PRIVATMEGLEREN
PARK

EVENSTUVEIEN 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

En del av Norske Boligrapporter

Evenstuveien 25, 1459 NESODDEN

NESODDEN kommune

gnr. 1, bnr. 247

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1319 **Referansenummer:** IZ6534

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Det er snø på på overflater utvendig, slik som yttertak, terrasse/veranda og terreng. Dette gir særlig store begrensninger knyttet til visuelle inspeksjoner.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong og granitt.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel og yttervegg i laft.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein og shingel.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett og flis.
- Vegger: Malt panel.
- Himling: Malt panel.
- Himlingshøyde: Ca. 2,44 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad og på kjøkken.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

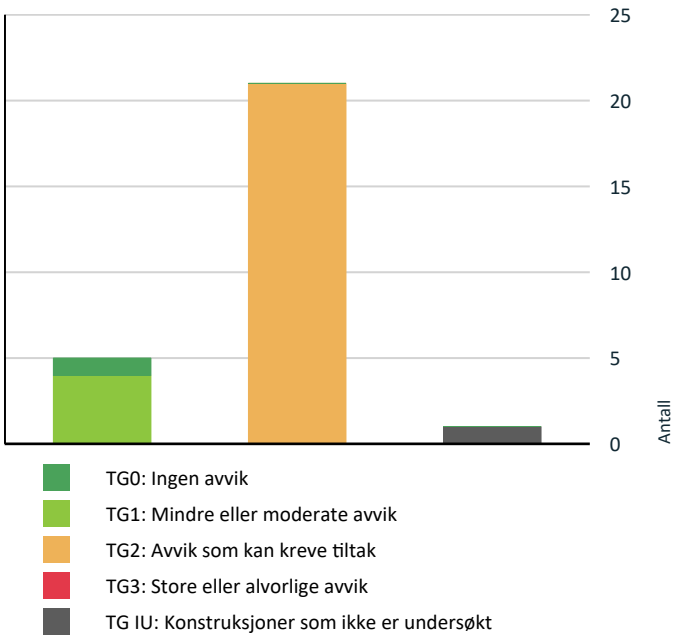
Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar
Ifølge eier ble huset bygd på 1920-tallet. Tilbygget er fra 1972.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takstein og shingel.
Undertak: Ukjent.
Alder: Ifølge eier er shingelen fra 2018. Alder på takstein er ukjent.
Skorstein over tak: Pipen har fot beslag.
Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Det er snø på deler av takets overflater under befaringen.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Takstein ble ikke løftet for å inspisere undertaket og lekter med hensyn til sikkerheten under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert mose og begroing på taket.
Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

- Taktekkingen har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut i sin helhet, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.


Delvis snødekt tak


Mose på tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier ukjent.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.
Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

- Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.
Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon på tilbygg, eldre del er laftet.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel og det er synlig laft.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kledningen er montert tett mot beslag.
Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket. Dette øker muligheten for fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.
Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.
Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Det er registrert vegetasjon på/mot fasaden.
Vegetasjon kan holde på fuktighet og kan føre til fuktskader i kledning og veggkonstruksjon. Det anbefales å fjerne vegetasjonen for å redusere fuktbelastningen på fasaden.


Belistning for nært beslag.


Veggplanter

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kaldtloft med adkomst via luke i bod. Gangbart gulv på deler av loftet.
Alder: Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Lufting: Luftespalter i gesimser og ventiler i gavlvegg.

Tilstandsrapport

Det er innvendig skråhimlinger uten mulighet for å undersøke skjult konstruksjon i eldre del.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert soppdannelelser på undertaket. Dette kan skyldes begrenset lufting og/eller begrenset damptetthet mot loftet. Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon for å redusere fuktbelastningen, og soppdannelsene bør forsøkes fjernes, for eksempel ved vask.

- Det er registrert fuktmerker i undertaket enkelte steder. Forholdet kan tyde på tidligere fuktgjennomtregning. Fuktmåling ble utført på fuktmerker enkelte steder, og disse stedene avslørte ingen unormale fuktverdier. Det anbefales å overvåke fuktmerker etter nye symptomer. Dersom nye symptomer oppdages, må tiltak påregnes.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen av loftet, som er en lukket konstruksjon.
Uten dokumentasjon er det begrenset hva som kan vurderes uten inngrep. Det anbefales å etablere inspeksjonsmuligheter mot lukket konstruksjon for å kartlegge tilstanden.

- Veggplantene vokser opp på loftet. Vegetasjon kan holde på fuktighet og kan føre til fuktskader på loftets og veggkonstruksjon. Det anbefales å fjerne vegetasjonen for å redusere fuktbelastningen på loftet.

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1987, 2006, 2010, 2015 og 2024. Eldre vinduer med enkelt glass i 2.etasje og vinduer av ukjent årgang i tilbygg.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert at den ytre tettingen består av puss direkte mot vinduet.
Innpussing uten fleksibel fuge kan føre til at fukt står mot karmene over tid, og øker muligheten for utettheter og skader som følge av frost eller fuktopphopning.

- Utvendig listverk ligger tett mot vannbord.
Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid.

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.
Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking.
Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.

- En list på det ene vinduet på balkongen i 2.etasje har løsnet. Det anbefales å feste på denne igjen for å forhindre unødig værpåvirkning på vinduet

Tilstandsrapport



Utvendig list har løsnet fra vinduet.



Værslitt karm.

TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør og balkongdør med isolerglass.
Alder: Produsert i 2015 og 2024. Eldre terrassedør fra spisestue ut mot terrassen, uten datomerking.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.
Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.

- Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue, kjøkken og spisestue.
Konstruksjon: Terrassebord, bjelkelag og rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 112 m² og 33 m².
Himmelretning: Terrassen går rundt boligen, men i hovedsak syd og vestvendt.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter etter gjeldende krav under befaringen. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,90 meter.

Sydvendt balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Terrassebord, bjelkelag og rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 3 m²
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter etter gjeldende krav under befaringen. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,94 meter.

Store deler av konstruksjonen er dekket av snø under befaringen. Det er derfor ikke inspisert.

INNVENDIG

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier/selger - Når rommene ble innredet: Ukjent.
Overflater: Det er registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

Fuktmåling/søk og observasjoner: Det er boret et hull (73 mm) i veggen for å undersøke om det er fukt i konstruksjonen. Fuktmåling ble utført i oversiden av bunnsvillen med Protimeter MMS3 og piggelektrode.
- Målested: Bak trapp.
- Resultat: Under 6 vektprosent. Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade.
- Visuelle observasjoner ved hull: Uten synlig tegn til skade.

Undersøkelsen er en stikkprøve og viser kun forholdene der målingen ble gjort. Skjulte skader andre steder i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Resultatet påvirkes blant annet av valg av målepunkt, måledybde og oppbygning av veggen.

Ventilasjon: Ingen ventilering.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

- Ventileringen i rommene er ikke tilfredstillende.
Alle rom i slike kjellere bør ha friskluftsventil. Dette er for å kunne ventilere vekk fuktig luft, å begrense muligheten for skader av fuktig luft.



TG 1 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon til 2. Etasje.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,89 m.

Type: Trapp i metallkonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,91 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

TG 2 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2001.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt panel.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.
Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Tilstandsrapport



Svertesopp på fuger



Sprekt flis.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstateres.
Alder: Ifølge eier fra 2001.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

- Det er rustdannelser på skruene i sluket.
Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.

- Eventuell membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:
- Skap med profilerte fronter.

Sanitærutstyr:
- Opplegg for vaskemaskin.
- Servant.
- Dusj med dører i herdet glass.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom ytterveggen.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2004/2005.
Produsent innredning: Sigdal.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
- Laminat benkeplate.

Tilstandsrapport

- Nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer:
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Parkett på gulvet. Malte plater på vegg. Panel i himling.

Servant i helstøpt plate og toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: kobberrør og plastrør.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert korrosjon på vannrørene.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

- Vannrørene er ikke lekkasjesikret.
Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.



TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: I kjellerbod.
Lufting: Over tak.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ukjent hvor stakeluke på avløpsrøret fra bad er.
Uten stakeluke blir det vanskelig å åpne røret ved en eventuell tilstopping.

- Støpejernsørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Avtrekksvifter på kjøkken og bad.
Tilluft: Ventil på toalett, soverom i kjeller og minste soverommet i 2. Etasje.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen avtrekk i toalettrommet.
Dette kan øke luftfuktigheten og redusere luftkvaliteten.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Det er ikke tilluftsventil i kjøkkenet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommet, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

- Det er ingen luftespalte under døren mot badet eller annen tilluftåpning.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Varmesentral

Type anlegg: Varmepumpe (luft-til-luft).

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, når det sist var service på anlegget? Anlegget var nytt i 2021, og service ble utført i 2023.

Vurderingen er begrenset til spørsmål til eier, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.
Produksjonsår: Ukjent, men eldre.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Plassering: I kjellerbod.
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

- Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende.
Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

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.

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Anlegget er i hovedsak åpent i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet og kjøkkengulvet.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
   19.11.2024:
   Feilsøking på stikkontakt til utelys.
   Montering av dobbel stikkontakt.

   Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på øvrig deler, og alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder: Ifølge eier fra byggeåret.
Synlig fuktsikring: Ja, på nyeste delen.
Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong, lettklinkerbetong og stein. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

TG 2 Terrengforhold

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.
Det er terrasser rundt boligen som gjør det vanskelig å undersøke fallforholdene. I tilegg var det snø under befaringen. Fallforholdene er derfor ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Håndteringen av takvann er ikke tilfredsstillende, og må sees i sammenheng med punktet nedløp og beslag.

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

Tilstandsrapport

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.

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.
Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

- Det er slark i rekkverk.
Rekkverket anbefales å strammes bedre med hensyn til personsikkerhet.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod med pulttak, bindingsverk og bjelkelag i trekonstruksjon.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1990

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med saltak og bindingsverkvegger i trekonstruksjon.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

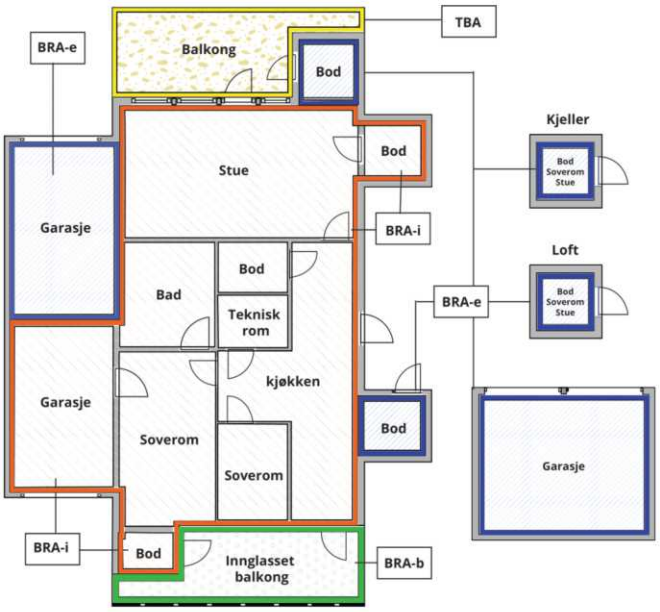
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	29			29	3
1.Etasje	73			73	145
Underetasje	46			46	
SUM	**148**				**148**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang, bod, soverom, soverom		
1.Etasje	Stue, kjøkken, spisestue		
Underetasje	Bad, entré, bod, soverom, gang, toalettrom		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Tomtestørrelsen er angitt på bakgrunn av opplysninger gitt av kartverket.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:
2024: Nye stigetrinn til pipe.
2025: Ny veranda dør og vindu

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:
2021: Varmepumpe

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Gro-Ellen Thoresen	Kunde
	Liv Jessen	Kunde
	Fredrik Nordby	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	1	247		0	1910 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Evenstuveien 25

Hjemmelshaver
Thoresen Gro-Ellen, Jessen Liv

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	19.01.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.01.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.01.2026	
2	26.01.2026	
3	26.01.2026	
4	27.01.2026	
5	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260011

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gro-Ellen Thoresen	Liv Jessen

Gateadresse
Evenstuveien 25

Poststed	Postnr
NESODDEN	1459

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 1006233

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260011

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flislegging Wallengren - Flislegging kr87668 EL-Gruppen Follo - elektriske arbeider 16.244
Arbeid utført av	Equistro - Norge AS Rørlegger Jørgen Andresen 19.550

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Full utskiftning av fliser på vegg og gulv. Lagt ny membran og varmekabler

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vanntanker
Arbeid utført av	RørTangen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Beslag i yttertaket taket på stue ikke tett - 2018. Forsikringssak. Tak utbedret. Epost kommunikasjon sendt direkte til takstmann

