet flatt hovedgulv. Nedsenk dusjsone er noe mindre enn 10mm og deler av gulv i dusjsone har mindre enn 1:50 fall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Det er oppkant ved terskel men det er ikke mulig å påvise om membranen er trukket 15mm opp på terskel.
Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Slukrist med mindre avvik
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
nedfelt servant med mindre hakk
Det er balansert ventilasjon. Tilluft under dør.
Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, stekeovn og vannstoppsystem. Eier opplyser at kjøkken er levert av Drømmekjøkkenet.
Det er enkelte mindre avvik på kjøkken
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
WC rom med vegghengt WC på kasse, håndvask på vegg. Laminat på gulv og malte plater på vegg. Mekanisk avtrekk og tilluft via dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Skap på vegg i entre.
Det er vanstopper tilkoblet hovedledning og avrenning til bad.
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på teknisk loft.
Husk årlig filterbytte.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i skap på bad med avrenning til sluk.
Det er montert solcelleanlegg på tak. Anlegget er utenfor takstmannens fagfelt. Det er fremvist dokumentasjon på installasjonen.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Bygget har plate på mark og derfor begrenset behov for drenering utover drenerende masser.
Plate på mark med isolerte ringmurselementer.

Beskrivelse av eiendommen

Tomten er flat og delvis skrånende, opparbeidet med parkeringsplass, asfalterte flater og platting.

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

Rekkverk på platting er for lavt etter dagens byggeforskrifter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

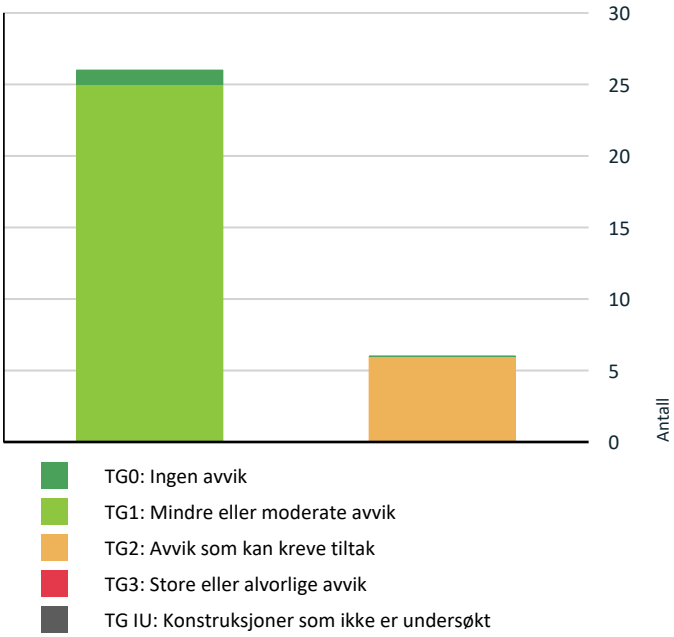
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er gjennomgått og stemmer med dagens bruk.
Utvendig platting er bygget større enn på tegning og det er ikke fremvist tegning for bod.
Plattingen som ligger mer enn 50cm over bakkenivå kan være søknads pliktige og telle med i eiendommens bebygde areal.
Det er ikke kontrollert for BYA i denne rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eiendommen har i tillegg til boligen en utvendig bod. Det er kun boligen som er inspisert og tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon - terreng ved inngangsparti Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Anbefalt avstand er 15cm.

Innvendig > Innvendige dører - med mindre avvik Gå til side

Det er avvik:

Noen dører har små sår og merker på dør/omramming.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Når nedsenk er under 10mm er det krav om fall i dusjsonen minst 1:50. Kravet er ikke oppfylt fullt ut i innerste del av dusjsonen. Ved flatt hovedgulv er det krav om membran 15mm over topp flis ved dørterskel. Det er ikke mulig å kontrollere om membranen er trukket opp på terskel uten å demontere list.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Slukrist - kosmetisk avvik Gå til side

Det er avvik:

Det er svart slukrist hvor noe av overflatebehandlingen har flasset av

Våtrom > Etasje > Bad > Servant - mindre avvik Gå til side

Det er avvik:

Det er hakk i servant

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - mindre avvik Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Eier har fjernet komfyrvakt.
Det er ett ripe på dør til fryser.
Det er avflassing på overflatebehandling på stikkontakt og kjøkkenbatteri.
Fuktbeskyttelse over oppvaskmaskin er ikke tilstrekkelig (det er foreløpig ikke skader)
Det er misfarging på koketopp.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Boligen holder normal standard

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Taket er lite synlig fra bakkenivå og er derfor hovedsakelig vurdert utifra alder.

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



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i sort stål



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 2 Veggkonstruksjon - terreng ved inngangsparti

Beskrivelse

Veggene går stedvis nesten ned til terreng

Vurdering av avvik:

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Anbefalt avstand er 15cm.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør gjøres tiltak for å redusere risikoen for fuktskader og råte i kledningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være behov for hyppigere vedlikehold og økt fare for skader på konstruksjonen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperrekonstruksjon. Det er gjenbygget varmloftskonstruksjon for hoveddelen av taket og ett mindre teknisk loft med ventilasjonsaggregat noe lagringsplass.
Gjenbygget del av loft er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og 3-lags PVC balkongdører i stue 1 og 2.etg. (fransk balkong i 2 etg.)
Hoveddør har ett mindre sår som vurderes innenfor normal bruksslitasje alder i betraktning.

Tilstandsrapport









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting på syd og vest side av huset. Dekke med terrassebord og rekkverk i tre





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det er påvist hullyd i flis ved inngangsdør, men det var ikke sprekker i fug eller flis på befaringsdagen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt/lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Normal bruksslitasje alder i betraktning.

TG 2 Innvendige dører - med mindre avvik

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen dører har små sår og merker på dør/omramming.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overfladiske sår og merker er hovedsakelig kosmetiske og har liten konsekvens.
Sår som bryter overflatebehandlingen bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning eller slitasje på materialet.





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til tilnærmet flatt hovedgulv. Nedsenk dusjsone er noe mindre enn 10mm og deler av gulv i dusjsone har mindre enn 1:50 fall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Det er oppkant ved terskel men det er ikke mulig å påvise om membranen er trukket 15mm opp på terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Når nedsenk er under 10mm er det krav om fall i dusjsonen minst 1:50. Kravet er ikke oppfylt fullt ut i innerste del av dusjsonen. Ved flatt hovedgulv er det krav om membran 15mm over topp flis ved dørterskel. Det er ikke mulig å kontrollere om membranen er trukket opp på terskel uten å demontere list.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes eller dokumenteres at membranen er trukket minst 15 mm opp på terskel.

Konsekvensen av noe redusert fall er liten da vann allikevel vil ledes til sluk.
Usikkerhet rundt membranoppbrett ved terskel er økt risiko for at vannansamling og lekkasjer kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.





Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Slukrist - kosmetisk avvik

Beskrivelse

Slukrist med mindre avvik

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er svart slukrist hvor noe av overflatebehandlingen har flasset av

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandlingen på slukristen bør utbedres eller byttes for å opprettholde et tilfredsstillende utseende og forhindre videre forringelse. Det er ikke tegn til korrosjon eller rust, og avviket vurderes derfor som kosmetisk.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 2 Servant - mindre avvik

Beskrivelse

nedfelt servant med mindre hakk

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er hakk i servant

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut servanten for å unngå videre skader og sikre god hygiene. Hakk i servanten er hovedsakelig kosmetisk men kan kan føre til økt risiko for vanninntrengning og vanskeliggjøre rengjøring.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Tilluft under dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, stekeovn og vannstoppsystem. Eier opplyser at kjøkken er levert av Drømmekjøkkenet.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - mindre avvik

Beskrivelse

Det er enkelte mindre avvik på kjøkken

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Eier har fjernet komfyrvakt.
Det er ett ripe på dør til fryser.
Det er avflassing på overflatebehandling på stikkontakt og kjøkkenbatteri.
Fuktbeskyttelse over oppvaskmaskin er ikke tilstrekkelig (det er foreløpig ikke skader)
Det er misfarging på koketopp.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten, da dette er et krav ut fra kjøkkenets alder.

Ripe på fryserdør og avflassing på overflater bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk, samt redusere risiko for videre slitasje.

Fuktbeskyttelse over oppvaskmaskin bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader på benkeplate.

Misfarging på koketopp har liten funksjonell konsekvens, men kan utbedres av estetiske hensyn.









Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC rom med vegghengt WC på kasse, håndvask på vegg. Laminat på gulv og malte plater på vegg. Mekanisk avtrekk og tilluft via dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Skap på vegg i entre.
Det er vanstopper tilkoblet hovedledning og avrenning til bad.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på teknisk loft. Husk årlig filterbytte.





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i skap på bad med avrenning til sluk.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert solcelleanlegg på tak. Anlegget er utenfor takstmannens fagfelt. Det er fremvist dokumentasjon på installasjonen.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Bygget har plate på mark og derfor begrenset behov for drenering utover drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Plate på mark med isolerte ringmurselementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og delvis skrånende, opparbeidet med parkeringsplass, asfalterte flater og platting.

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

Rekkverk på platting er for lavt etter dagens byggeforskrifter.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør forhøyes til minimum 100 cm for å oppfylle dagens forskriftskrav. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

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

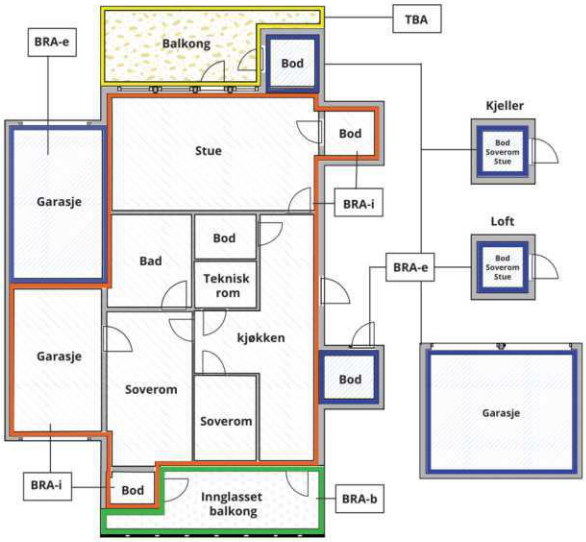
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	54	6		60	55
Etasje 2	53			53	
SUM	**107**	**6**			**55**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, bod, stue/kjøkken, entré	Bod (utvendig)	
Etasje 2	Stue m/trapp, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Åpent areal (TBA) i ny arealstandard NS 3940:2023 gjelder kun plattinger og balkonger, det er ikke tatt med repos, trapper eller steinlagt areal. Utvendig areal har asymmetriske vinkler og er vanskelig å måle nøyaktig. Utvendig areal oppgis derfor skjønnsmessig som ett omtrentlig areal.

Hver etasje er ca 53,5m2 og samlet areal er 107m2. Opgitt areal vurderes derfor til 54 for 1 etg og 53 for 2 etg.

1.etg: Det er målt 250cm takhøyde i stue.
2.etg: Det er målt 229 til 318cm takhøyde i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er gjennomgått og stemmer med dagens bruk.
Utvendig platting er bygget større enn på tegning og det er ikke fremvist tegning for bod.
Plattingen som ligger mer enn 50cm over bakkenivå kan være søknads pliktige og telle med i eiendommens bebygde areal. Det er ikke kontrollert for BYA i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	29	335		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bråtenveien 8

Hjemmelshaver
Henriksen Charlotte Jacobsen, Gärtner Peder

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bråtenveien 8 tilbyr en unik mulighet til å kombinere det beste av to verdener: rolig, naturskjønn beliggenhet og enkel tilgang til hverdagens nødvendigheter. Boligen ligger på attraktive Fjellstrand, et område kjent for sitt rike nærmiljø og nærhet til Oslofjorden. Her kan du nyte rolige dager med kort vei til flotte badestrender, svaberg og kyststier som inviterer til rekreasjon gjennom hele året. Området er preget av en harmonisk atmosfære, perfekt for de som ønsker en tilbaketrukket hverdag omgitt av vakker natur.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18. Ta Ekebergveien, E18, Fv156, Fv157 og Midtveien til Bråtenveien i Nesodden. Sving til høyre og inn på Bråtenveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	02.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	14.08.2026	Mottatt dokumentasjon på nytt gulv 2.etg

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/WG9962

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260306
Addresse	Bråtenveien 8		
Postnr.	1458	Sted	FJELLSTRAND
Selgers navn	Charlotte J Henriksen		
Selgers navn	Peder Gärtner		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

95242553

Våtrom

Initialer selger:
C J
P G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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?

Initialer selger:
C J
P G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felles avløpspumpe. Sameiet har årlig service på denne gjennom Oslo pumpeservice

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Som tilvalg når vi kjøpte boligen, fikk vi utvidet terrassen rundt huset.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utvidet terrassen selv, og bygget gjerdet på tomtegrensen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Storbohus

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Beskrivelse:

Bygging ved ommen

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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).