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rehabilitering/utskiftning av skorstein. Bergerud. Juli 2008. Garanti 25 år. 38.000. Byggemeldt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Er fraktet til Teigen via prosjekt Nesodden kommune
Arbeid utført av	Oljefri.no

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Representant fra Norgesnett

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260011

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Renoveringav terrasse
Arbeid utført av	Wojtalewski

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hefting i forbidelse ved utvidelse av vei. Fra 1972

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260011

Tilleggskommentar

Solrikt, vakkert, sjøutsikt. Vi har vært veldig glad i huset vårt i 25 år. uset

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Ellen Thoresen	4b4896a88316ea6d7a1511659e9a7cbe4d6ee666	21.01.2026 11:07:40 UTC	Signer authenticated by One time code

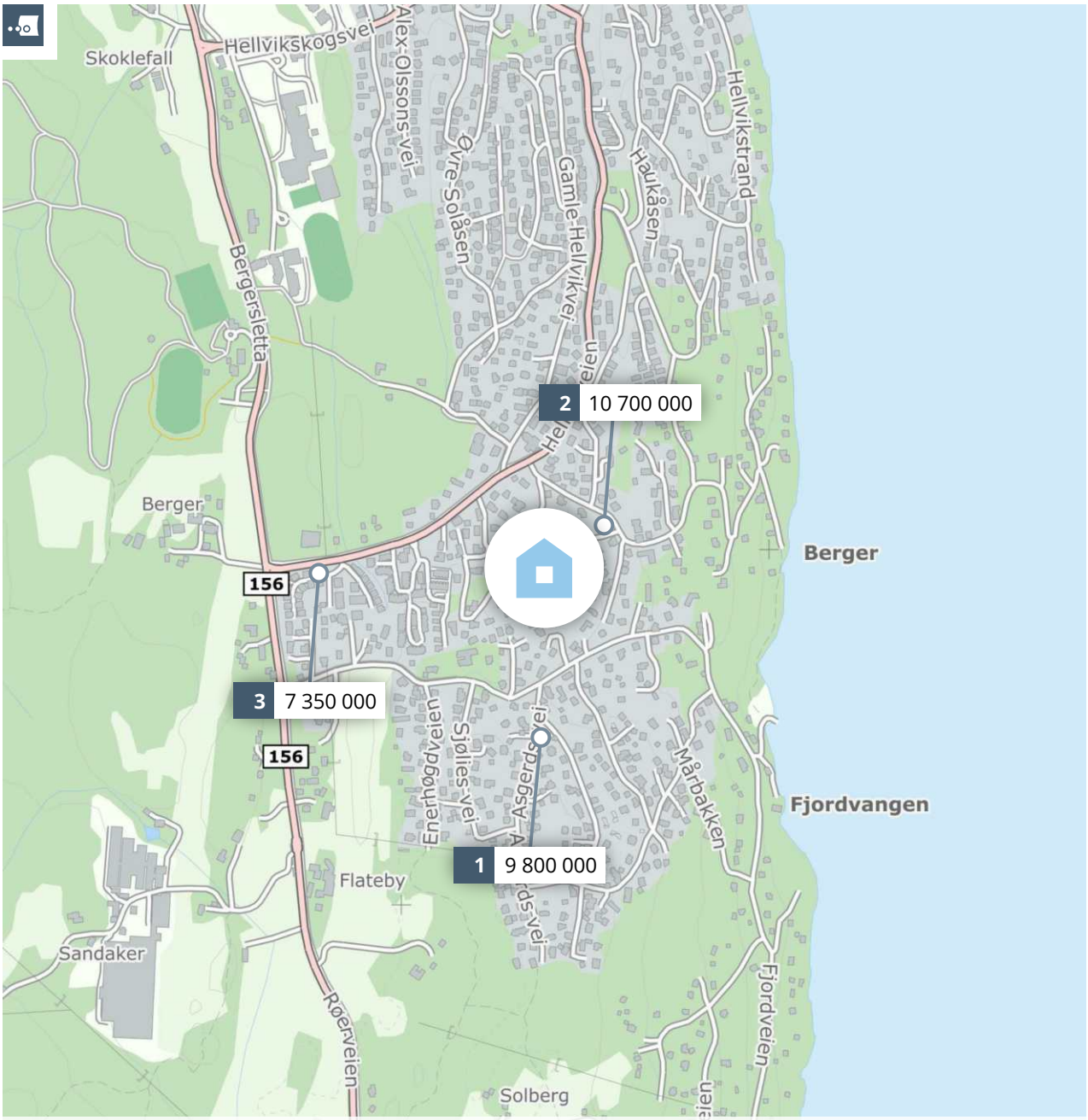
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Jessen	f7d96a5f9516d2c59f5b6a28a33e6be7198cff52	21.01.2026 11:09:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260011

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

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

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



Meglers verdivurdering

EVENSTUVEIEN 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 24.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Evenstuveien 25, 1459 NESODDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 1 BNR 247 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS FJORDVANGEN

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	60 811
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 250 m²	
Byggeår					1920	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Asgerds vei 8 119 m² 1996 1 590 m² 4 sov	15.04.2024	9 900 000	**9 800 000**	0	9 800 000	**82 353**
2 Bergerveien 19 149 m² 1939 1 537 m² 4 sov	04.03.2026	10 700 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**71 812**
3 Eikåsveien 1 111 m² 1998 454 m² 3 sov	27.03.2025	7 750 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**66 216**

Evenstua: Idyllisk enebolig fra 1920 med sjøutsikt og drømmehage på attraktive Berger

Her får du noe sjeldent — en gjennomført og innholdsrik enebolig med røtter tilbake til 1920-tallet, omsluttet av en hage som rett og slett må oppleves. På en solrik tomt på 1,9 mål har det blitt skapt en grønn oase med åpne plener, lune kroker og frodig beplantning — alt i naturlig harmoni med terrenget. Skjermet og rolig, men likevel i praktisk nærhet til Oslo.

Terrassene utgjør hele 148 kvm, omkranser store deler av boligen og er strategisk plassert for å fange solen fra morgen til kveld. Sjøutsikt mot øst.
Boligen er over tre etasjer og har store, sosiale oppholdsrom, 3 peiser, 3 soverom og fleksible romløsninger.

Beliggenheten kombinerer landlig ro med urban nærhet. Nesoddbåten tar deg til Aker Brygge på 22 minutter, og nærområdet byr på barnehager, skoler, strandliv ved Hellviktangen og et rikt nettverk av turstier i Nesoddmarka.

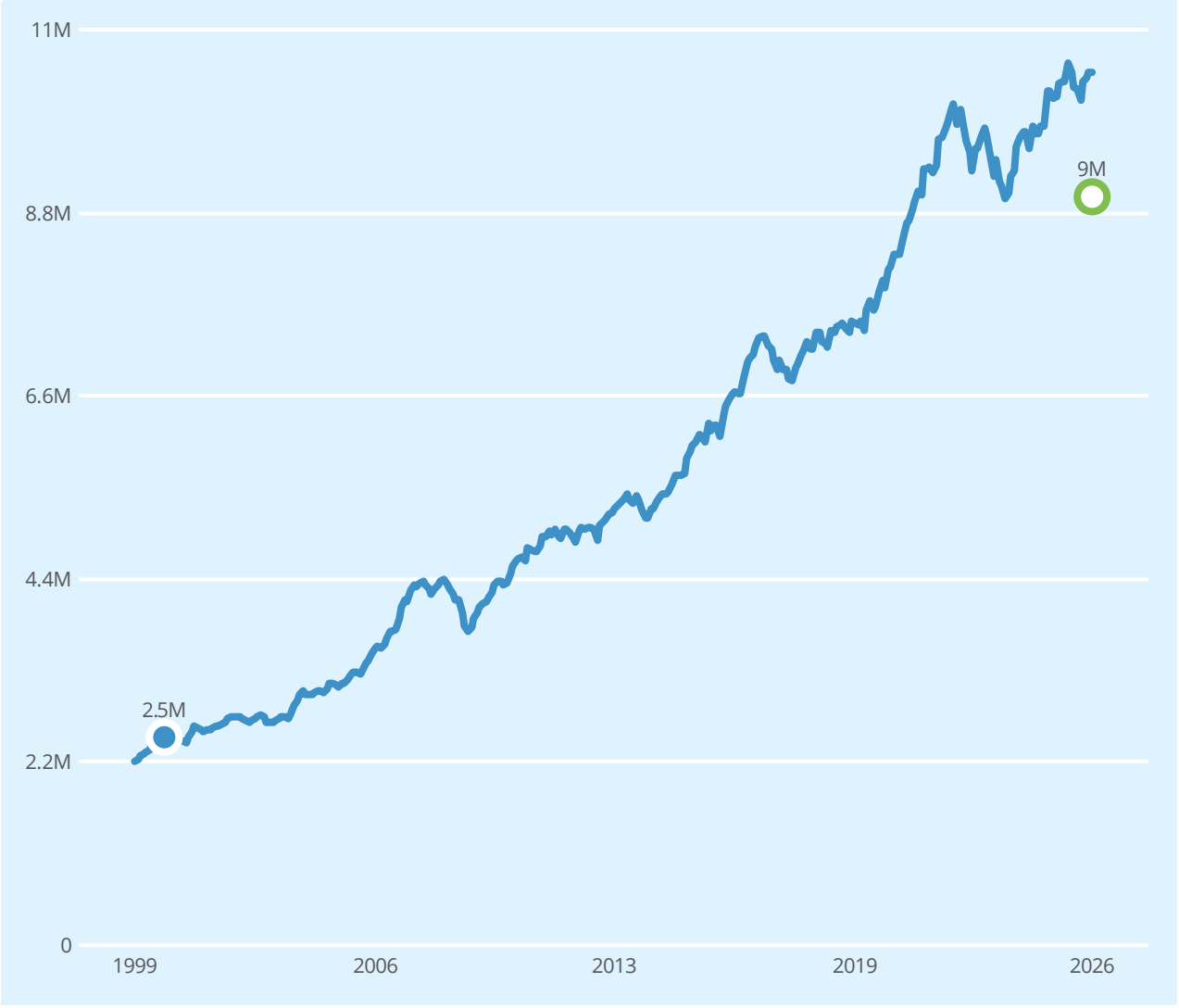
Selger sier det best: «Solrikt, vakkert, sjøutsikt. Vi har vært veldig glad i huset vårt i 25 år.»

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	
13.07.2000		13.07.2000	-	2 500 000	-	2 500 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. 26 år siden sist omsetning

Eneboliger til salgs i 1459 NESODDEN nå

10
eneboliger til salgs

9.3M
9.0M
8 729 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Eneboliger solgt i 1459 NESODDEN siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

10.2M
9.9M
9.6M
9 412 000 Prisantydning i snitt
9 181 000 Salgspris i snitt
9.0M
8.7M

Solgt i snitt i løpet av
129
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

60 811 Evenstuveien 25 Totalpris 9 000 000

53 435 NESODDEN kommune i snitt siste 6 mnd

51 782 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-1/247, Evenstuveien 25, 1459 NESODDEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.01.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

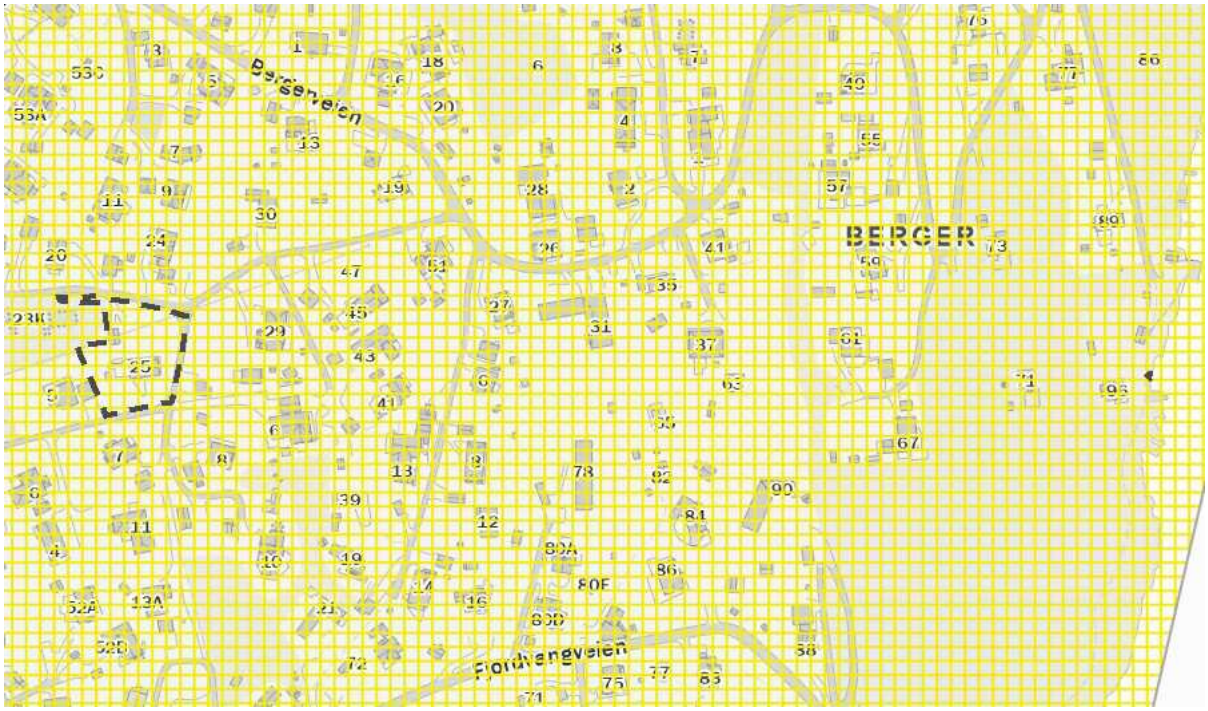
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.03 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.5 km
Flomfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.27 km
Forurenset grunn	05.01.2026	Ikke funnet	2.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kvikkleire	05.01.2026	Ikke funnet	2 km
Skredfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	13.1 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.12 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:	05.01.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

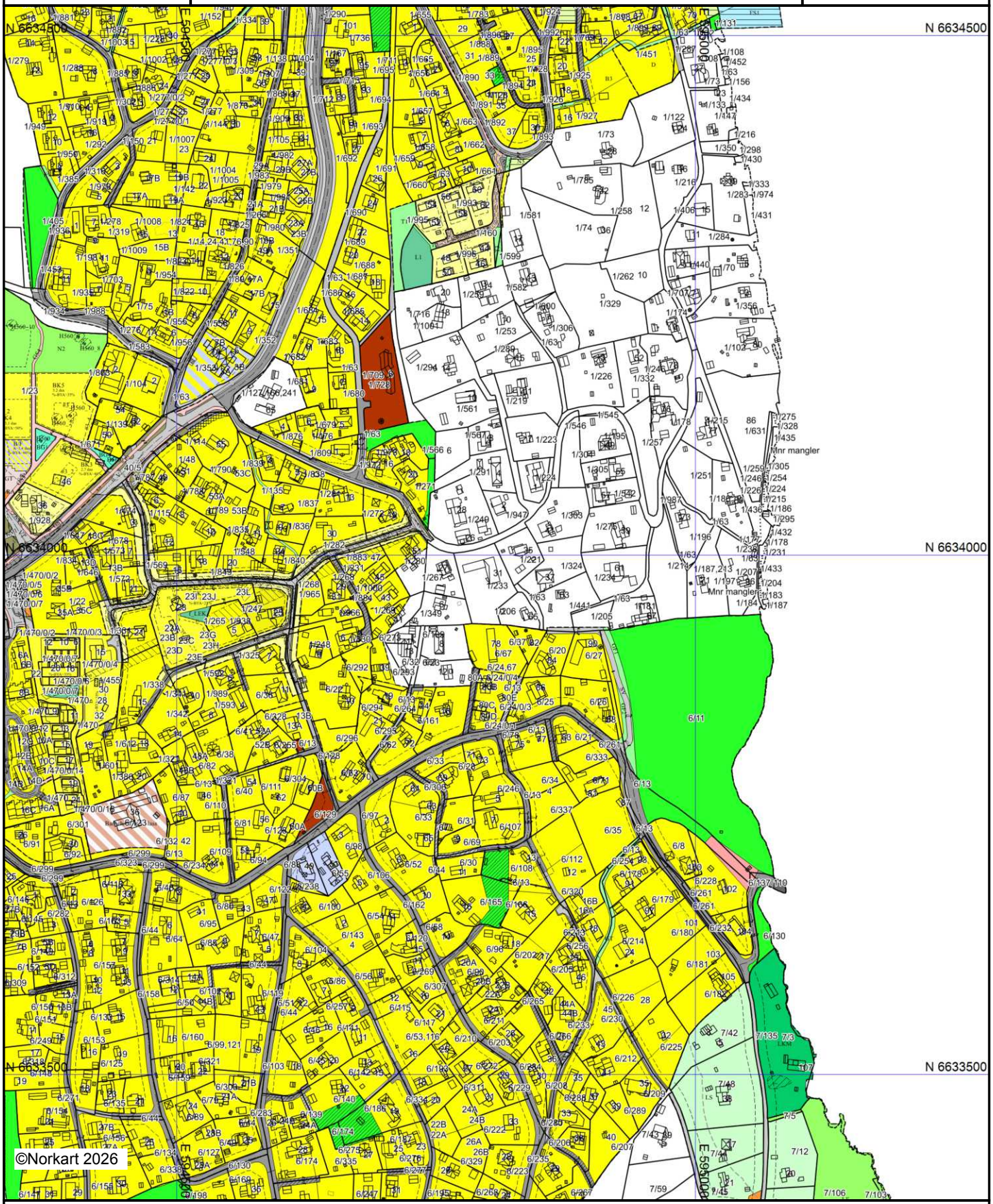
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/247
Adresse: Evenstuveien 25
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:5000

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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for fritidsbebyggelse
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Kai
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Grense for rekkefølgeområde
- Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kombinert bolig og forretning
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur kombiner
- Blågrønnstruktur
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Naturformål
- Friluftsformål
- LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebygg
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

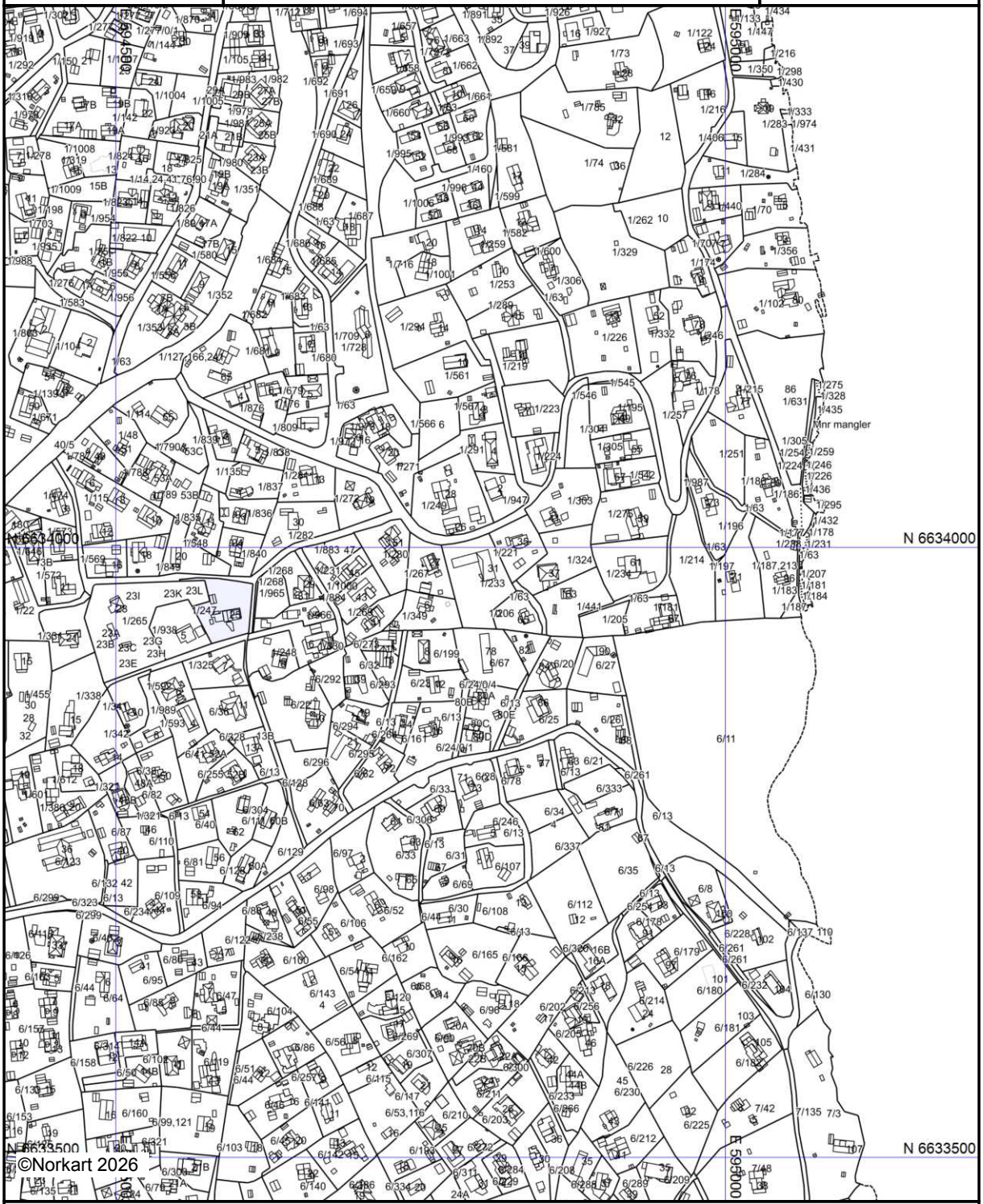
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/247
Adresse: Evenstuveien 25
Utskriftsdato: 16.01.2026
Målestokk: 1:5000

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

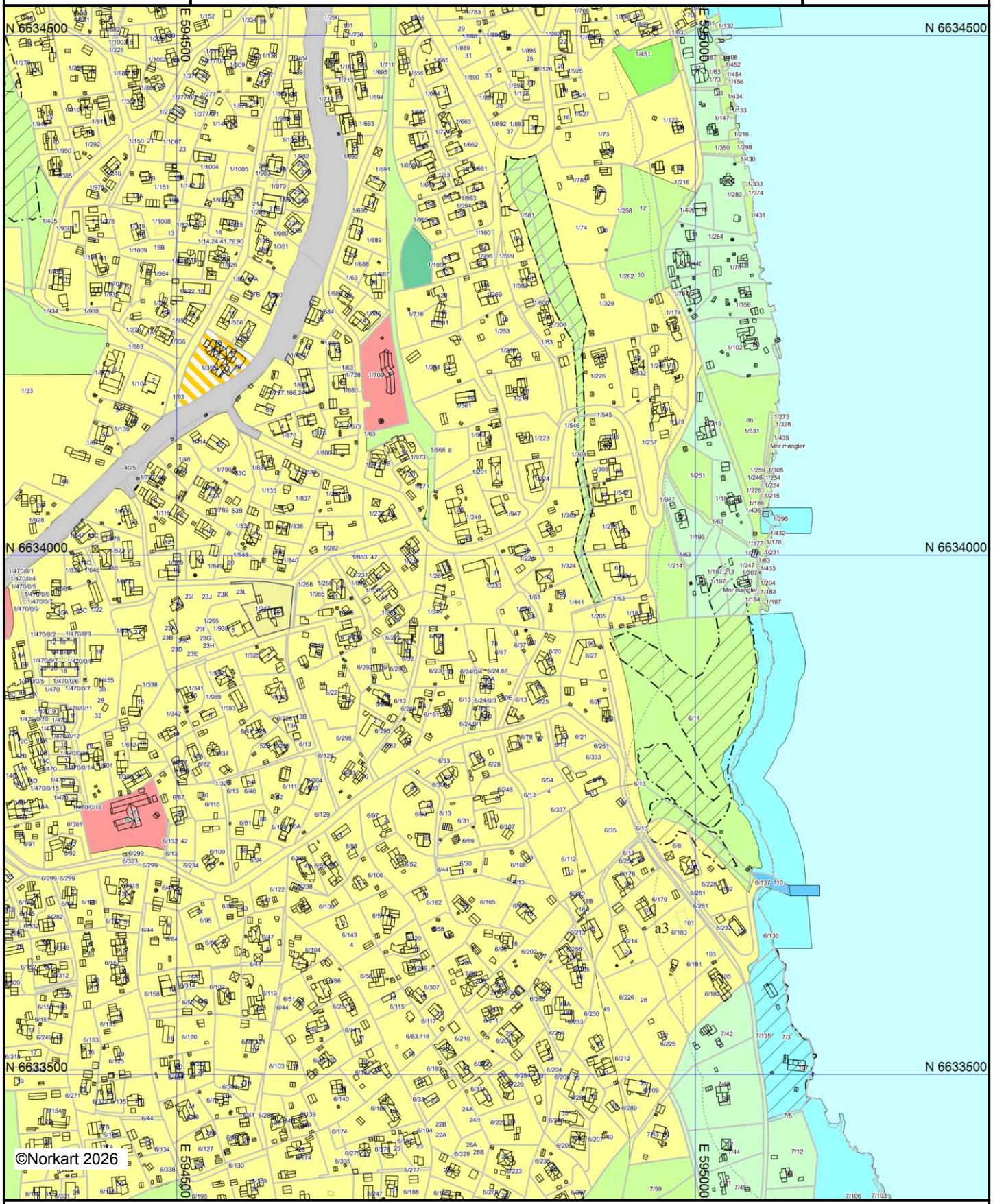
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/247
Adresse: Evenstuveien 25
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:5000