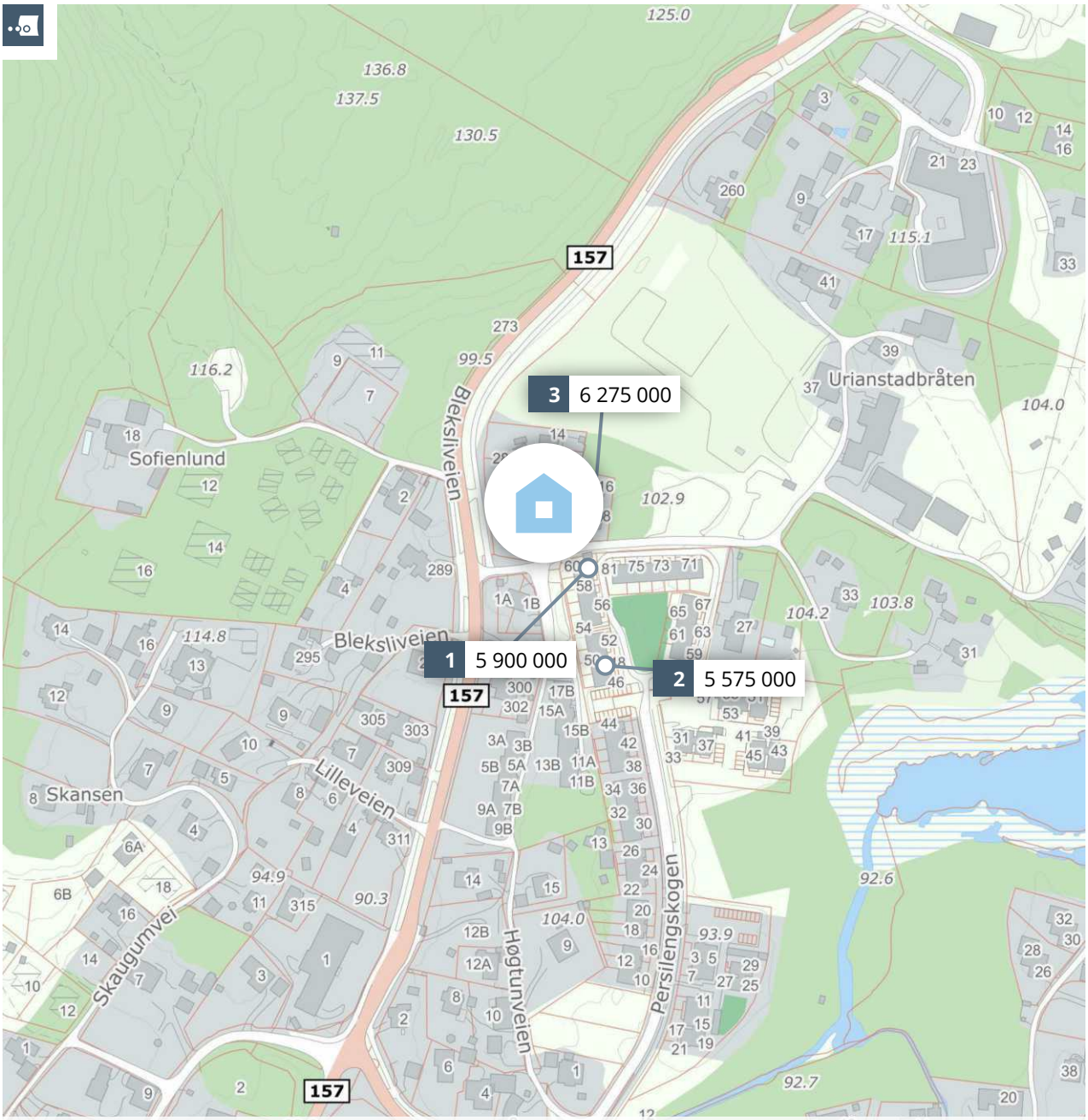
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	11.08.2026
Signert av	*Charlotte J Henriksen*
Signert av	*Peder Gärtner*

Initialer selger:
C J
P G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BRÅTENVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 29.05.2026

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

Bråtenveien 8, 1458 FJELLSTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 29 BNR 335 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS ELLINGSTAD

Verdivurdert til

6 800 000

-	6 800 000	63 551
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Persilengskogen 62					31.07.2025	6 000 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**51 754**
	114 m²	2021	151 m²	3 sov							
2	Persilengskogen 48					05.08.2025	5 750 000	**5 575 000**	0	5 575 000	**48 904**
	114 m²	2021	80 m²	3 sov							
3	Bråtenveien 18					21.01.2026	6 500 000	**6 275 000**	0	6 275 000	**58 645**
	107 m²	2021	1 246 m²	3 sov							

Tiltalende enebolig fra 2021 på vakre Fjellstrand. Moderne, energieffektiv bolig med solcellepanel og lavt forbruk. Ligger i et populært og barnevennlig område med trygg skolevei, kun 5 min til barnehage og skole uten å krysse vei. Kort avstand til butikk, café, buss, badestrand og flotte turstier i Nesoddmarka. Fra Tangen Brygge går det båt til Aker Brygge og Lysaker.

Boligen har gjennomtenkt planløsning over to plan med lyse oppholdsrom.1. etasje: flislagt entré, bod, lekkert bad og åpen stue/kjøkken med utgang til solrik, skjermet terrasse. 2. etasje: 3 soverom, kontor, TV-stue, toalett. Svært god takhøyde.

- Gode solforhold
- Utekjøkken
- Solcellepanel

Påkostede tilvalgsløsninger, varme i gulvet i hele 1. etg, påkostet bad og kjøkken. Delikat farge- og materialvalg. Boligen har i tillegg balansert ventilasjon og solcellepanel på tak.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.05.2021		11.05.2021	-	5 100 000	-	5 100 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sist omsatt ifm nybygg og i vesentlig tid før ferdigstillelse. Påkostede tilvalg.

Eneboliger til salgs i 1458 FJELLSTRAND nå

3
eneboliger til salgs

13.5M
13.1M
12.7M
12 400 000 Prisantydning i snitt
11.9M
11.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Eneboliger solgt i 1458 FJELLSTRAND siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

8.5M
8.1M
7 485 000 Prisantydning i snitt
7 141 000 Salgspris i snitt
6.9M
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
119
dager

for 5% under prisantydning

Analyse m²-priser

63 551 Bråtenveien 8 Totalpris 6 800 000

57 287 NESODDEN kommune i snitt siste 12 mnd

50 256 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 335, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Bråtenveien 8, gatenr 1280	**Grunnkrets:**	301	Ellingstad
(fra bruksenhet)	1458 Fjellstrand	**Valgkrets:**	2	Nesodden Sør
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090401	Nesodden
		Tettsted:	542	Fjellstrand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	22.09.2020	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 036,1 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/29/335	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3212/29/335/0/1	0,0
			Mottaker	3212/29/335/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.09.2020	Etablert/Endret	3212/29/335	0,0
	Matrikkelført:	07.09.2020	Etablert/Endret	3212/29/335/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3212/29/335/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bråtenveien 8	Bolig	107,2	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	63,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	107,2	Igangset.till.:	15.05.2020
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	30.01.2023
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	107,2	Midl. brukstil.:	29.04.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300806167			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		53,6		53,6				
H02			53,6		53,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



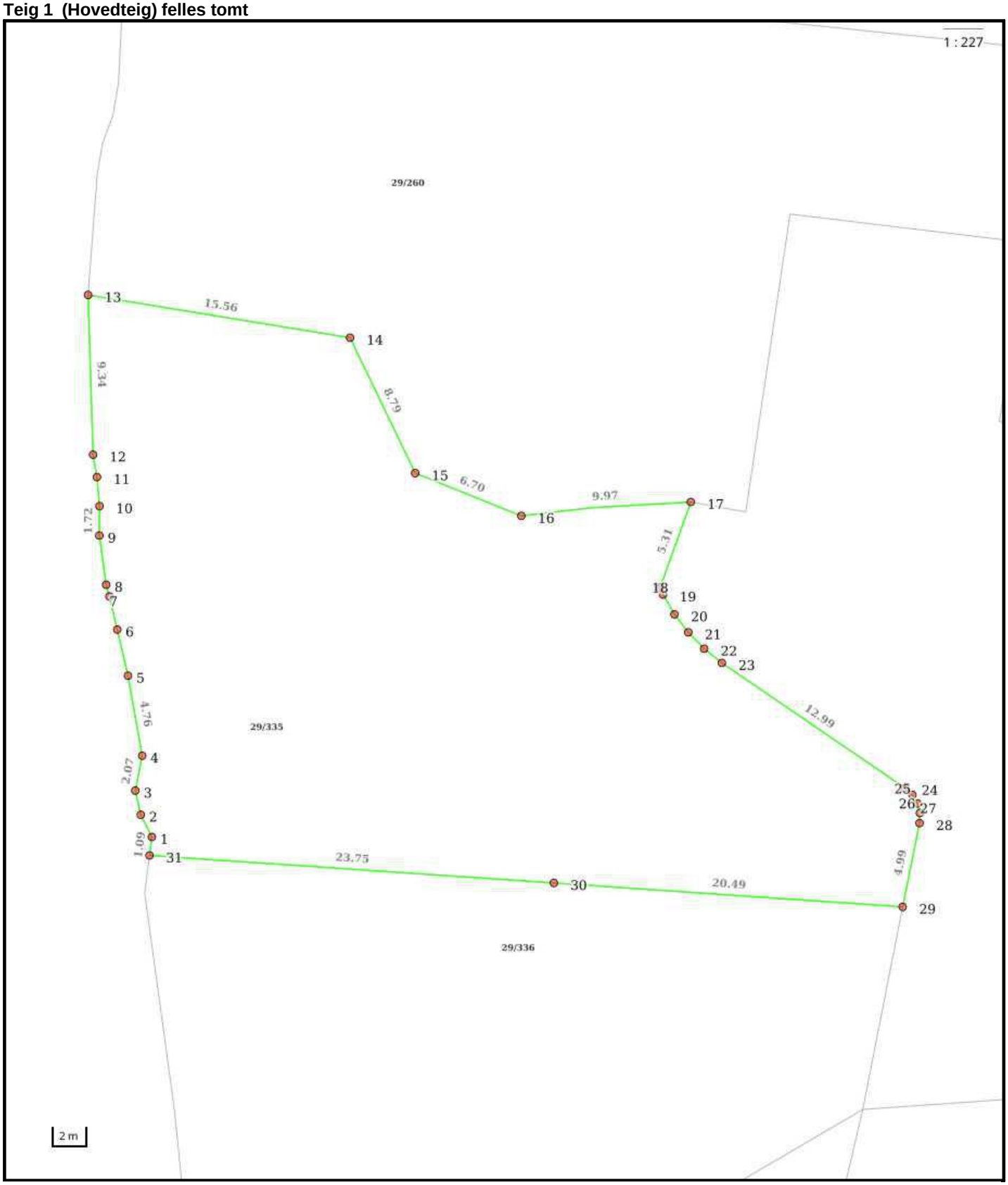
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) 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: 1 036,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 630 329,56	590 717,02	1,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 630 330,79	590 716,26	1,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 630 332,17	590 715,81	2,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 630 334,23	590 716,02	4,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 630 338,82	590 714,77	2,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 630 341,45	590 713,90	1,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 630 343,34	590 713,27	0,71m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 630 344,00	590 713,02	2,91m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 630 346,83	590 712,36	1,72m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 630 348,54	590 712,22	1,71m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 630 350,22	590 711,91	1,32m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 630 351,50	590 711,57	9,34m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 630 360,77	590 710,43	15,56m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 630 359,67	590 725,95	8,79m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 630 352,13	590 730,46	6,70m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 630 350,21	590 736,88	9,97m	Beregnet	10	89,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 630 351,91	590 746,70	5,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 630 346,77	590 745,36	0,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 630 346,38	590 745,57	1,33m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 630 345,29	590 746,34	1,33m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 630 344,31	590 747,24	1,33m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 630 343,44	590 748,25	1,33m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 630 342,71	590 749,36	12,99m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 630 336,40	590 760,71	0,59m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 630 336,04	590 761,18	0,58m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 630 335,57	590 761,52	0,58m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 630 335,02	590 761,71	0,59m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 630 334,43	590 761,74	4,99m	Tatt fra plan	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 630 329,47	590 761,20	20,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
30	6 630 329,01	590 740,72	23,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 630 328,47	590 716,98	1,09m	Terrengmålt	10		Jord	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.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-29/335/0/1, Bråtenveien 8, 1458 FJELLSTRAND