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 - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal - fremtidig
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Ferdsel - nåværende
- Naturområde vann - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

ambita

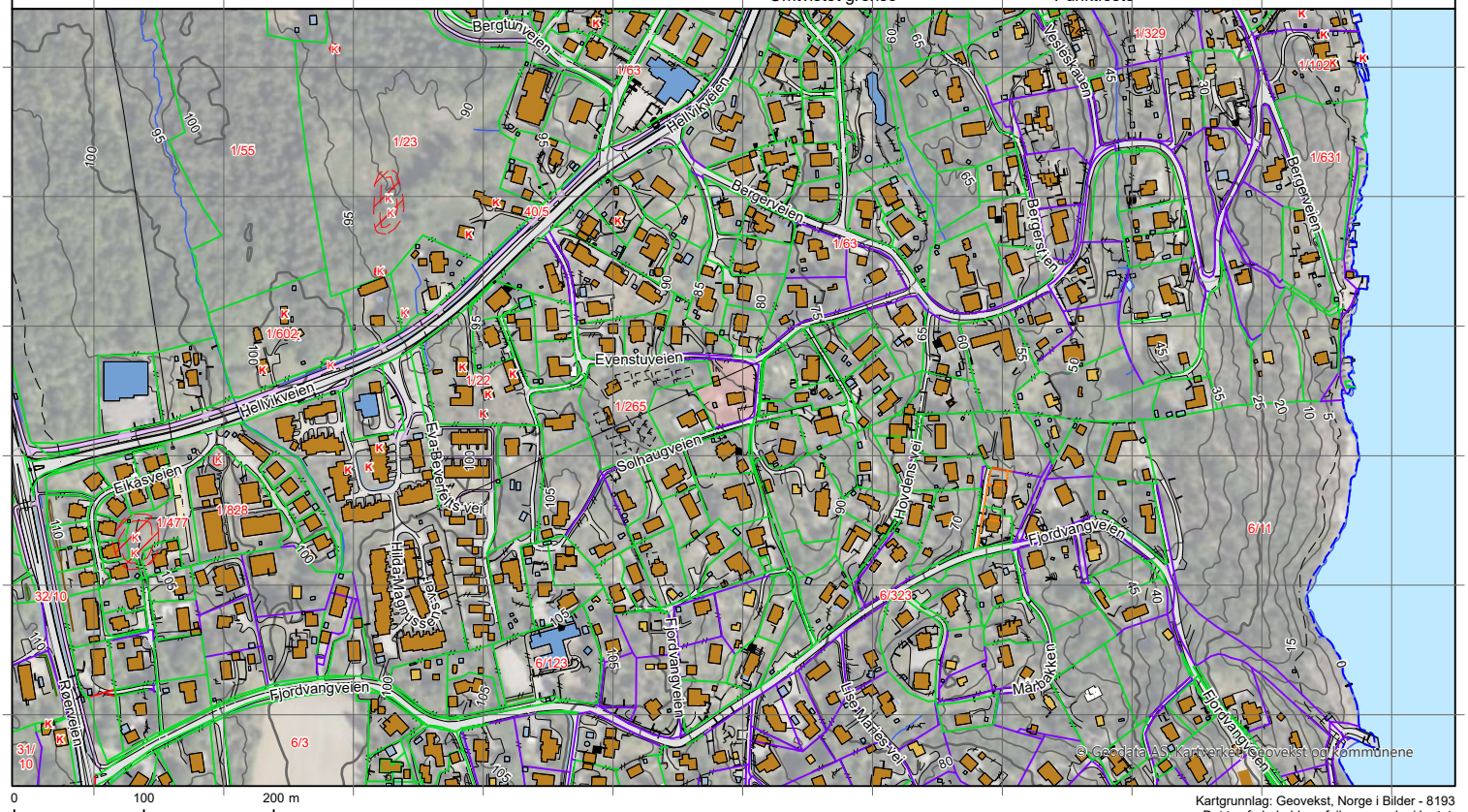
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/247/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:4000
Dato: 16.1.2026



0 100 200 m

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

ambita

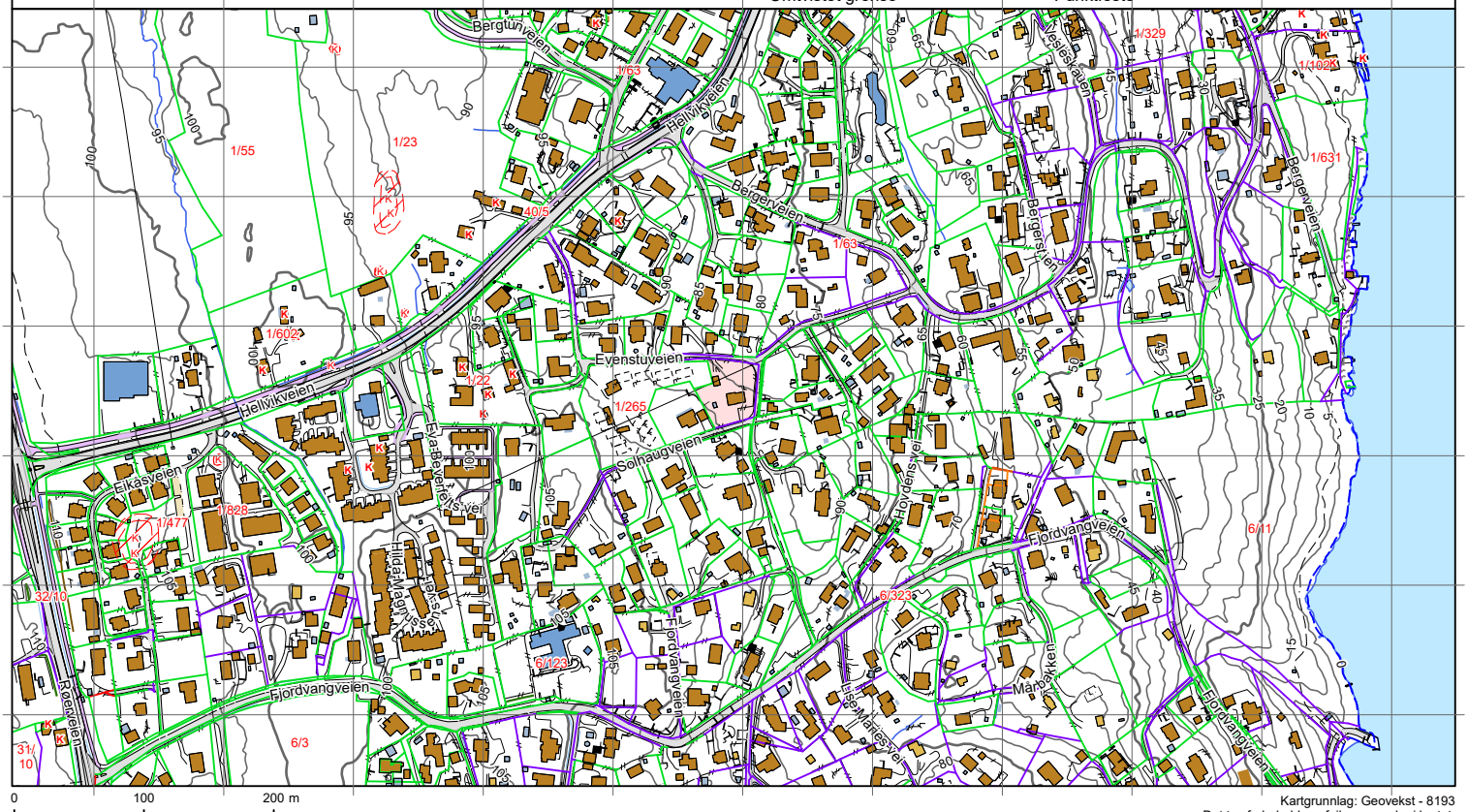
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/247/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:4000
Dato: 16.1.2026

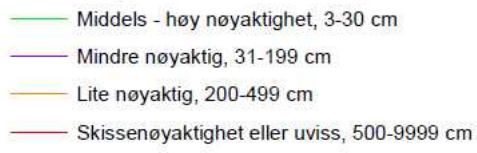


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

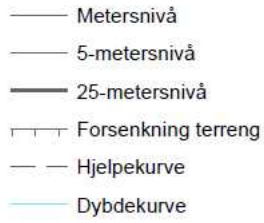


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Situasjonskart

Nesodden kommune

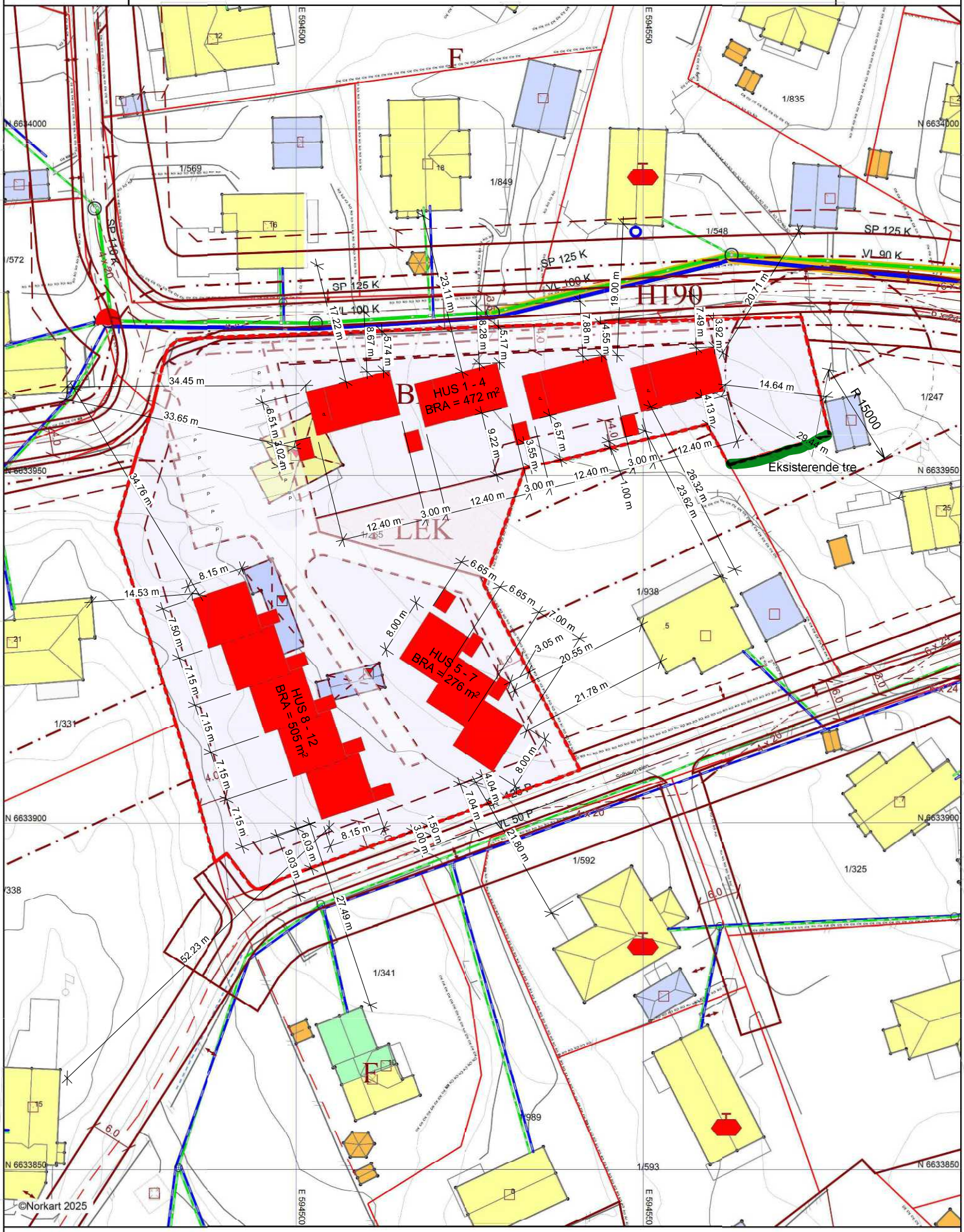
Eiendom:	1/265
Adresse:	Evenstuveien 23
Utskriftsdato:	30.05.2025
Målestokk:	1:500

Lie Øyen arkitekter

Tomt:		Tiltak:	
Tomtestørrelse, brutto	4674 m²	Parkering terreng, 14p x 18	252 m²
Lekeplass	240 m²	Bod,12 x 6	72 m²
Tomtestørrelse, netto	4434 m²	Bygninger, nord	323 m²
25% utnyttelse	1108 m²	Bygninger, vest	296 m²
		Bygninger, øst	165 m²
		Sum:	**1108 m² (25%)**

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Informasjon til nabolaget i Evenstuveien

Nesodden 16.04.2026



I forbindelse med vårt byggeprosjekt i Fjordgløtt, ønsker vi gi dere som nabolag litt informasjon rundt våre arbeider.