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	25.05.2026	Risiko

Ikke oppdaget på eiendommen

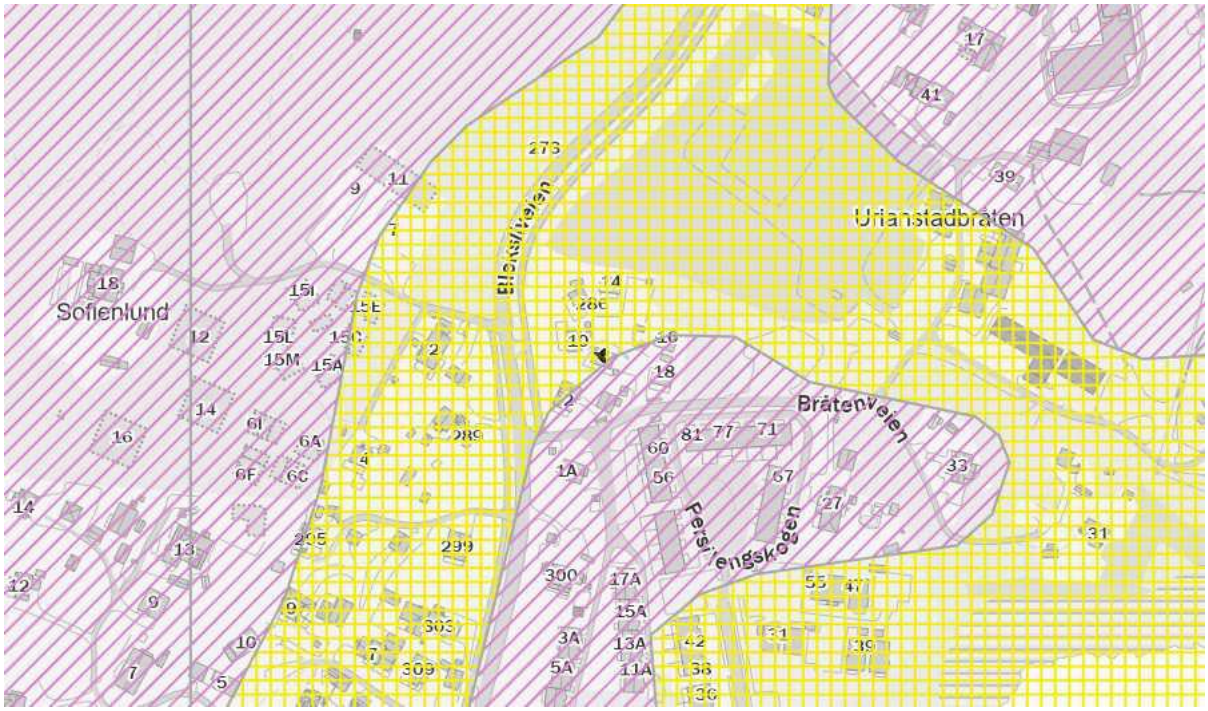
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.37 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.29 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.38 km
Flomfaresoner	25.05.2026	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	25.05.2026	Ikke funnet	0.45 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.05.2026	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.05.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kvikkleire	25.05.2026	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	25.05.2026	Ikke funnet	11.3 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	0.45 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	25.05.2026			
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)

Utskriftsdato: 01.06.2026

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.**	29	**Bruksnr.**	335	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bråtenveien 8, 1458 FJELLSTRAND								

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**
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 671,00 kr
Fradrag Vann	-2 907,00 kr
Fradrag Avløp	-2 348,25 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 537,32 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 807,34 kr
Forbruksgebyr Avløp	1 244,76 kr
Felles renovasjon NK	3 820,00 kr
Forbruksgebyr Vann	1 613,70 kr
Forbruksgebyr Vann	1 484,60 kr
Faktisk forbrukt/Vann	3 294,60 kr
Faktisk forbrukt/Avløp	2 661,35 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 964,50 kr
Forbruksgebyr Avløp	1 353,00 kr
Sum	**17 196,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	15%	1	2984.00	1/1	0 %	2 984,00 kr	1 492,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	15%	1	3841.00	1/1	0 %	3 841,00 kr	1 920,50 kr
Forbruksgebyr Avløp	15%	90	34.79	1/1	0 %	3 130,88 kr	1 565,42 kr
Forbruksgebyr Vann	15%	90	46.99	1/1	0 %	4 229,01 kr	2 114,50 kr
Felles renovasjon NK	25%	1	4054.00	1/1	0 %	1 013,50 kr	2 027,00 kr
					Sum	**15 198,38 kr**	**9 119,42 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.

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

Utskriftsdato: 01.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	335	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bråtenveien 8, 1458 FJELLSTRAND								

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

Plantyper uten treff

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

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** 868 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 168 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160198
Navn	Gang- og sykkelvei langs fv 157 Ommenveien-Toveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10272/2016_0198bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 165 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 165 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B

Id	19890061
Navn	SOFIENLUND
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.05.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10722/2_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 864 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 01.06.2026

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.**	29	**Bruksnr.**	335	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bråtenveien 8, 1458 FJELLSTRAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
59964095	328	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	83

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

ambita

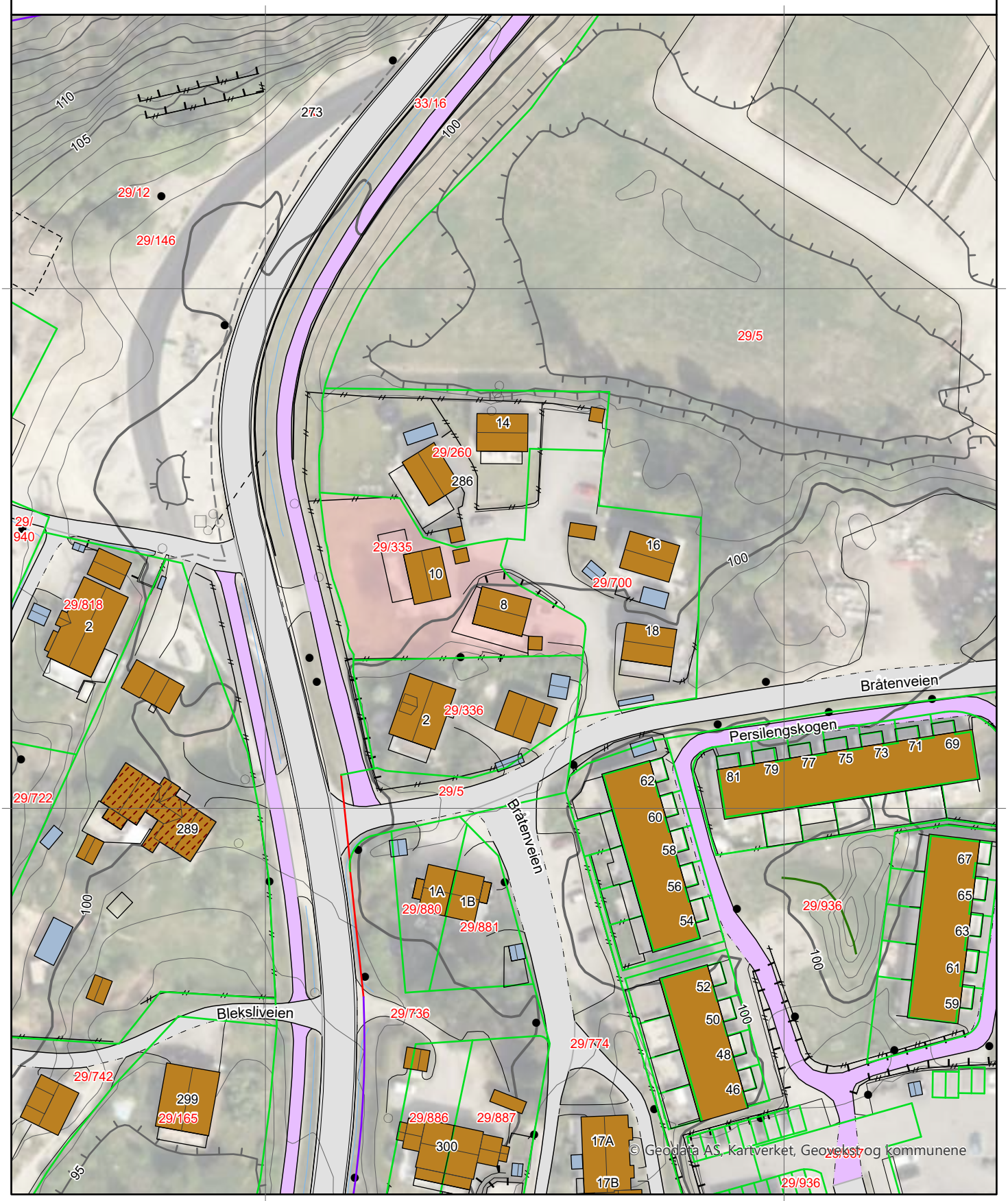
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/29/335/0/1

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: 1.6.2026



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

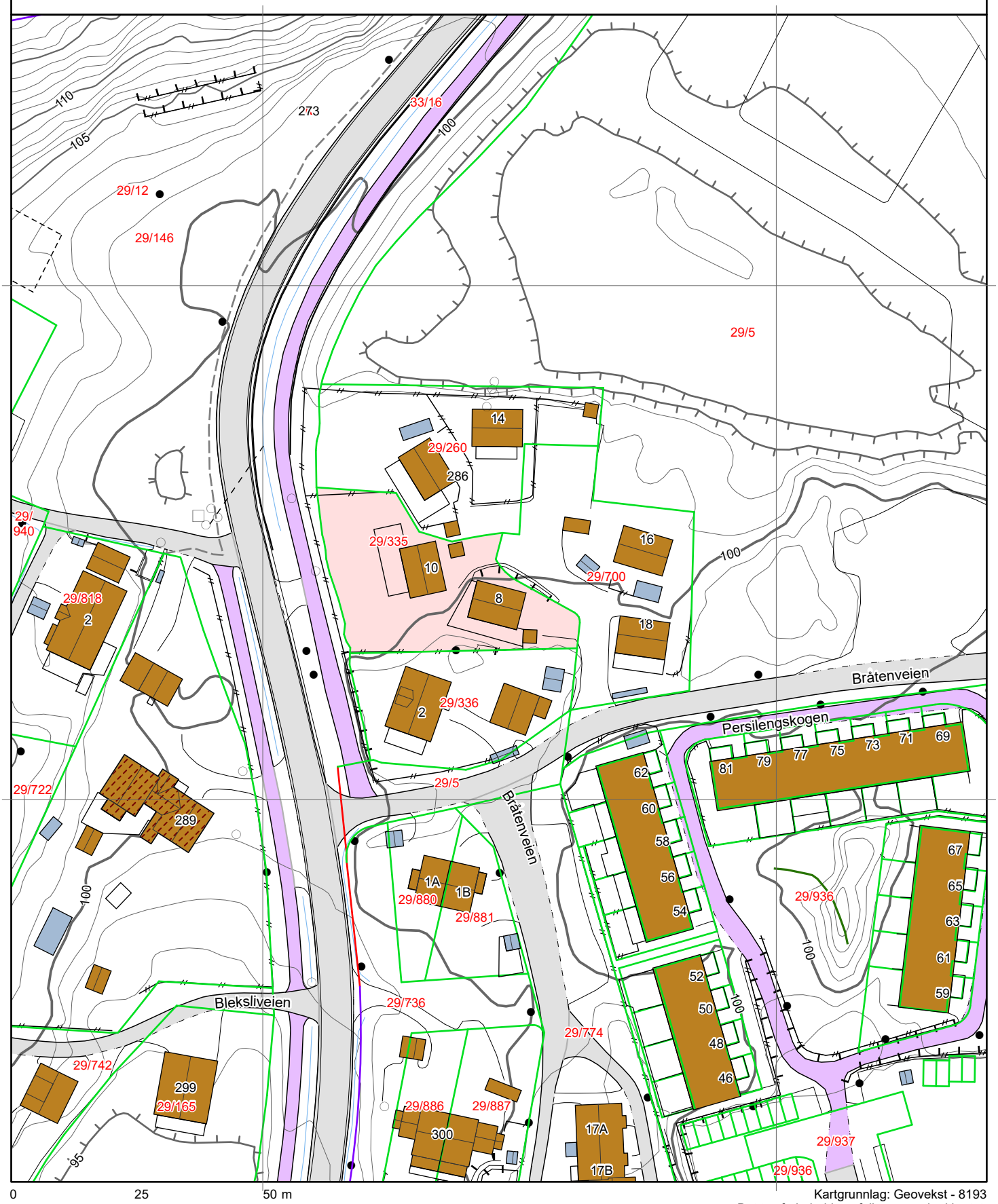
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/29/335/0/1

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: 1.6.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