Arbeider på tomten:
Sprenging og graving inne på tomten er igangsatt og vil fortsette til august. Utover høsten vil de støyene arbeidene reduseres og snekkerarbeidene starer opp.

Arbeider i Evenstuveien:
I forbindelse med utvidelse av Evenstuveien, nedleggelse av strømkabler og etablering av vann og avløpsledninger vil deler av veien bli delvis stengt enkelte perioder.
Reiersen Entreprenør AS starer arbeidene med vann og avløpsledninger langs vår tomt. Oppstart mandag 20/4-26.

Mubli AS
Kirkeveien 48
1459 Nesodden

www.mubli.no

Tlf.: 908 60 651
Org.nr. 922 617 481

Glitrenett starer i mai med gravearbeider fra Evenstuveien 15 og nedover mot Fjordgløtt. Så snart Reiersen Entreprenør er ferdig med arbeider langs Fjordgløtt, og veien er åpen, så starter Norgesnett å legge ny strømkabel fra Bergerveien opp til Fjordgløtt.
Deretter fjernes luftstrekk/høyspent.

Arbeid mellom Hellvikveien og Fjordgløtt vil antagelig bli utført sensommer/høst.

Fremkommelighet:
Alle leverandører vil, så langt det er mulig, sørge for at alle naboer blir så lite berørt som mulig og at adkomstveien holdes åpen så mye som mulig.

Vi håper vårt byggeprosjekt skal ha så kort byggetid som mulig og at vi ikke er til mer sjenanse enn strengt tatt nødvendig.

Dersom spørsmål er det bare å ta kontakt.

Mvh

Christian Blix Henriksen
christian@mubli.no
TLF: 908 60 651

Erklæring og avtale

Denne avtale gjelder
Mellom de til enhver tid eiere av Gnr. 1, Bnr. 265 og 247 i Nesodden Kommune.
Samt utskilte parseller fra gjeldende eiendommer.

Beplantning.

Det er avtalt mellom partene at det i sydlige grensen mellom 1/265 og 1/247 skal beholdes vegetasjon.
Vegetasjonen skal gå 1 meter inn på hver tomt slik at det totale beltet med vegetasjon blir ca. 2 m bredt.
I hht kartet så er området ca. 15 m langt.

Vegetasjon skal ikke være lavere enn 3 m.

Naboene har en gjensidig og felles forpliktelse å ivareta vegetasjon.

Denne avtale skal tinglyses på Gnr. 1, Bnr. 265 og 247 i Nesodden Kommune og kan ikke avlyses eller slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshavere på begge eiendommer som grenser til gjeldende vegetasjon.

Nesodden 27.06.2022

Hjemmelshaver Gnr. 1, Bnr. 265

Mubli Evenstuveien 23 as

v / Christian Blix Henriksen

Org nr. 929285077

Hjemmelshaver Gnr. 1, Bnr. 247

Liv Jessen – f. 21.09.47

Gro-Ellen Thoresen – f. 27.10.53

Mubli AS
Kirkeveien 48
1459 Nesodden

www.mubli.no
post@mubli.no

Tlf.: 908 60 651
Org.nr. 922 617 481

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 247	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Evenstuveien 25, gatenr 1450 1459 Nesodden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	105 1	Fjordvangen Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090403 541	Skoklefall Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Evenstua	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	05.11.1929	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 250,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Målebrev				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/1/247	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	10.05.2023	Avgiver	3212/1/247	-349,6
	Matrikkelført:	22.05.2023	Berørt	3212/1/63	0,0
			Berørt	3212/1/938	0,0
			Mottaker	3212/1/265	349,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.05.2023	Berørt	3212/1/22	0,0
	Matrikkelført:	22.05.2023	Berørt	3212/1/63	0,0
			Berørt	3212/1/247	0,0
			Berørt	3212/1/265	0,0
			Berørt	3212/1/331	0,0
			Berørt	3212/1/338	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/1/247	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	31.03.2014	Avgiver	3212/1/265	-420,3
	Matrikkelført:	22.04.2014	Berørt	3212/1/247	0,0
			Mottaker	3212/1/938	420,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.03.2014	Berørt	3212/1/247	0,0
	Matrikkelført:	22.04.2014	Berørt	3212/1/265	0,0
			Berørt	3212/1/938	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	10.05.2013	Berørt	0216/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	10.05.2013	Berørt	3212/1/63	0,0
			Berørt	3212/1/177	0,0
			Berørt	3212/1/178	0,0
			Berørt	3212/1/183	0,0
			Berørt	3212/1/184	0,0
			Berørt	3212/1/204	0,0
			Berørt	3212/1/207	0,0
			Berørt	3212/1/215	0,0
			Berørt	3212/1/224	0,0
			Berørt	3212/1/231	0,0
			Berørt	3212/1/246	0,0
			Berørt	3212/1/247	0,0
			Berørt	3212/1/295	0,0
			Berørt	3212/1/432	0,0
			Berørt	3212/1/631	0,0
Skylddeling	Forretning:	21.02.1942	Avgiver	3212/1/247	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/325	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.10.1939	Avgiver	3212/1/247	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0216/1/301	0,0
Skylddeling	Forretning:	05.11.1929	Avgiver	3212/1/63	-2 250,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/247	2 250,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Evenstuveien 25	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149394796			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.10.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.10.1989
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.10.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16421782			Antall etasjer:	1

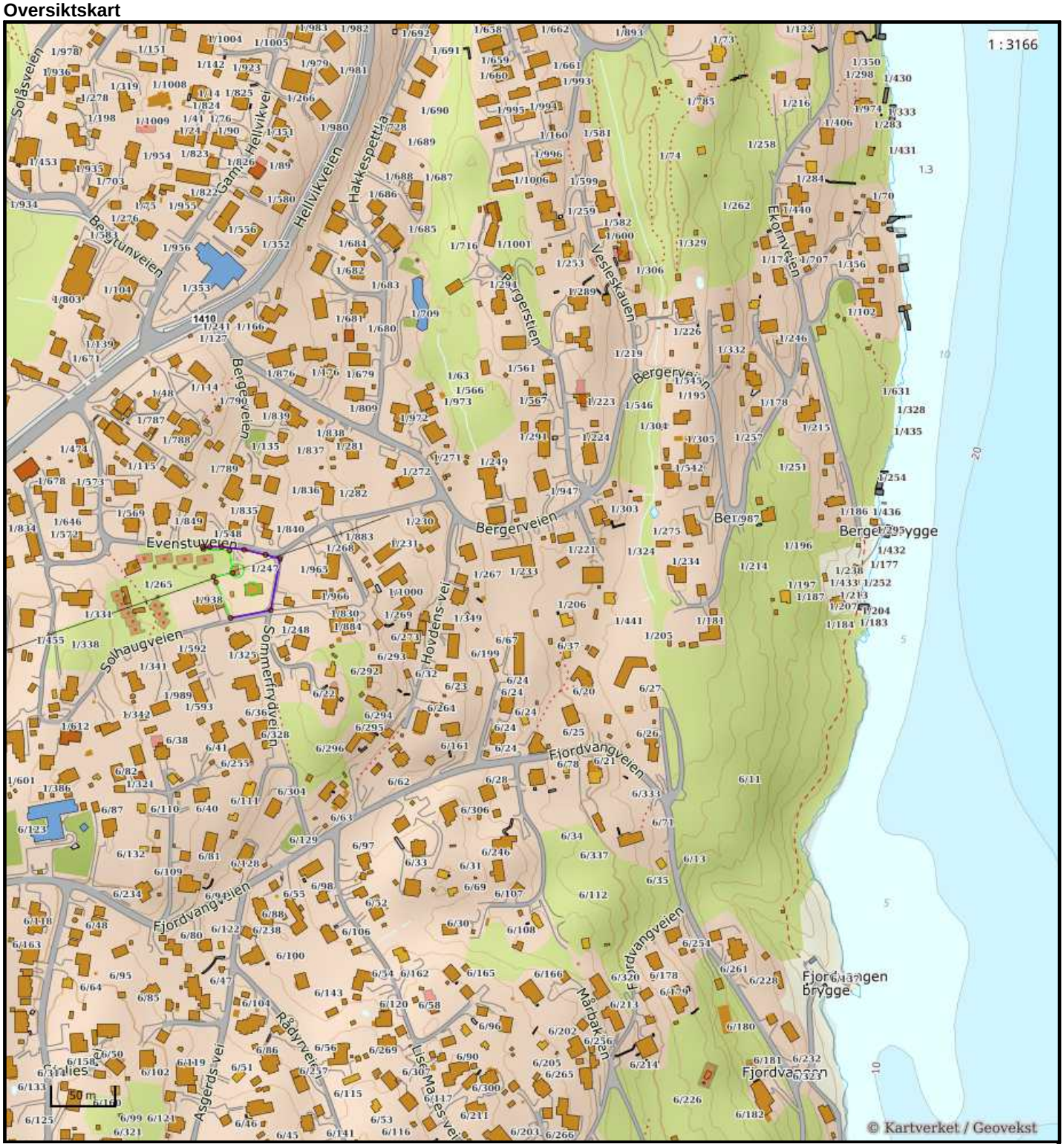
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

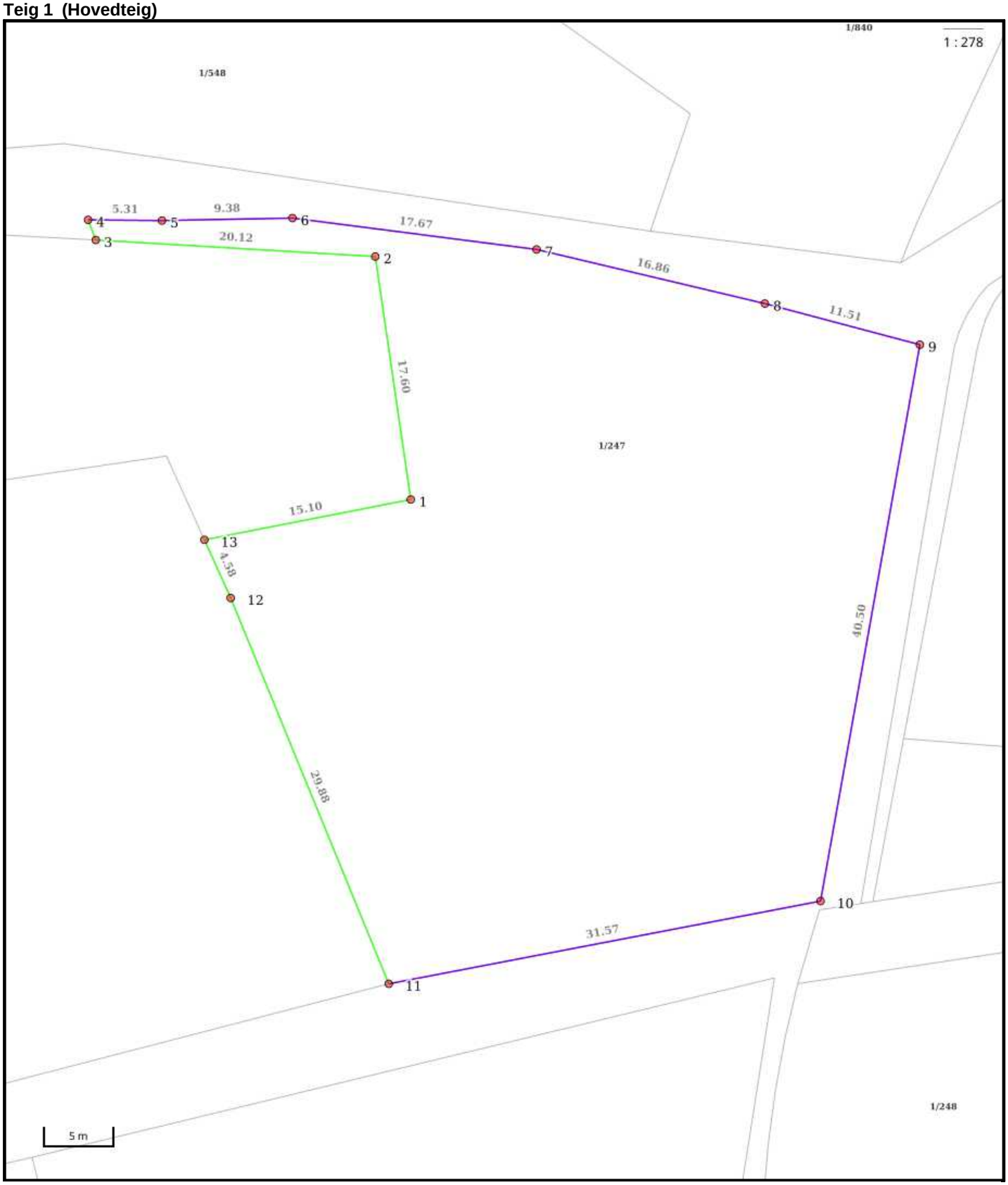
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