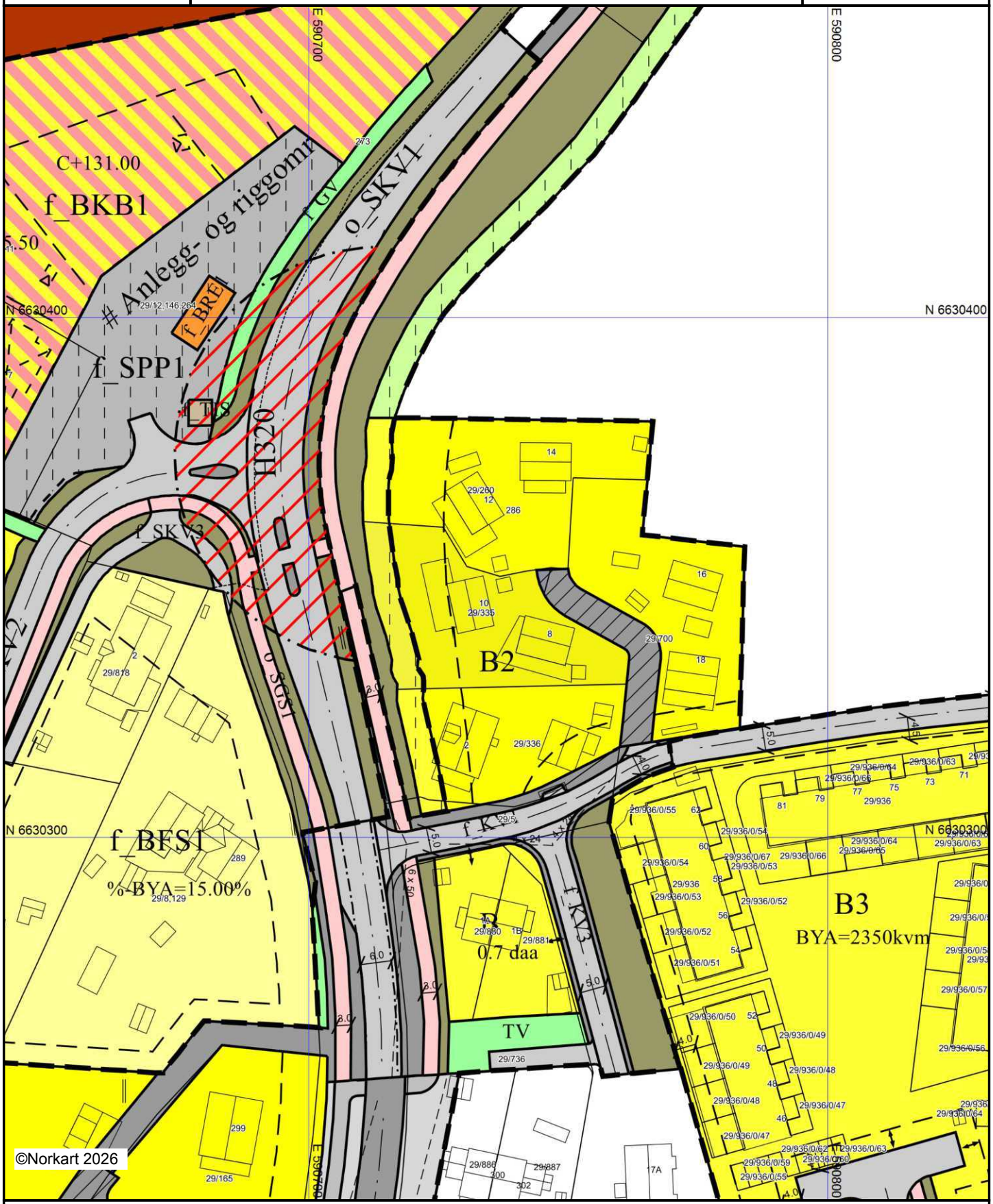
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/335/0/1
Adresse: Bråtenveien 8
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bolig og tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Teknisk infrastruktur
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Landbruk
- Faresone - Flomfare
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

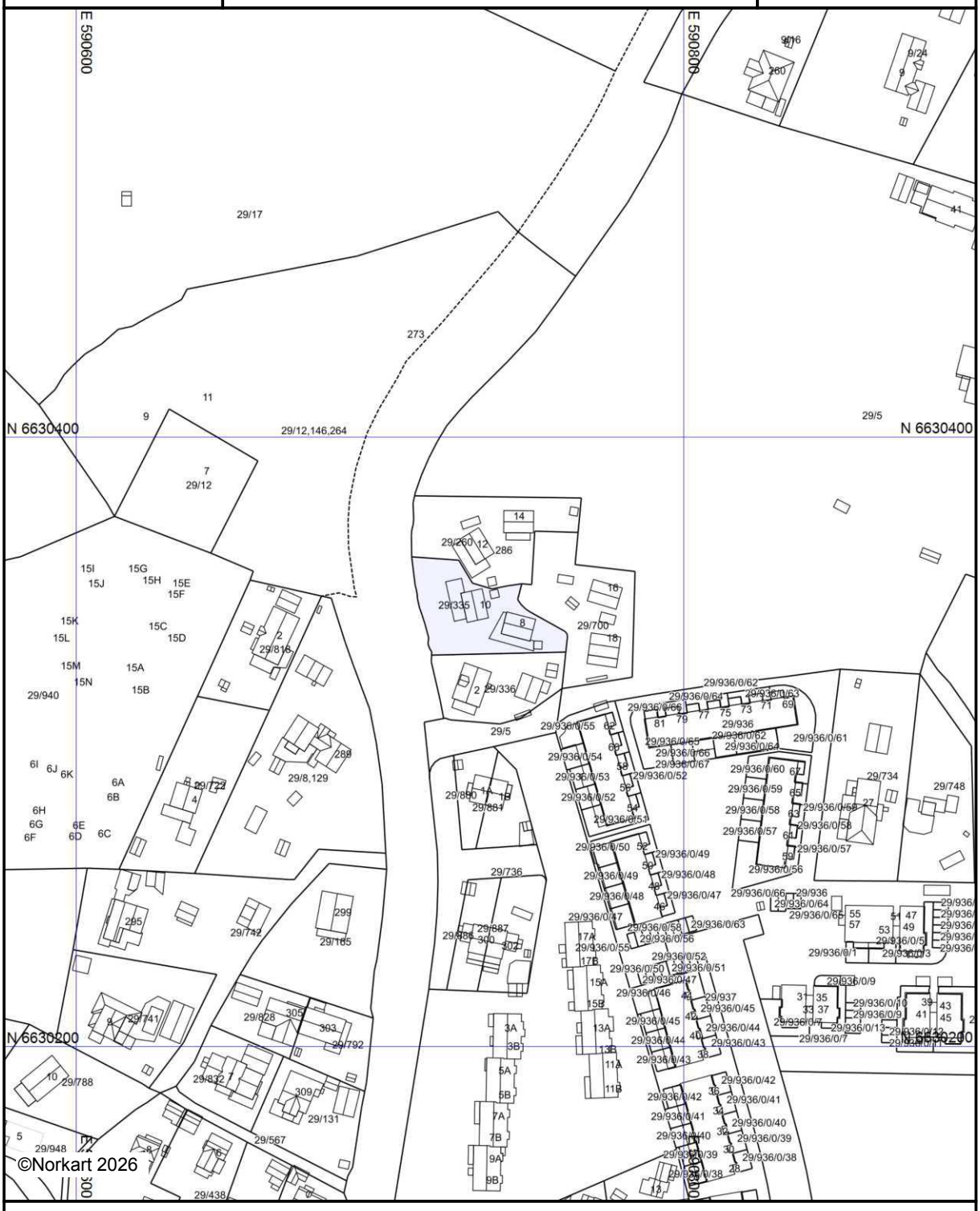
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/335/0/1
Adresse: Bråtenveien 8
Utskriftsdato: 01.06.2026
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

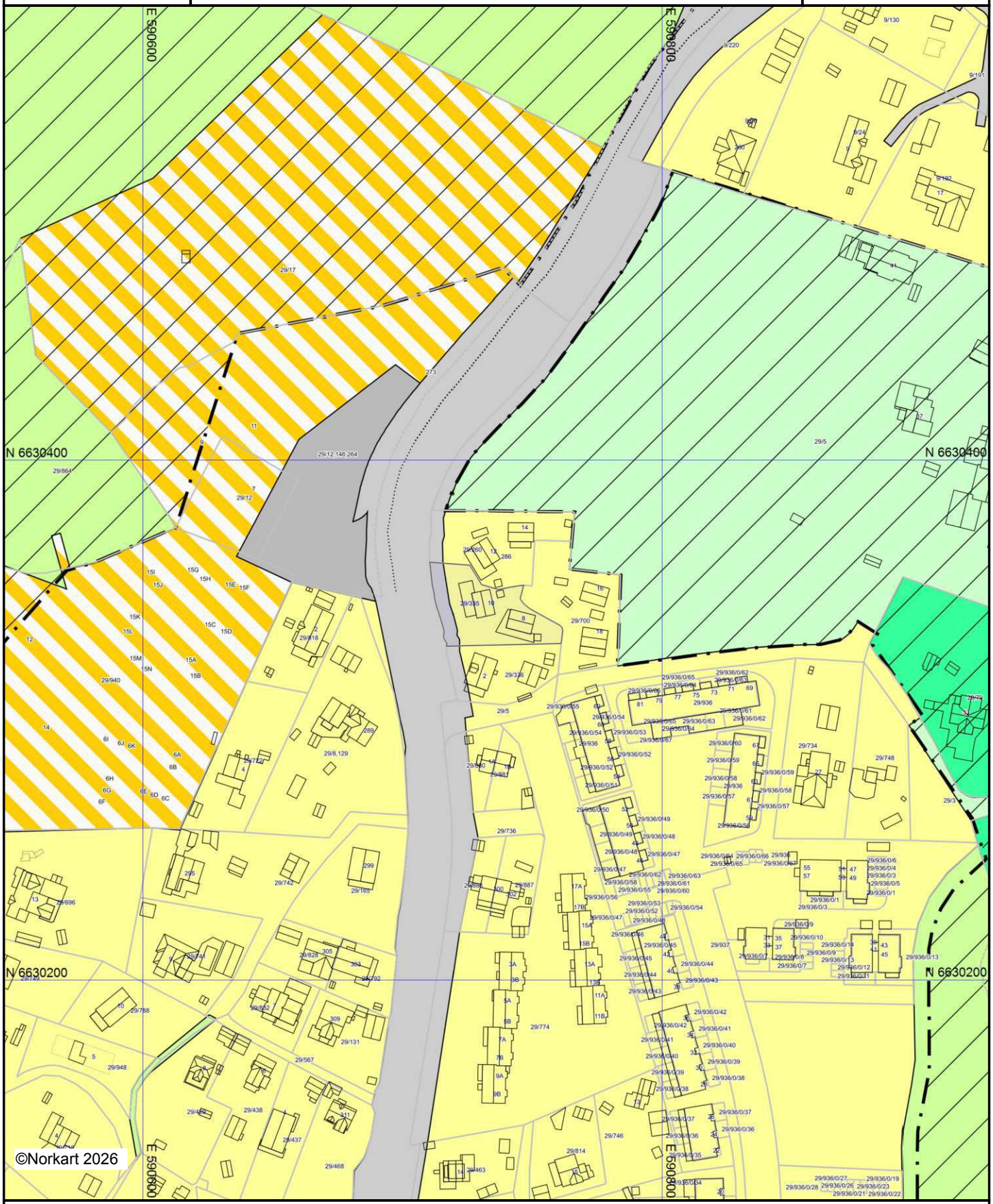
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/335/0/1
Adresse: Bråtenveien 8
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Boligbebyggelse - eksisterende
Forretning - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
Uteoppholdsarealer - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
Veg - eksisterende
Parkering - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - eksisterende

PLAN ID 20160198 Reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fv 157 Ommenveien - Toveien

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	28.02.2018	*Datert:*	29.01.2018	*Arkivsak:*	16/81
Gjennomføringsfrist:	**Ingen**				

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er fremføring av offentlig vann- og avløp til Ellingstadåsen og Skogsrudveien, dette innebærer i henhold til kommuneplanen også å etablere gang-/sykkelvei på strekningen.

2. Plankart og oversikt over formål i planen

2.1 Plankart

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet med navn «Plankart for reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs Fv 157 Ommenveien – Holenveien», datert 29.01.2018.

2.2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg		
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt B
1540	Vann- og avløpsanlegg	Felt BVA
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2010	Veg	
2011	Kjøreveg	
2012	Fortau	
2015	Gang-/sykkelveg	
2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
2019	Annen veggrunn – grøntareal	
2073	Kollektivholdeplass	
Landbruks-, natur- og friluftsområder		
5200	LNF areal med spredt bolig-/ fritidsbebyggelse	Felt LS

2.3 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone		
140	Frisikt	H140

2.4 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1		
1235	Midlertidig anlegg og riggområde	område #1

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Terrengtilpasning og skjæring, vei

Ved etablering eller utbedring av vei med tilhørende anlegg skal det tas særlige hensyn til naturmiljø og landskap.

Fjellskjæringer skal sikres mot rasfare. Dette inkluderer rasfare fra ovenforliggende områder ned på trafikkarealer.

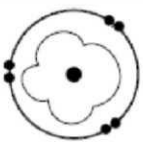
3.2 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt. Det er ikke overvannsnett i området.

Bekk fra Ellingstadåsen med kulvert under fv. 157 skal inkluderes i byggeplan for ny gang-/sykkelvei mellom Skogsrudveien og Holenveien. Kulvert skal dimensjoneres for 200 års regn.

3.3 Trær som skal bevares (1271)

Trær som skal bevares er markert på reguleringskartet.





Disse faller inn under naturtypen «store gamle trær» og omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper. Det skal ikke foretas inngrep i terrenget innenfor treets dryppsone.

3.4 Fremmede arter

Jordmasser med fremmedfrø eller plantedeler av fremmede arter skal ikke tilføres eller føres bort fra området.

3.5 Kulturminner

Dersom man støter på et fornminne skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2 ledd. Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturvernmyndighetene har gitt sitt samtykke.

3.6 Dyrkbar jord

Dyrkbar jord i anleggsbeltet legges i ranke, og planeres ut etter ferdigstillelse. Det kan også fritt tilkjøres på eiendom innen 500 meter.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12.5 nr 1)

4.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (felt B)

Området ligger i byggeforbudssonen mot fv. 157. Området skal ikke fradeles.

4.1.2 Vann- og avløpsanlegg (felt BVA)

Innenfor området kan det etableres bygning for nødvendig installering av pumper mv. for offentlig vann-avløpsanlegg. Det skal etableres nødvendig adkomst og snumulighet for bil.

Maksimal tillatt byggehøyde er 4 meter målt fra ferdig planert terreng.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12.5 nr 2)

Arealbruk

Veianlegg skal utformes i samsvar med Statens vegvesen håndbok N100. Vann- og avløpsnett samt anlegg for overvannshåndtering kan legges i alle områdene regulert innenfor denne formålsgruppen.

Skråninger/fyllinger skal tilsås med stedegen vegetasjon eller plastres med stein som er naturlig på stedet.

4.2.1 Veg (felt V)

Formålet omfatter vei og grøfteareal.

Felt V1 er felles adkomstvei til gnr. 9 bnr. 201 og gnr 9 bnr. 202, ved opparbeidelse skal det tas spesielt hensyn til bevaring av askekoller på hver side av vegen.

4.2.2 Kjøreveg (felt KV)

Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankart datert 29.01.2018.

Felt KV 2 er adkomst til Holen gård og felt BVA, kommunal pumpestasjon. Det tillates ikke økt bruk av avkjørselen.

4.2.3 Fortau

Fortau skal opparbeides med asfaltert bredde minimum 2m.

4.2.4 Gang-/sykkelveg

Gang og sykkelveier skal opparbeides med maks. stigning 1:15 og asfaltert bredde minimum 2.5 m

4.2.5 Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplasser skal opparbeides som offentlig bussholdeplass med leskur, egen belysning og maks kantsteinhøyde 0,18 m. Det skal utarbeides en teknisk plan som godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet igangsettes.

4.3 LNF – Landbruks, natur og friluftsområde (LS)

Landbruks, natur og friluftsområde med spredt bolig-/ fritidsbebyggelse.
Innenfor området er det ikke tillatt med andre bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til landbruksdrift/stedbunden næring, eller i forbindelse med legging av VA-ledninger og utbedring/bygging av samferdselsanlegg vist på plankart datert 28.06.2017. For eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse gjelder kommuneplanens bestemmelser for Landbruks-, natur og friluftsområder.

5. Eierform

5.1 Offentlige arealer

Felt BVA, KV2, KV4, KV5, KV6, SF, GS, SKH, VT og VG skal være offentlige arealer.

5.2 Felles arealer

Felt V skal være felles areal. Felles vei f_V1 skal være felles for de eiendommene som har adkomst til denne.

5.3 Annen

KV3 er adkomst til Østre Holen gnr. 9 bnr. 5.

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

6.1 Frisikt (H140)

Innenfor viste frisiktsoner skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke stikke høyere enn 0,5 meter over arealet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer frisikten, kan tillates. Sikt og utforming må være iht. Statens vegvesens håndbok N100 (tidl. 017).

Frisiktsone er merket med påskrift H_140 på plankart.

7. Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Midlertidig anlegg og riggområde (#1)

Område avsatt til rigg- og anleggsområde i forbindelse med legging av VA-ledninger og utbedring og bygging av vei. Ved gjennomføring av anlegg skal det foreligge avtale med grunneier for bruk av området, avtalen skal også omfatte krav til tilbakeføring.

Arealet skal tilbakeføres til opprinnelig bruk samtidig med at vei og infrastrukturanlegg tas i bruk.

8. Krav om nærmere undersøkelser (pbl. §12-7 nr 12)

8.1 Grunnforhold

For gang-/sykkelvei langs fv. 157 skal det foretas ytterligere grunnundersøkelser før tiltaket detaljprosjekteres og igangsettes. Geoteknisk rapport skal danne grunnlag for byggeplan.

9. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

9.1 Før igangsetting

Før det igangsettes tiltak på og langs fylkesveien skal byggeplan for gang- og sykkelvei, buss stopp, kryss mm. være godkjent av Statens vegvesen.

9.2 Før bruk

Før gang-/sykkelvei tas i bruk skal adkomster til fv. 157 på gjeldende parsell være stengt og ny opparbeidet i samsvar med plankart datert 29.01.2018.

Reguleringsbestemmelser "Sofienlund" Nesodden kommune		Plan nr.:061	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. Vedtak – Mindre endring Endringen gjelder kun plankart - Bråtenveien reguleres til offentlig kjørevei - Tidligere regulert kjørevei fra fylkesvei 157 omgjøres til turvei	20/3388	14.06.2021	ANA
Revidert: ihht. Vedtak – Mindre endring Endringen gjelder kun plankart: - Bråtenveien endrer eierform, fra offentlig formål til privat formål. - Det reguleres inn en egen adkomst til gnr. 29 bnr. 886 og 887, som går via Bråtenveien. - Gang- og sykkelvei justeres ned til regulert krysningspunkt over fylkesveien.	20/3388	05.04.2022	ANA
Kommunestyrets vedtak:		13.04.1989	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Sofienlund - revidert 13.02 89 og 17.10.89

I tilknytning til reguleringsplan datert 17.10.88 fra VeVa Plan as.

Formålet med reguleringsplanen er å legge forholdene til rette for utbygging av et rehabiliteringssenter på Sofienlund, gnr.29, bnr. 17 m.fl., foruten å bedre trafikkforholdene og sikre fotgjengerne langs riksveien.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.0 Områder regulert til boligformål

1.1 I området kan oppføres bolighus med tilhørende garasje.
Bolighuset kan ha hybelleilighet / generasjonsboligenhet

1.2 Ved deling av eksisterende eiendom skal tomtenes nettoareal ikke være mindre enn 900 m^2 pr bolighus.

1.3 Tillatt bebygd areal må ikke overstige 15% av tomtens nettoareal. Bebygd areal beregnes i henhold til Norsk Standard 3940.

1.4 Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m og mønehøyde skal ikke overstige 8 m.

1.5 På egen tomt skal det være 2 biloppstillingsplasser pr boenhet. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bolighus gis.

1.6 Ved ny boligbygging langs riksveien, vurderes støyskjermingstiltak.

2.0 Område regulert til institusjonsformål

2.1 Før byggetillatelse gis, skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan for området.

2.2 Illustrasjonsplanen skal foruten å vise husenes plassering og høyde, spesielt med tanke på rømningsveier for funksjonshemmede og fremkommelighet for brannvesenets biler, vise hvordan den ubebygde delen av området skal planeres og utnyttes. På kartet skal det vises adkomstveier, gangveier, areal for parkering og eventuelt forstøtningsmurer og gjerder, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse.

2.3 Tidspunktet for opparbeidelse av adkomstforhold til Sofienlund og gang-/sykkelvei langs riksveien bindes i byggesaken for Sofienlund etter godkjent tempoplan fra vegkontoret / kommunen.

2.4 For å sikre utbygging i henhold til reguleringsformålet, skal utbyggingen skje etter følgende plan:

Før byggetillatelse kan gis til de siste 2/5 av boligene, skal råbygget av hovedsenteret stå ferdig.

2.5 Området skal nyttes til institusjonsformål. I tilknytning til dette skal oppføres et tilpasset antall service- og betjeningsboliger med direkte tilhørighet til institusjons-bebyggelsen.

2.6 Dersom illustrasjonsplanen ikke er tilpasset formålet ved reguleringsplanen, skal det fremmes bebyggelsesplan for området etter Plan- og bygningslovens § 28-2

3.0 **Spesialområde, bevaring/naturvern.**

I spesialområdet for bevaring/naturvern skal vegetasjonen bevares. Det tillates ikke lagring av masser eller annet materiale i området.

Nesodden kommune

Ferdigattest

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

JpID: 23/5397

Ansvarlig søker:
Studio S arkitektur AS
Bergtunveien 1
1459 NESODDEN

Tiltakshaver:
Mubli AS v/ Christian Blix Henriksen
Kirkeveien 48
1459 NESODDEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bråtenveien 8 og 10	29	0335		

Tiltakets/byggets art

Oppføring av to eneboliger.

Vedtaksdato	Saksnr
30.01.2023	20/810

Dato for søknad om ferdigattest:	30.11.2022

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

Merknader:

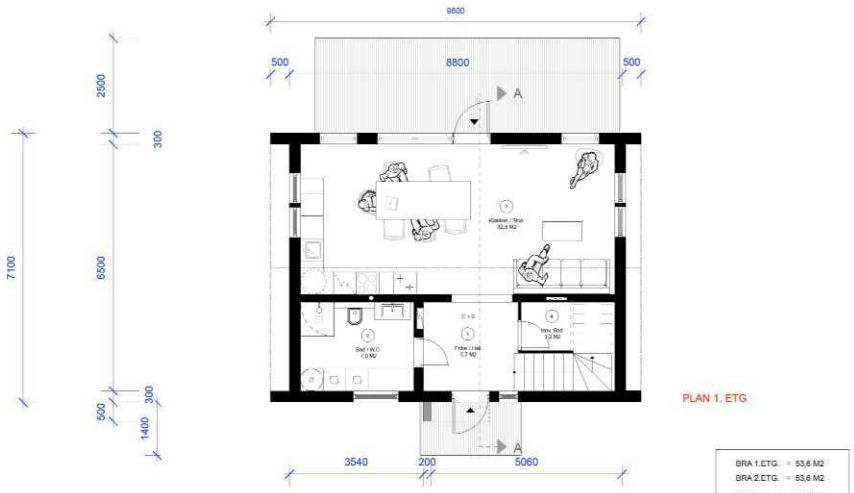
1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer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

Sted	Dato
Nesodden	30.01.2023

Underskrift
Madeleine Salveson
avdelingsleder

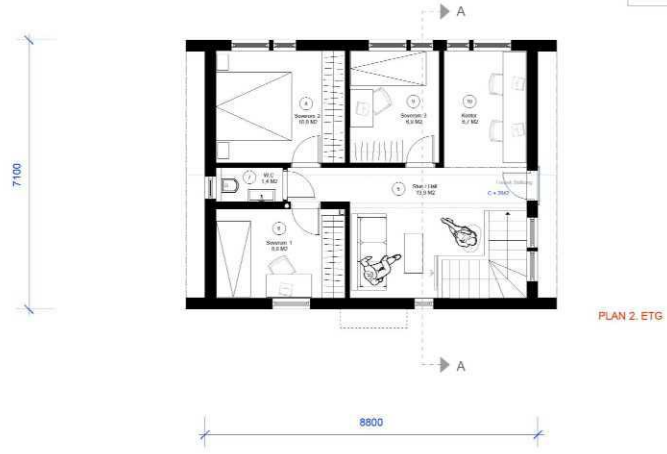
Marie Bindingsbø
sivilingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.



PLAN 1. ETG

BRA 1.ETG.	= 53,6 M2
BRA 2.ETG.	= 53,6 M2
BRA TOTAL	= 107,2 M2
BYA	= 63,78 M2



PLAN 2. ETG

Arkitekt

STUDIO S ARKITEKTUR
Arkitekt MNAL
Andrew Schou

BERGTUNVEIEN 1
1459 NESODDTANGEN

m : 0047 452 67 164
@ : andy@studiosa.no

Org. nr 924 013 753 MVA

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR PÅ STEDET!!

PROSJEKT

Etablering Eneboliger (2 Stk)

MUBLI AS
Bråtenveien 6
1458 Fjellstrand

G.NR. 29, B.NR. 260, 335 & 700

Endring	Dato	Beskrivelse
	14.01.20	ANM. TEGNINGER

Revisjon:	ANM.TEGNINGER
PROSJEKT NR.:	2020_02 BRÅ 6
CAD File Navn:	2020_20 BRÅ_01
KONTR.:	AS
Kontrollert av:	AS
MÅL:	1:100

A3

TEGN.:

PLAN 1 ETG
PLAN 2 ETG

Tegnings Nr.

A 101

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Mubli AS	Doknr: 188735 Tinglyst: 16.02.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Kirkeveien 48	
Postnummer: 1459 / Poststed: NESODDEN	
Fødselsnr./Org.nr. 922 617 481 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Mubli AS	922 617 481

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3023	Nesodden kommune	29	260		1 og 2
3023	Nesodden kommune	29	700		1 og 2
3023	Nesodden kommune	29	335		1 og 2

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Nesodden kommune	944383565

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes:

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
17/12-20	Mubli AS. v/ Christian Blix Hansen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Nesodden kommunen har i vedtak 17. desember 2020 gitt midlertidig dispensajson for bruk av avkjørsel i strid med reguleringsplanen.

Ved dispensasjonstidens utløp må avgiver uten utgift for Nesodden kommune opphøre midlertidig tillatt bruk av eksisterende avkjørsel mot fylkesvei 157 fra Bråtenveien, jf. plan- og bygningsloven § 19-3.

Eiendommene gbnr. 29/260 snr.2 og bnr.335 snr.2 er solgt uten at hjemmelen er oveført. Mubli AS erklærer og forplikter seg imidlertid til å ta alt ansvar og kosnader med å opparbeide eksisterende/ny regulert adkomst. Ved sin underskrift her bekrefter nye eiere at de er kjent med denne erklæringen.

Ny eier av gbnr.29/260 snr.2

Fránk Andreas Mattson Fnr 171180 [redacted]

Lena Simone Jensen Fnr. 250679 [redacted]

Ny eier gbnr.29/335 snr.2 ✓

Arild Johnson fnr. 020355 [redacted]

Rønnaug C. Sand fnr 110260 [redacted]

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
17/12-20	Mubli AS v/ Christian Blix Sletten

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Mubli AS	
Adresse: Kirkeveien 48	
Postnummer: 1459 / Poststed: NESODDEN	
Fødselsnr./Org.nr. 922 617 481 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Mubli AS	922 617 481

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3023	Nesodden kommune	29	260		1 og 2
3023	Nesodden kommune	29	700		1 og 2
3023	Nesodden kommune	29	335		1 og 2

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Nesodden kommune	944383565

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Nesodden kommunen har i vedtak 17. desember 2020 gitt midlertidig dispensajson for bruk av avkjørsel i strid med reguleringsplanen.

Ved dispensasjonstidens utløp må avgiver uten utgift for Nesodden kommune opphøre midlertidig tillatt bruk av eksisterende avkjørsel mot fylkesvei 157 fra Bråtenveien, jf. plan- og bygningsloven § 19-3.