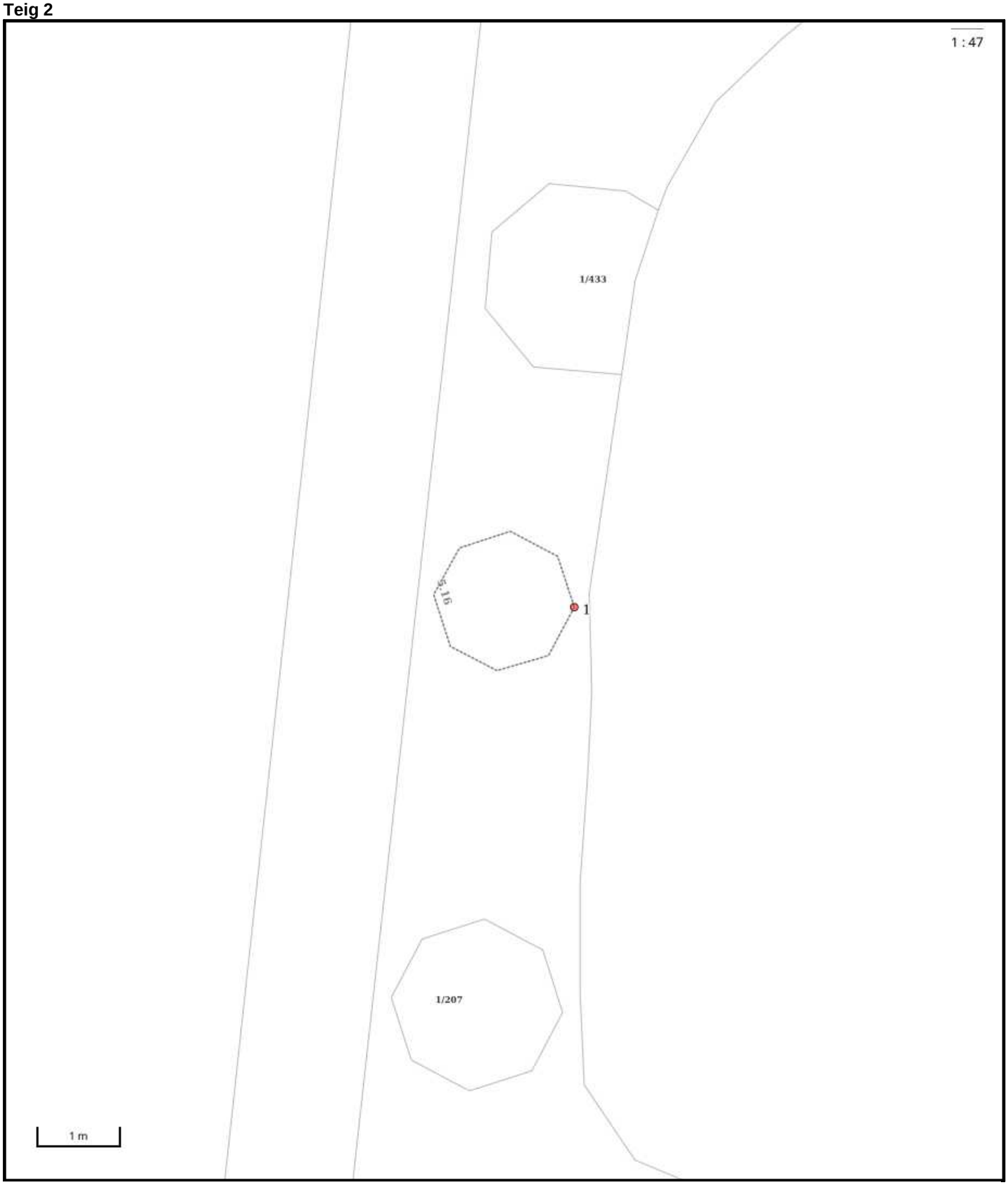
Areal: 1 908,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 955,90	594 576,94	17,60m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 973,01	594 572,84	20,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 972,38	594 552,73	1,54m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 973,76	594 552,05	5,31m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 974,19	594 557,34	9,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 633 975,22	594 566,66	17,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 633 974,57	594 584,32	16,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 633 972,19	594 601,01	11,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 633 970,26	594 612,36	40,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 633 929,91	594 608,86	31,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 633 921,21	594 578,51	29,88m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 633 947,71	594 564,71	4,58m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 633 951,69	594 562,45	15,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2,00m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 983,45	595 062,72	5,16m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	EVENSTUA	Beregnet areal	1910
Etablert dato	05.11.1929	Historisk oppgitt areal	2250
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/247
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.05.2023 22.05.2023	22/2701 012/23		1/22, 1/63, 1/247, 1/265, 1/331, 1/338
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	10.05.2023 22.05.2023	22/2701 012/23	Tinglyst 07.06.2023	1/247 (-349,6), 1/265 (349,6) 1/63, 1/938
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/247
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	31.03.2014 22.04.2014	13/1878 101-13		1/247, 1/265, 1/938
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	31.03.2014 22.04.2014	13/1878 101-13	Tinglyst 11.12.2018	1/265 (-420,3), 1/938 (420,2) 1/247
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.05.2013 10.05.2013	13/217		0216-Mnrmangler, 1/63, 1/177, 1/178, 1/183, 1/184, 1/204, 1/207, 1/215, 1/224, 1/231, 1/246, 1/247, 1/295, 1/432, 1/631
Skylddeling Skylddeling	21.02.1942	M11/71		1/247, 1/325
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.10.1939	M7/97		0216-1/301, 1/247
Skylddeling Skylddeling	05.11.1929	M01/133		1/63 (-2250), 1/247 (2250)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6633961	594590		Ja	1908	
Eiendomsteig	6633983.46	595061.42	0	Nei	2	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JESSEN LIV F210947*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	EVENSTUVEIEN 25 1459 NESODDEN	Bosatt (B)
THORESEN GRO-ELLEN F271053*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	EVENSTUVEIEN 25 1459 NESODDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Evenstuveien 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1459 NESODDEN	Kirkesogn	02090403 Skoklefall
Grunnkrets	105 Fjordvangen	Tettsted	541 Nesoddtangen
Valgkrets	1 Nesodden Nord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149394796		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	16421782		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	16.10.1990

1: Bygning 149394796: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Evenstuveien 25	H0101	1/247	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 16421782: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 16.10.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	16.10.1989	26.10.1999	
Igangsettingstillatelse	16.10.1989	26.10.1999	
Tatt i bruk	16.10.1990	26.10.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/247	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

Utskriftsdato: 16.01.2026

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.**	1	**Bruksnr.**	247	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Evenstuveien 25, 1459 NESODDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 884,12 kr
Feiing	861,00 kr
Renovasjon	3 820,00 kr
Vann	6 962,82 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.01.2026

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.**	1	**Bruksnr.**	247	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Evenstuveien 25, 1459 NESODDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
77655277	435	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	74

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 16.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	247	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Evenstuveien 25, 1459 NESODDEN								

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**	2 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNF
	Delareal	1 908 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19890064
Navn	BERGER-EKELUND
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11518/19890064_Bestemmelser_rev..pdf
Delarealer	**Delareal** 1 365 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** F
	Delareal 434 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg

Id	20240229
Navn	Detaljregulering for Fjordgløtt
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.05.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/12253/20240229-Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 35 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt
	Delareal 11 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK
	Delareal 148 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AVG
	Delareal 146 m^2 **RPHensynsonenavn** H190 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 337 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF
	Delareal 114 m^2 **RPHensynsonenavn** H560_ **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring naturmiljø
	Delareal 47 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** KV

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Tor-Egil Haakestad
.....

Rute 15, Berger,
.....

1450 NESODDTANGEN

Etter besiktigelse foretatt den 29.11. 1972 ..... gis herved midlertidig

brukstillatelse av tilbygg til våningshus ..... på eiendommen gnr.1,bnr. 247.

Merknader:

1. Puss av utvendig pipe, ikke foretatt.
2. Ikke pipebeslag.
3. " "ruter" i vinduene.
4. " ventilasjon over tak fra vaskerom. El. vifte kan monteres i vegg.
5. " luftspalte under dør til W.C. og til vaskerom.
6. " ferdig innredet to soverom i underetasje.
7. " ferdig planert omgivende terreng.
8. Brukstillatelse for montert oljekamin må begjæres hos brannvesenet.

   Bruken av kaminen skjer på Deres eget ansvar, inntil slik brukstillatelse foreligger.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 12 måneder.

NB! Vedlagt følger bekreftet tegninger for søknad om boligtilskott.

Nesodden den 20.12. 1972

Alfred Thomassen
Bygn.kontr.

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

Kommune

Nesodden

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

Walter Hauke
Evenstuvn. 25

1450 Nesoddtangen

Byggherre (navn, adresse)

Walter Hauke

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Evenstuvn. 25	1	247		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
11.09.97	Ildsted	Kombi ovn/parafinbrenner

Behandling vedtak	Vedtak dato	Saksnr

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

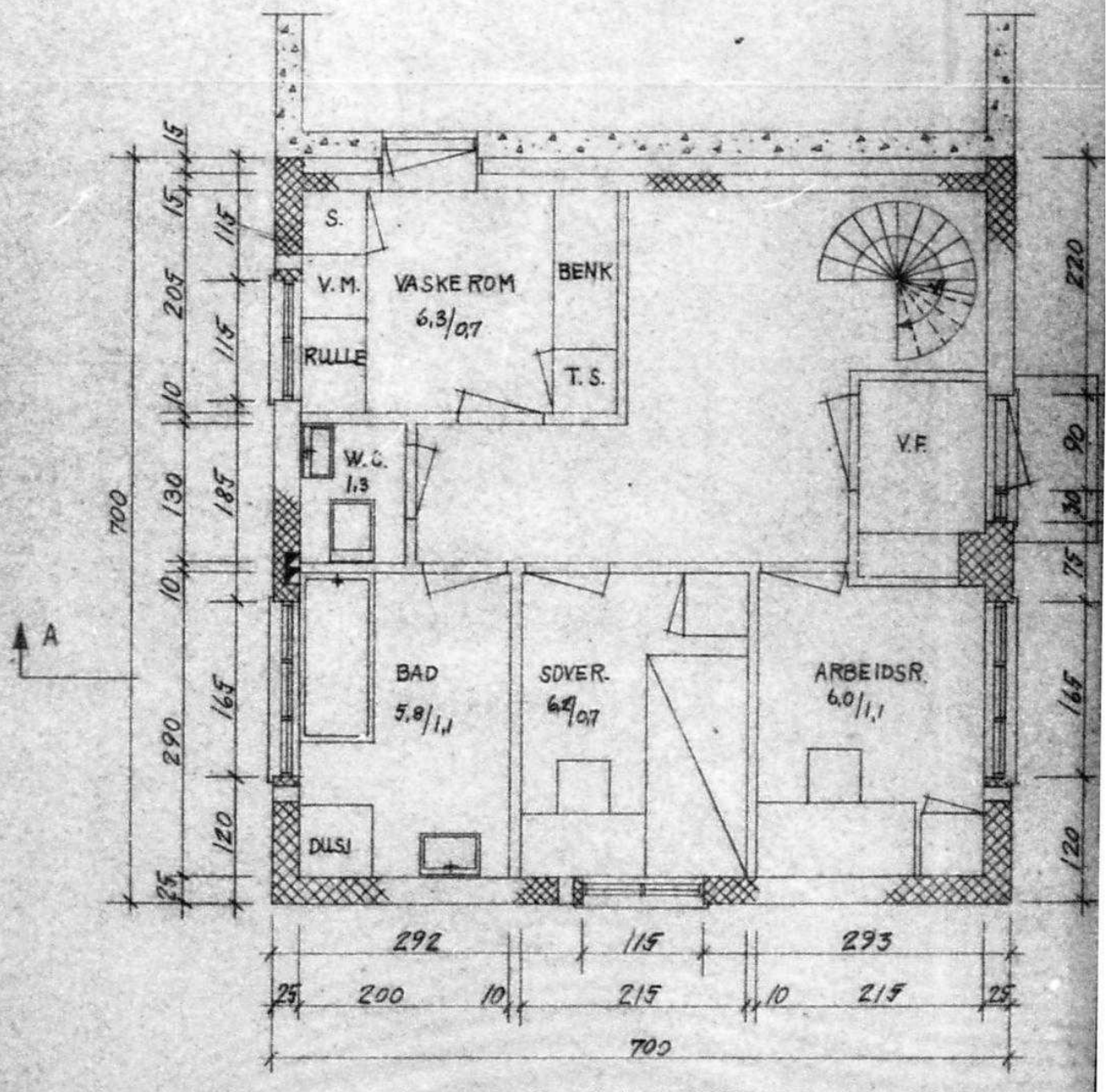
Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Nesodden	Sigurd Sanna Sigurd Sanna Avdelingsingeniør Nesodden kommune Bygnings- og reguleringsavdelingen
Dato 30.09.97	