Eiendommene gbnr. 29/260 snr.1 og bnr. 29/335 snr.1 er solgt uten at hjemmelen er oveført. Mubli AS erklærer og forplikter seg imidlertid til å ta alt ansvar og kosnader med å opparbeide eksisterende/ny regulert adkomst. Ved sin underskrift her bekrefter nye eiere at de er kjent med denne erklæringen.

Ny eier av gbnr.29/260 snr.1

Maiken Løkke-Larsen f.nr. 130389 [redacted]

Kasper Løkke-Larsen f.nr. 080987 [redacted]

Ny eier gbnr.29/335 snr.1

Charlotte Jacobsen Henriksen f.nr. 040195 [redacted]

Peder Gårtner f.nr. 311292 [redacted]

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Nesodden 8/2-21	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Mubli AS	
Adresse: Kirkeveien 48	
Postnummer: 1459 / Poststed: NESODDEN	
Fødselsnr./Org.nr. 922 617 481 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Mubli AS	922 617 481

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3023	*Nesodden kommune*	29	260		1 og 2
3023	Nesodden kommune	29	700		1 og 2
3023	Nesodden kommune	29	335		1 og 2

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Nesodden kommune	944383565

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Nesodden kommunen har i vedtak 17. desember 2020 gitt midlertidig dispensajson for bruk av avkjørsel i strid med reguleringsplanen.

Ved dispensasjonstidens utløp må avgiver uten utgift for Nesodden kommune opphøre midlertidig tillatt bruk av eksisterende avkjørsel mot fylkesvei 157 fra Bråtenveien, jf. plan- og bygningsloven § 19-3.

Eiendommene gbnr. 29/700 snr.1 og bnr. 29/700 snr.2 er solgt uten at hjemmelen er overført. Mubli AS erklærer og forplikter seg imidlertid til å ta alt ansvar og kosnader med å opparbeide eksisterende/ny regulert adkomst. Ved sin underskrift her bekrefter nye eiere at de er kjent med denne erklæringen.

Ny eier av gbnr.29/700 snr.1 ✓

L. Nilsen
Laura Nilsen fnr 180987 [redacted]

Fredrik Nilsen fnr. 101286 [redacted]

Ny eier gbnr.29/700 snr.2

Anna Bang-Ellingsen
Anna Brun Bang-Ellingsen fnr 101293 [redacted]

Lars Bang-Ellingsen
Lars Andreas Mathisen Bang-Ellingsen
fnr: 180293 [redacted]

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Nesodden 17/1-21	Mubli as v/ Christian Blix Henriksen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

TINGLYST
DOKUMENT nr: 188 735
15 FEB 2021
STATENS KARTVERK
Heidi Mørk

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613182019
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383565	NESODDEN KOMMUNE	Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
922617481	MUBLI AS		c/o Christian Blix Henriksen, Kirkeveien 48, 1459 NESODDEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3023	29	335

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3023	29	335	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3023	29	335	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 305864 Tinglyst: 22.09.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/305864/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-01 14:46

Side 1 av 10

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nesodden	Pb 123, 1451 Nesoddtangen	Olga Falkenberg

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
MUBLI AS	922617481	christian@mubli.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Kirkeveien 48	1459	Nesodden	90860651

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3032	Nesodden	29	335	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
922617481	MUBLI AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	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													

Dato	Innsenderens underskrift
6/7-20	Christi Bli Flenichen

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og 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) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen 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 seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon 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.~~

Dato	Innsenderens underskrift
6/7-20	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. 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 eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Nesodden 6/7-20	Christian Blix Henriksen	MOBLI V/CHRISTIAN BLIX HENRIKSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3023	Nesodden	29	335	

Dato	Underskrift	Stempel
17.09.20	O. Falkenberg	Nesodden kommune Plan, bygg og geodata

Dato	Innsenderens underskrift
6/7-20	Christian Blix Henriksen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
6/7-20	Christa Blix Slettum

Attestert kopi av dok.nr. 2020/3058864/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-01 14:46
Kartverket

SITUASJONSKART

Nesodden kommune

Utarbeidet dato:19.02.2020 Ekvidistanse: 1 m

Gnr/Bnr:29/700,335,260 Adresse: Bråtenveien

Oppgitt areal:- Beregnet areal i DEK: 1246, 1105, 1107 m2

Målestokk:1:500 Reg. areal til byggeformål:1246, 1029, 1179 m2

Kartgrunnlaget er fra grunnkartlegging i 2018
Koordinatsystem: EUREF89, Høydereferanse NN2000
Vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler i kartet.
Eiendomsgrensene er av ulik kvalitet, se tegnforklaring
Vann- og avløpsledninger har antatt beliggenhet. Private ledninger og kabler må tiltakshaver selv skaffe informasjon om.
Viste ledninger må kontrolleres for høydeplassering og ledningsfunksjon på stedet.

Tegnforklaring:

- Planens begrensning
- Regulert formålsgrense
- Fiktiv eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, omtvistet
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker
- Takflate bolig
- Takflate fritidshus
- Takflate annen bygning
- Godkjente byggetiltak
- Høydekurver
- Høydekurver, dårlig/ikke synlig i flybilde/modell, generert data (interpolasjon)
- Vannledning
- Spillvannsledning /felles avløpsledning
- Overvannsledning
- Drensledning

Snr. 1

Snr 2

Annet SEFRAK-bygg | Meldepliktig i hht KML §25 | SEFRAK-revet/utgått

K Kulturminne | Brønner

Planstatus for eiendommen:

Eiendommen ligger i regulert område. Reguleringsplan: "Sofienlund" og "Gang- og sykkelvei langs fv. 157 Ommenveien-Toveien". NB! Del av eiendommen ligger i sone for flomfare. NB! Det pågår arbeid med rullering av kommuneplanen.

Byggetiltak må være i tråd med vedtatte plan-og reguleringsbestemmelser for området.
Se veiledning i byggesaker/delesaker: www.follokom.com.

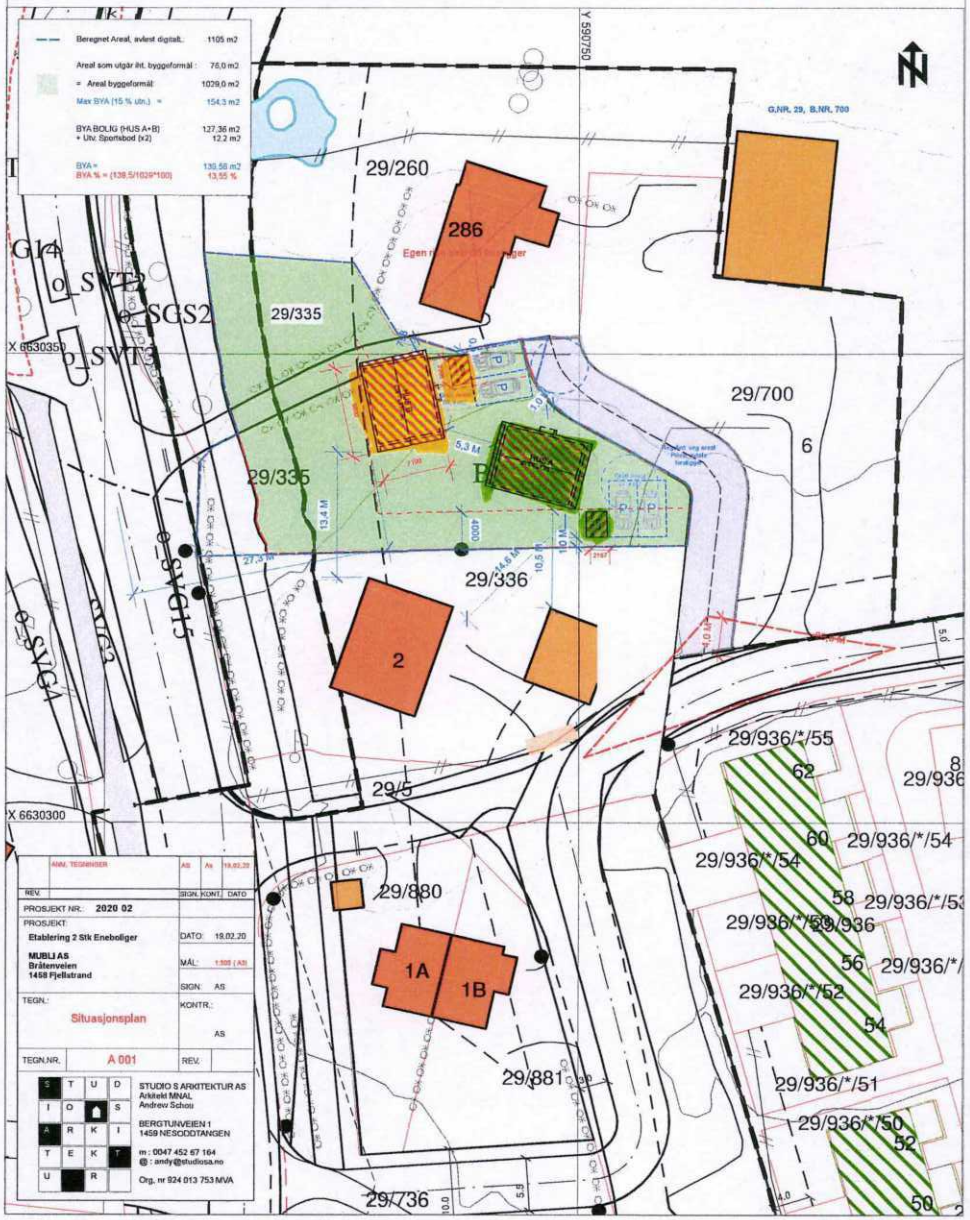
Kommuneplan med bestemmelser gjelder i enkelte områder også i regulerte områder, eksempelvis §§ 6 og 13.3: byggeavstand til vannførende bekker og tjern.
Det henvises for øvrig til Nesodden kommunes nettsider: www.nesodden.kommune.no.
Se under priser for "Gebyrreglement for tjenester innenfor plan-, bygg- og delesaker, kart og oppmålingssaker, seksjoneringssaker og konsesjonssaker".

Vedlegg: - Reguleringsplan m/tegnforklaring og bestemmelser
- Nabooppgave

Tiltaket tegnes inn i kartet nedenfor. Avstander til bygninger, eiendomsgrenser, senterlinje vei påføres kartet i samme målestokk. Dato og evt. adkomst tegnes inn.

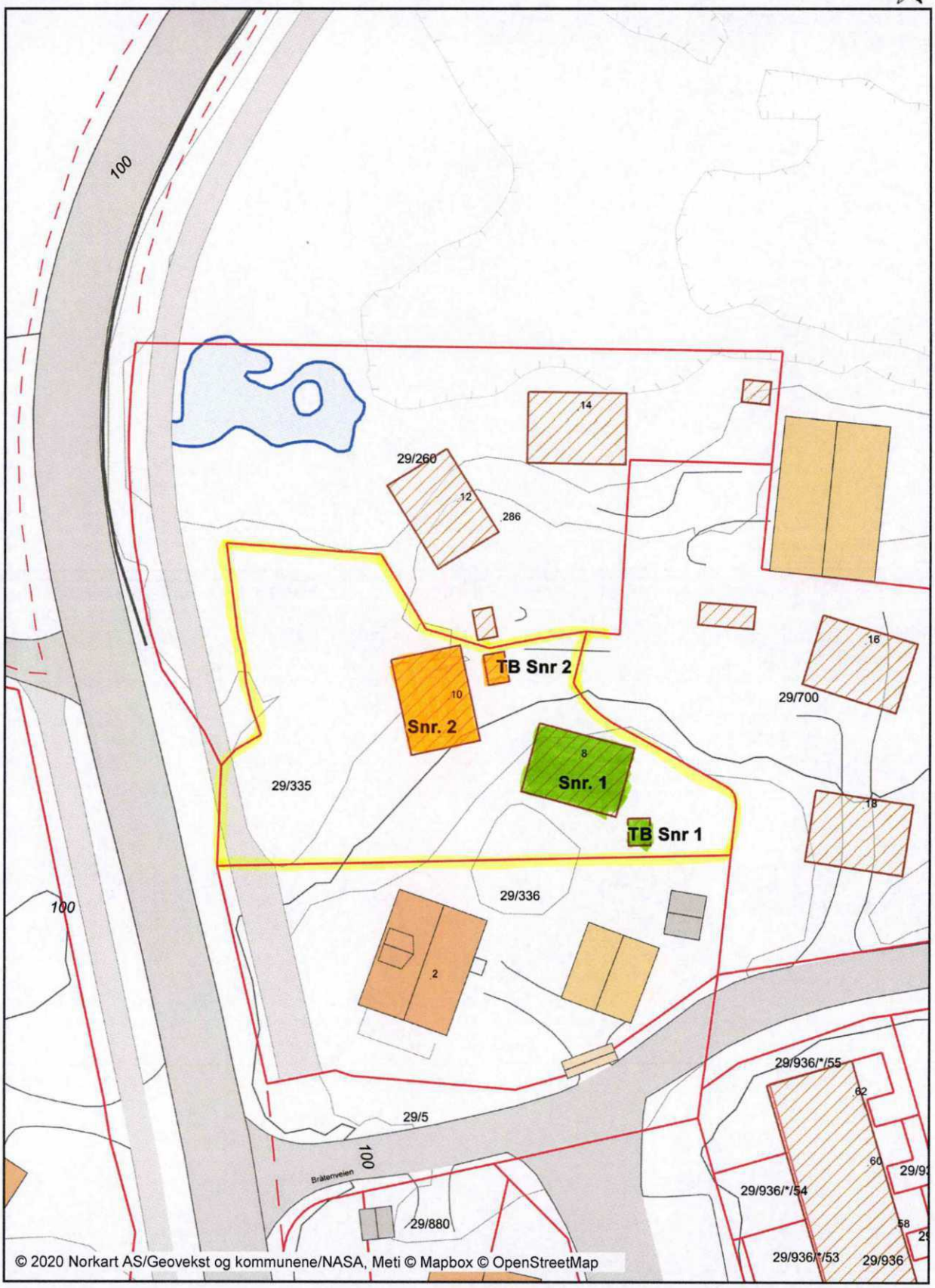
Situasjonskartet er ugyldig dersom tekstdelen ikke medfølger!