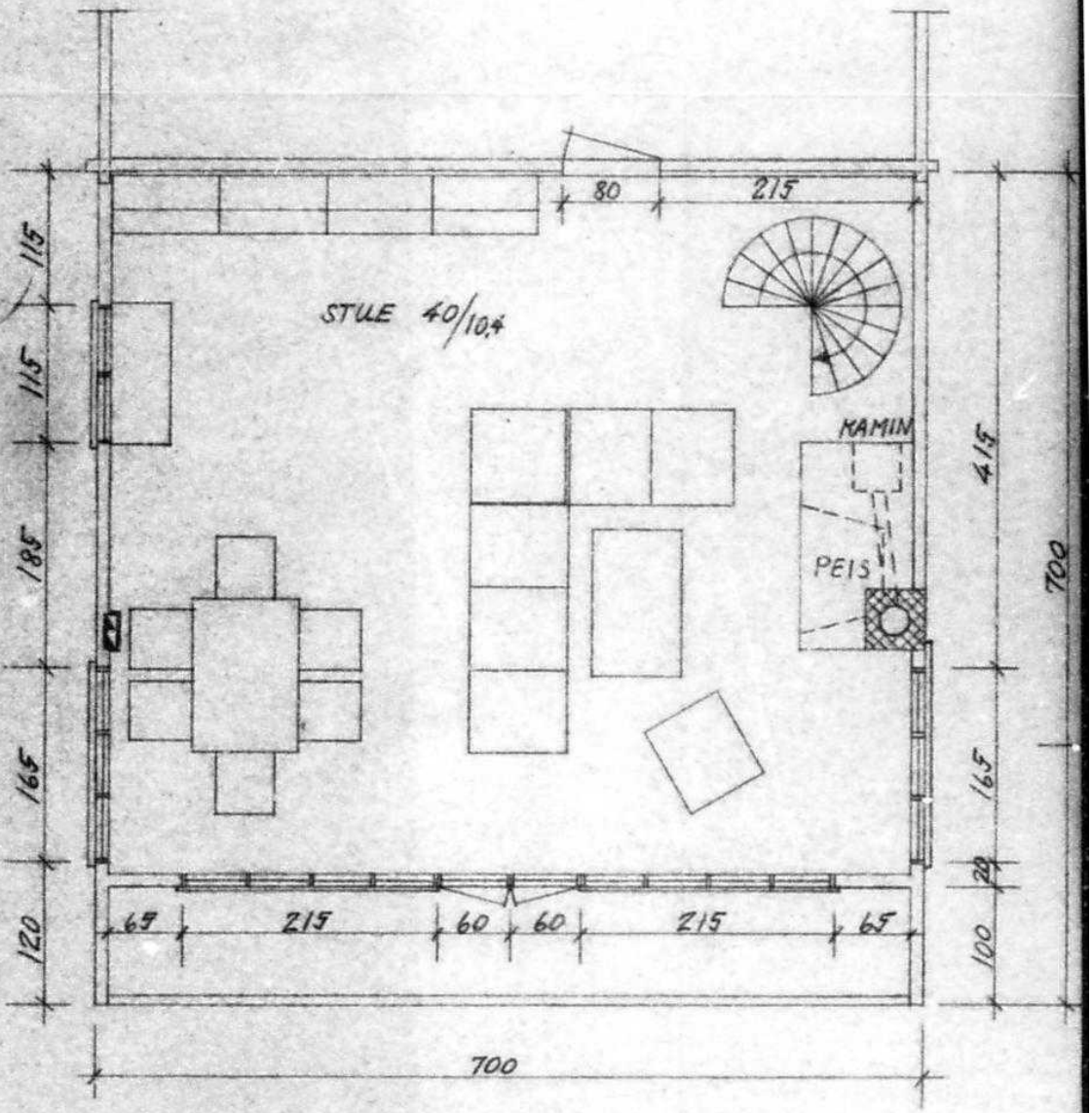
Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K-blankett **5139** Forlag Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 1-90



PLAN AV UNDERETASJE M 1:50



PLAN AV 1. ETASJE M 1:50

GODKJENDT

av bygningsrådet den Lok 15/9/70

Ansvarshavende Arne Rödstøen

Bygningssjefen i Nesodden 1/9 70

Kr. Bjørgestad

NESODDEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
ANK. -6. AUG 1970
J.NR. 503.1

Rettet 7/7-70

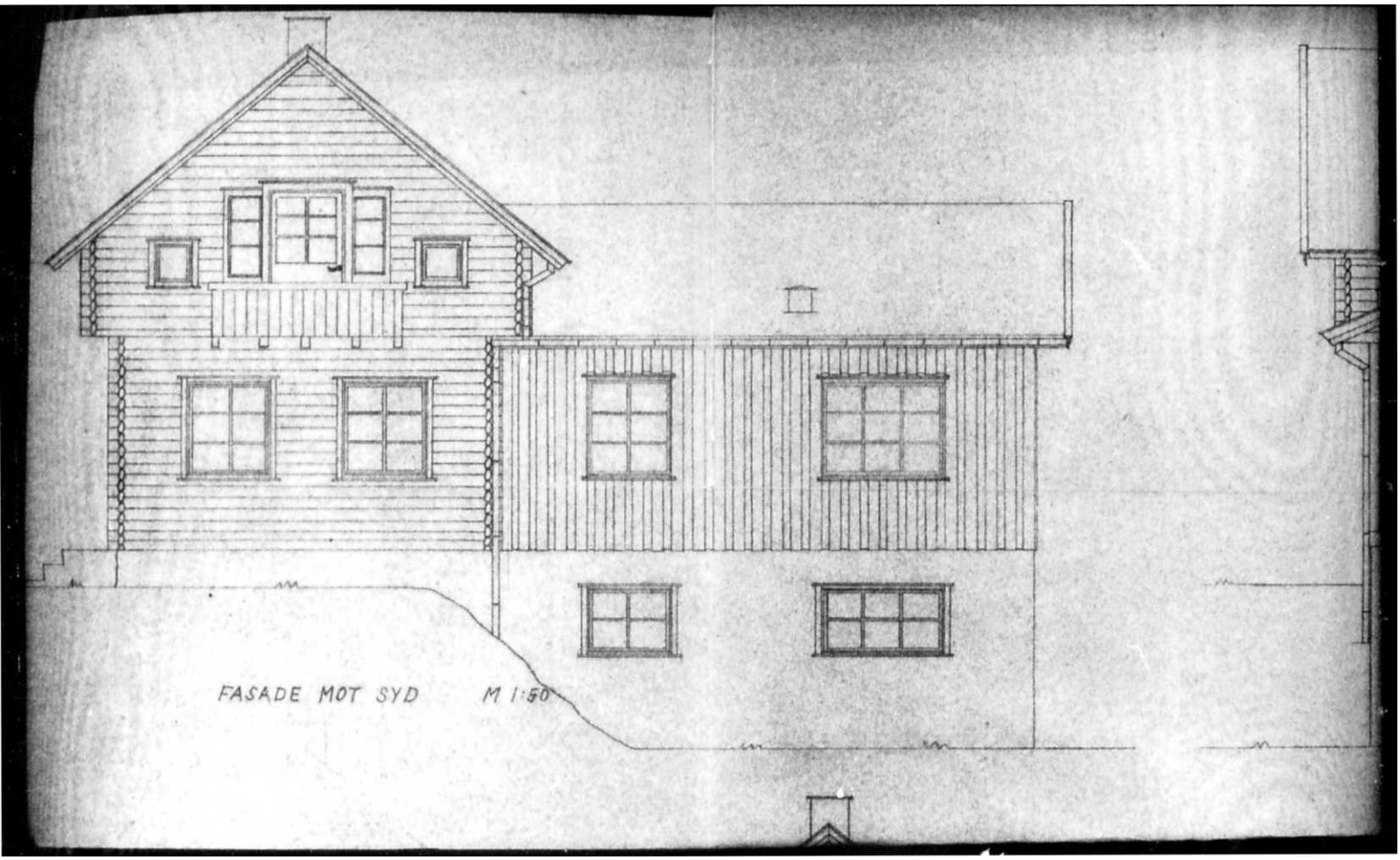
BYGGHERRE: TOR-EGIL HAAKESTAD

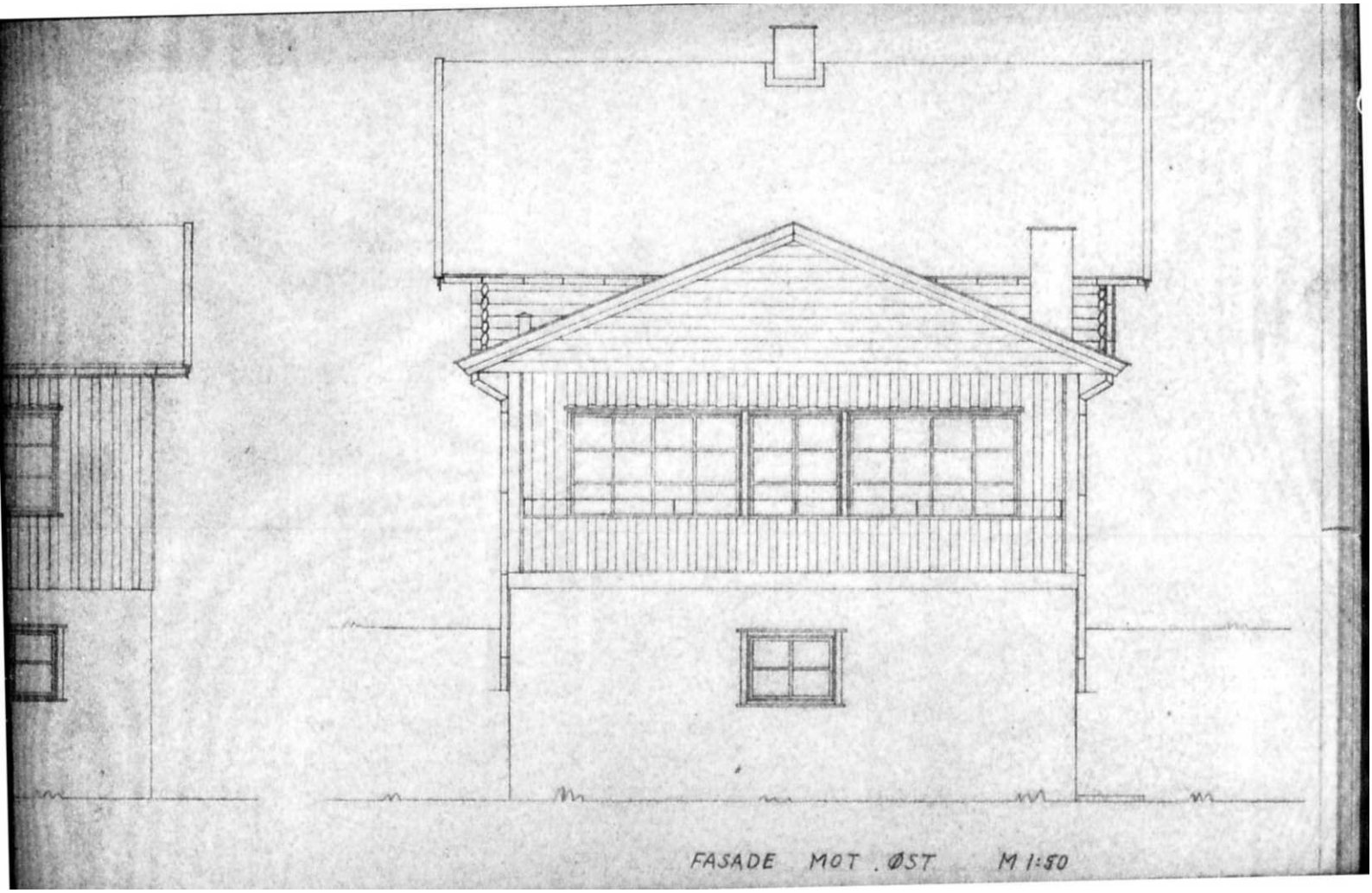
TILBYGG TIL
ENEBOLIG PÅ
GNR. 1 BRN. 247
NESODDEN