Plankart dato: 19.02.2020 .....Sign. tiltakshaver/ansvarlig søker:.....

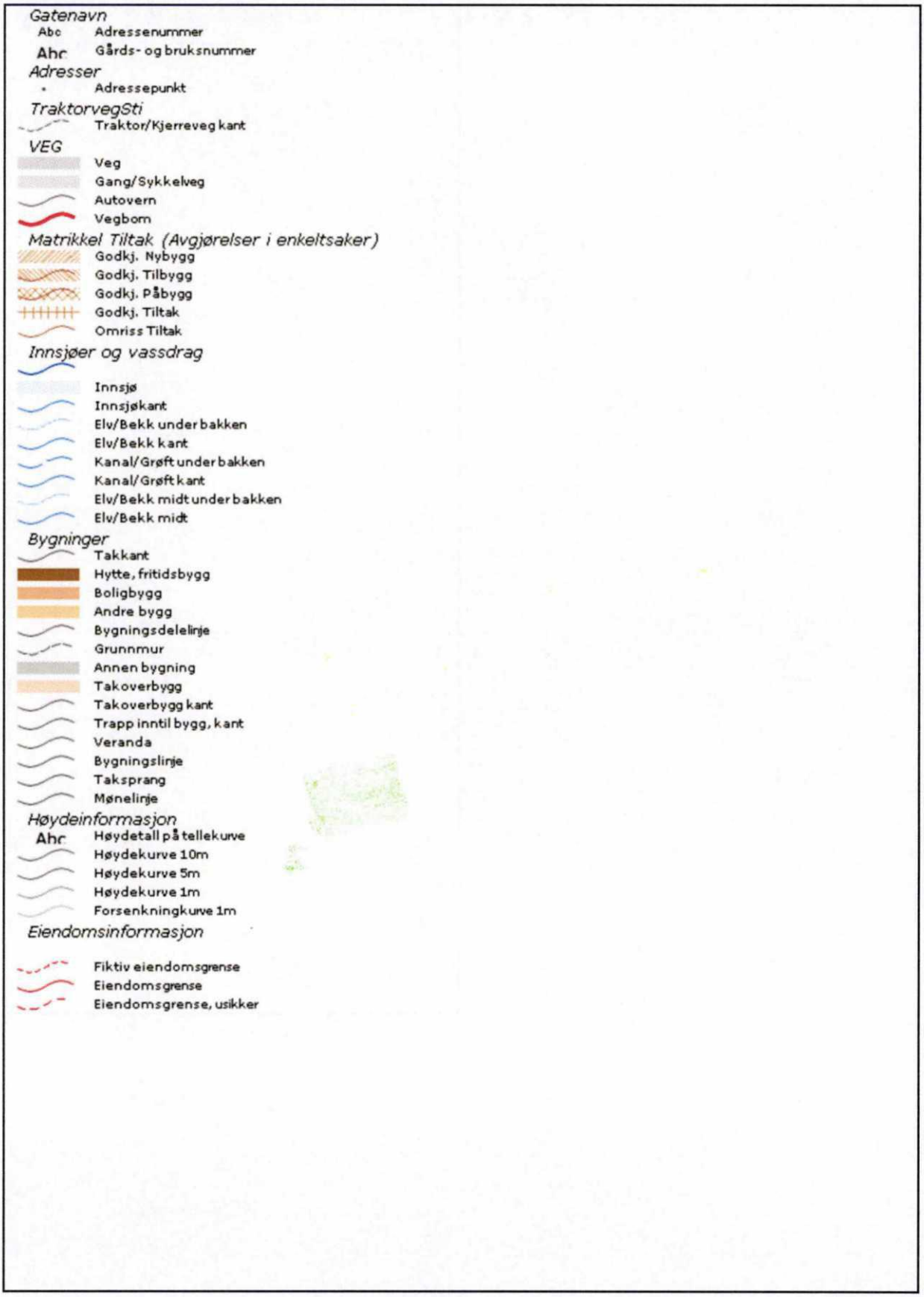


Gnr. 29 bnr. 335 - Situasjonsplan seksjonering

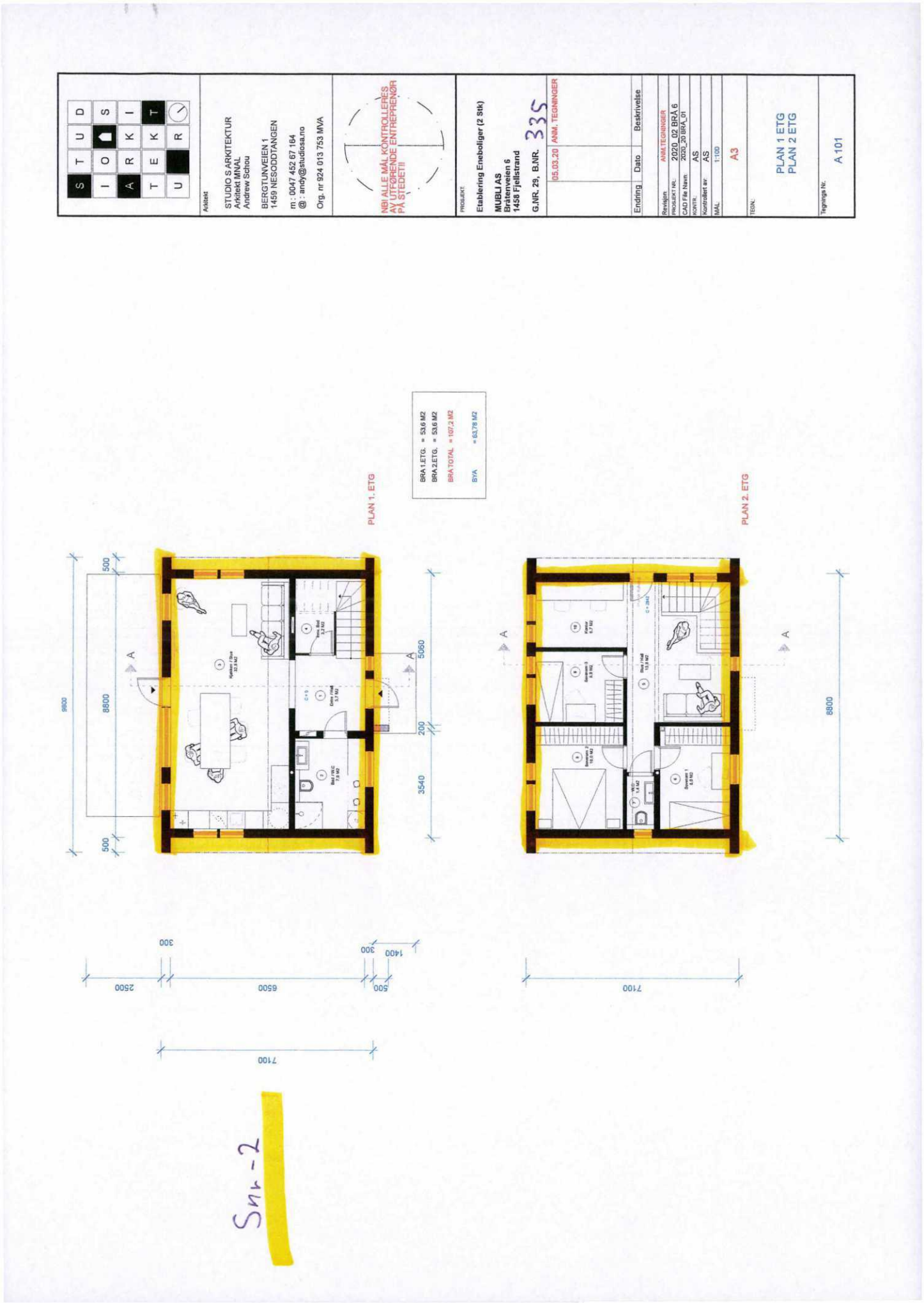
Dato: 19.08.2020 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring




STUDIO S ARKITEKTUR
Arkitekt MNAL
Andrew Schou
BERGTUNVEIEN 1
1459 NESODDTANGEN
m : 0047 452 67 164
@ : andy@studiosa.no
Org. nr 924 013 753 MVA
NB! ALLE MÅL KONTROLLERES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR PÅ STEDET!!
Etablering Eneboliger (2 Stk)
MUBLI AS
Bråtenveien 6
1458 Fjellstrand
G.NR. 29, B.NR. 335
05.03.20 ANM. TEGNINGER
Endring Dato Beskrivelse
Revisjon ANM.TEGNINGER
PROSJEKT NR. 2020_02 BRÅ 6
CAD File Navn 2020_20 BRA_01
KONTR. AS
Kontrollert av: AS
MÅL 1:100
A3
TEGN.
PLAN 1 ETG
PLAN 2 ETG
Tegnings Nr.
A 101
BRA 1.ETG. = 53,6 M2
BRA 2.ETG. = 53,6 M2
BRA TOTAL = 107,2 M2
BYA = 63,78 M2
PLAN 1. ETG
PLAN 2. ETG
9800
8800
500
500
5060
200
3540
7100
2500
300
6500
300
500
1400
7100
8800
Snr. 1


STUDIO ARKITEKTUR
Arkitekt
STUDIO S ARKITEKTUR
Arkitekt MNAL
Andrew Schou
BERGTUNVEIEN 1
1459 NESODDTANGEN
m : 0047 452 67 164
@ : andy@studiosa.no
Org. nr 924 013 753 MVA
NB! ALLE MÅL KONTROLLERES AV UTFØRENDE ENTREPRENØR PÅ STEDET!!
PROSJEKT
Etablering Eneboliger (2 Stk)
MUBLI AS
Brätenveien 6
1458 Fjellstrand
G.NR. 29, B.NR. 335
05.03.20 ANN. TEGNINGER
Endring Dato Beskrivelse
Revisjon ANM.TEGNINGER
PROSJEKT NR. 2020_02 BRÅ 6
CAD File Navn 2020_20 BRA_01
KONTR. AS
Kontrollert av: AS
MÅL: 1:100
A3
TEGN:
PLAN 1 ETG
PLAN 2 ETG
Tegninga Nr: A 101
BRA 1.ETG. = 53.6 M2
BRA 2.ETG. = 53.6 M2
BRA TOTAL = 107.2 M2
BYA = 63.78 M2
PLAN 1. ETG
PLAN 2. ETG
9800
8800
500
5060
200
3540
7100
2500
6500
300
1400
Snr-2

mubli

Doknr: 2090293 Tinglyst: 10.02.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring og avtale

Denne avtale gjelder
Mellom de til enhver tid eiere av Gnr. 29, Bnr, 260, 335 og 700 i Nesodden Kommune. (3023)
Og seksjonerte boliger tilhørende gjeldende eiendommer.
Tomtene eies i dag av Mubli as.

Vei og snuplass.

Bnr. 260 og 335 gis med dette veirett på Gnr. 29, Bnr. 700. Veien skal gjensidig brukes som en felles innkjøring og snuplass til eiendommene bnr. 260, bnr. 335 og bnr. 700.

Alle beboere er gjensidig forpliktet til å bekoste sin del av utgifter i forbindelse med veien og fremtidig vedlikehold. Dette gjelder også evnet. gatelys, søppel og postkassestativer.

Felleskostnader til privat adkomstvei fordeles likt mellom seksjonseierne etter vegloven.

Byggelinje mot felles tomtegrense

Bnr. 700 gir Bnr. 260 og Bnr. 335 tillatelse til å bygge nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense.
Bnr. 335 gir Bnr. 260 og Bnr. 700 tillatelse til å bygge nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense.
Bnr. 260 gir Bnr. 335 og Bnr. 700 tillatelse til å bygge nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense.

Strøm/datatilførsel, vann og avløpsledninger.

Bnr. 335 gir Bnr. 260 og Bnr. 700 rett til å anlegge vann og avløp, samt el/tele/data kabler på Bnr. 335.
Bnr. 260 gir Bnr. 335 og Bnr. 700 rett til å anlegge vann og avløp, samt el/tele/data kabler på Bnr. 260.
Bnr. 700 gir Bnr. 335 og Bnr. 260 rett til å anlegge vann og avløp, samt el/tele/data kabler på Bnr. 700.

Grunneier gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider. Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre arbeid (bygge over eller inntil, fylle opp eller senke terrenget) som kan skade eller gjøre ledningen(e) utilgjengelig(e). Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget eller vegen i ledningstraseen tilbake til samme stand som før arbeidet ble igangsatt så langt dette er mulig. Arbeidet skal utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen(e) måtte påføre eiendommen.

Denne avtale skal tinglyses på Gnr. 29, Bnr, 260, 335 og 700 i Nesodden Kommune og kan ikke avlyses eller slettes uten skriftlig samtykke fra Nesodden kommune. Org. 944383565

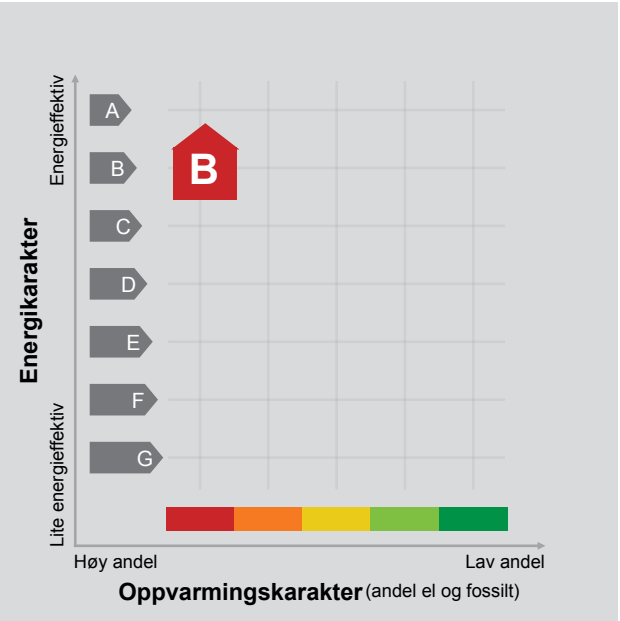
Nesodden 05.02.2020

Mubli as v / Christian Blix Henriksen
Org.nr. 922 617 481

Mubli as v / Tobias Munthe Kaas
Org.nr. 922 617 481

ENERGIATTEST

Adresse	Bråtenveien 8
Postnummer	1458
Sted	FJELLSTRAND
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	335
Seksjonsnummer	1
Festenummer	—
Bygningsnummer	300806167
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f758a864-52de-4487-81db-d3821f766e41
Dato	13.04.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bråtenveien 8
Postnr/Sted: 1458 FJELLSTRAND
Bolignr: H0101
Dato: 13.04.2023 22:00:50
Energimerkenr: f758a864-52de-4487-81db-d3821f766e41

Gårdsnr: 29
Bruksnr: 335
Seksjonsnr: 1
Festenr: 0
Bygningsnr: 300806167

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bråtenveien 8

Nabolaget Fjellstrand - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fjellstrand skole (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	3 min 2.9 km
Nesodden videregående skole 750 elever	12 min 8.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	19 min 17 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fjellstrand Omsorgsboliger - Nesodd...	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ommen Linje 570, 575	2 min 0.1 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	28 min 25.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

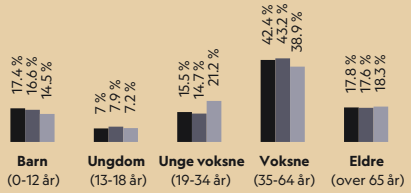
BARNEHAGER

Salamanderskogen barnehage (1-5 år) 22 barn	7 min 0.6 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Joker Fjellstrand	5 min
Rema 1000 Nesodden	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fjellstrand	1 563	650
Nesodden kommune	19 939	8 416
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

- Egen bil
- Buss
- Båt/ferge

SPORT

Fjellstrand skole	7 min
Nyborgjordet ballbane	10 min
Energihuset Treningssenter	6 min
Orange Studio	10 min

«Godt Nabolag. Vakker utsikt. Fredelig område. Nært til skog og fjord.»

— Sitat fra en lokalkjent

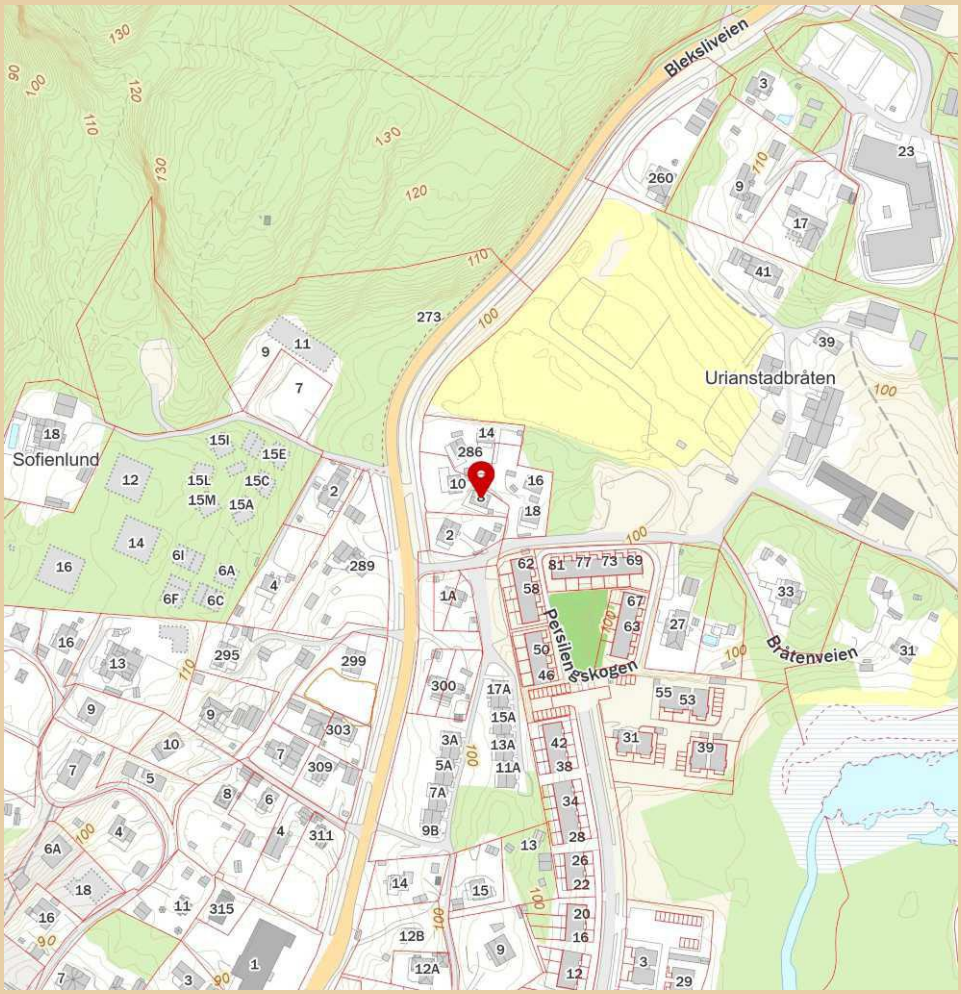
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Trafikk
Lite trafikk 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100



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

Bråtenveien 8

Nabolaget Fjellstrand - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fjellstrand skole (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	3 min 2.9 km
Nesodden videregående skole 750 elever	12 min 8.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	19 min 17 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fjellstrand Omsorgsboliger - Nesod...	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ommen Linje 570, 575	2 min 0.1 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	28 min 25.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

BARNEHAGER

Salamanderskogen barnehage (1-5 år... 22 barn	7 min 0.6 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Joker Fjellstrand	5 min
Rema 1000 Nesodden	6 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	11 min
Apotek 1 Nesodden	9 min
Nesodden Vinmonopol	11 min

SPORT

Fjellstrand skole	7 min
Nyborgjordet ballbane	10 min
Energihuset Treningssenter	6 min
Orange Studio	10 min

«Godt Nabolag. Vakker utsikt. Fredelig område. Nært til skog og fjord.»

— Sitat fra en lokalkjent

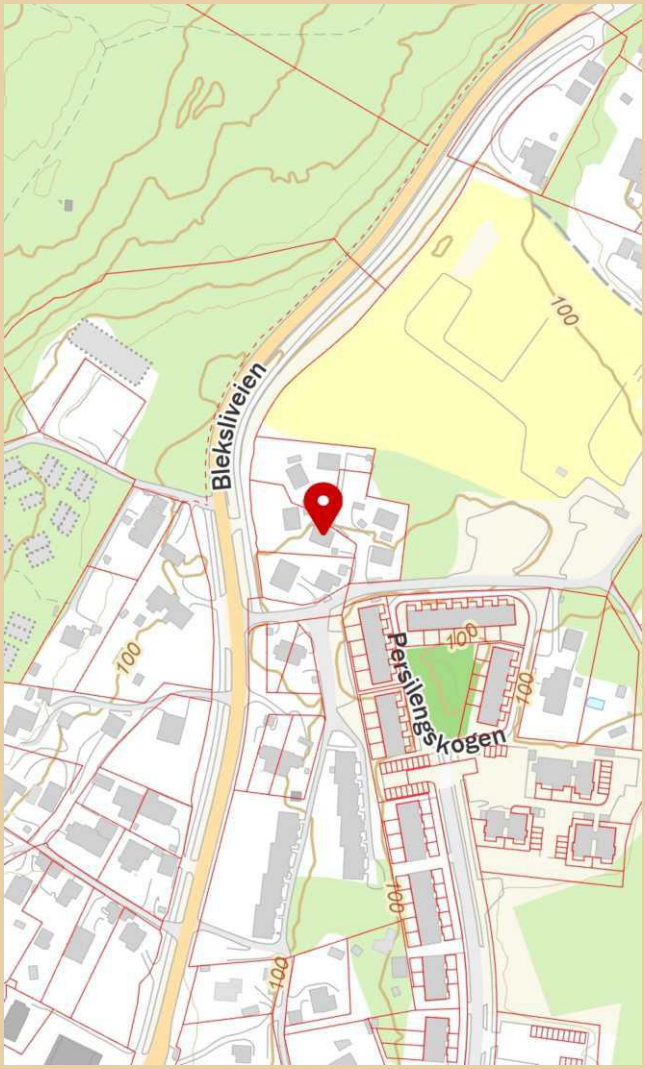
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Båt/ferge



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

Bråtenveien 8

Nabolaget Fjellstrand - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fjellstrand skole (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	3 min 2.9 km
Nesodden videregående skole 750 elever	12 min 8.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	19 min 17 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fjellstrand Omsorgsboliger - Nesod..	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ommen Linje 570, 575	2 min 0.1 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	28 min 25.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

BARNEHAGER

Salamanderskogen barnehage (1-5 år... 22 barn	7 min 0.6 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Joker Fjellstrand	5 min
Rema 1000 Nesodden	6 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	11 min
Apotek 1 Nesodden	9 min
Nesodden Vinmonopol	11 min

SPORT

Fjellstrand skole	7 min
Nyborgjordet ballbane	10 min
Energihuset Treningssenter	6 min
Orange Studio	10 min

«Godt Nabolag. Vakker utsikt. Fredelig område. Nært til skog og fjord.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

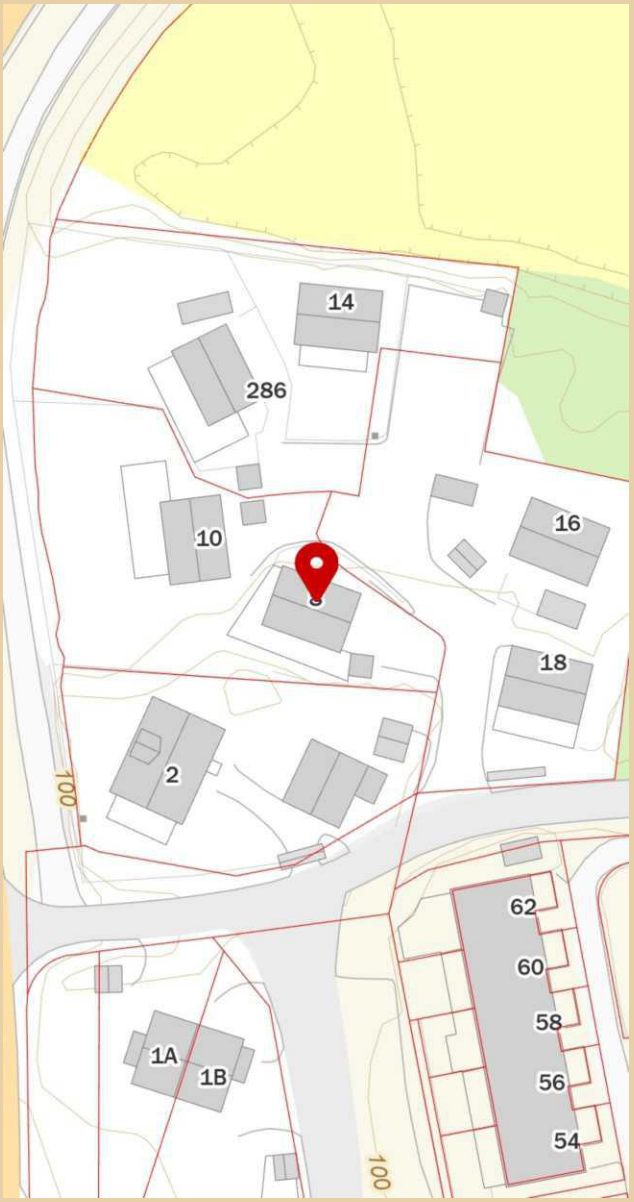
Trafikk
Lite trafikk 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Båt/ferge



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:
Bråtenveien 8, 1458 Fjellstrand
Gnr. 29, Bnr. 335, Snr. 1, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260306

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.