DATO: 1-4-70

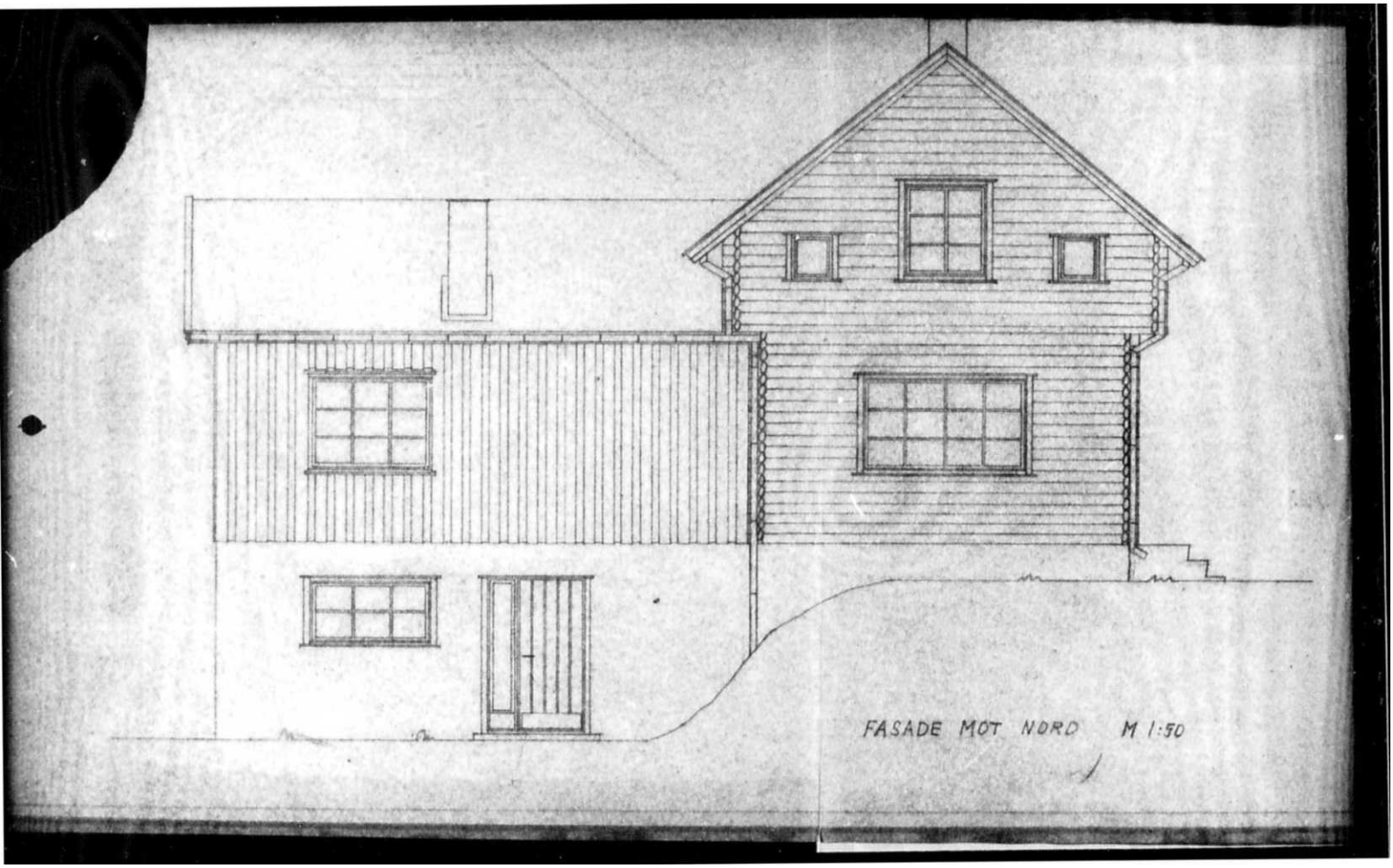
UTF. AV: T. J. S.

TEGNING NR.
1.


FASADE MOT SYD
M 1:50



FASADE MOT. ØST M 1:50



FASADE MOT NORD M 1:50

GODKJENDT

av bygningsrådet den Sek 16/9-70

Ansvarshavende Arne Rødsjø

Bygningssjefen i Nesodden 19-10-70

Gr. Bjarepuel

NESODDEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
ANK. - 6. AUG 1970
J.NR. 503.1

Rettet 9/7-70

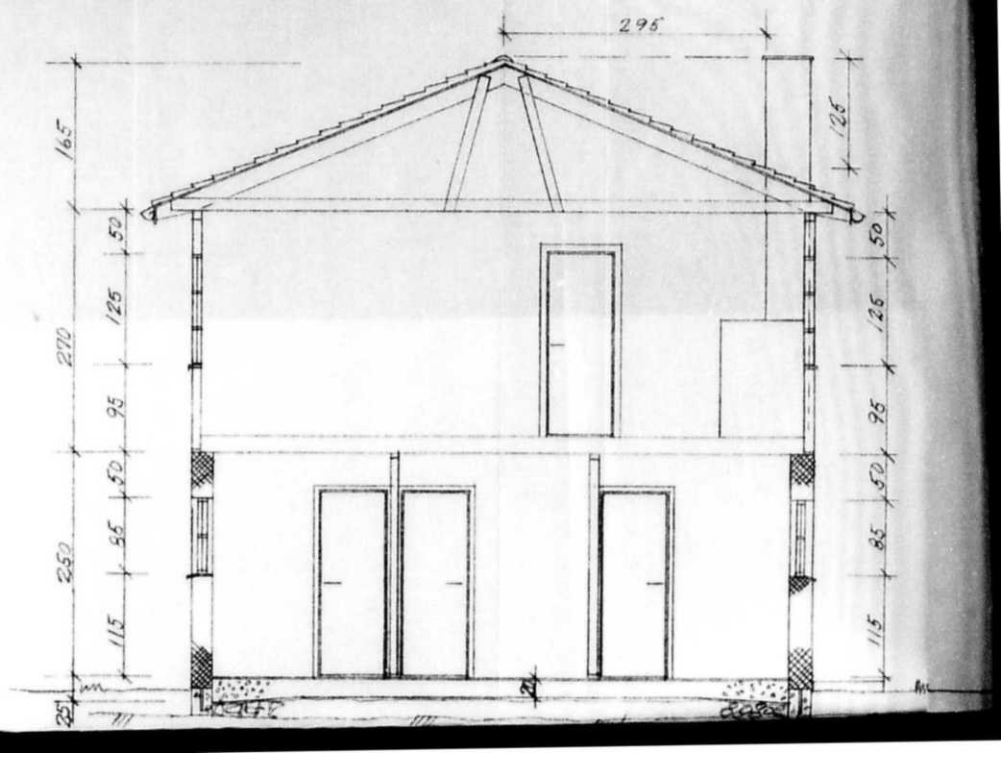
BYGGHERRE: TOR-EGIL HAAKESTAD

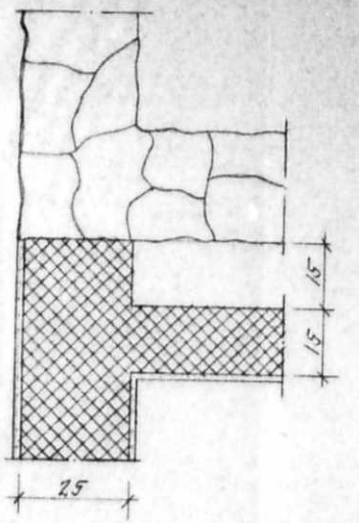
TILBYGG TIL ENEBOLIG PÅ GNR. 1 BNR. 247 NESODDEN	DATO: 1-4-70
	UTF. AV: T.T.S.
	TEGNING NR. 2.

GODKJENT
av bygningsrådet den 15/6/70
Ansvarshavende Arne Rödstuen
Bygningssjefen i Nesodden 19-6-70
Gr. Bjarnarsen

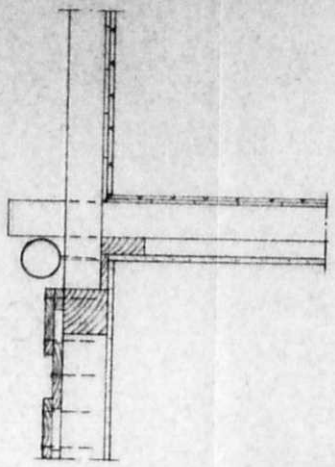
BYGGHERRE:

TILBYGG TIL ENEBOLIG PÅ GNR. BR.NR. NESODDEN	DATO: 1-4-70 UTF AV: I.T.S TEGNING NR 3.





FORBINDELSE MELLOM
GAMMELT-OG NYTT BYGG I
UNDERETASJE. M 1:10

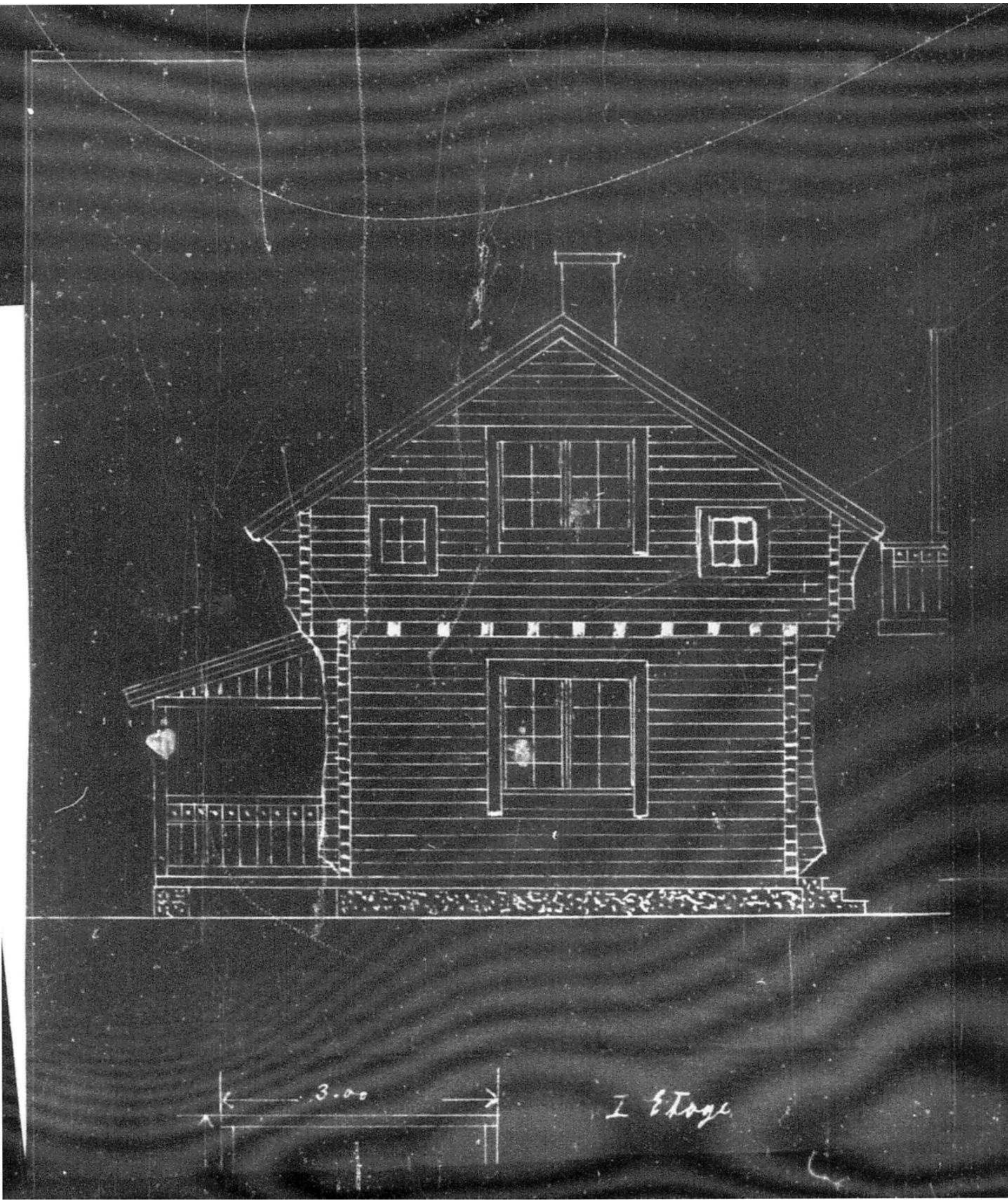


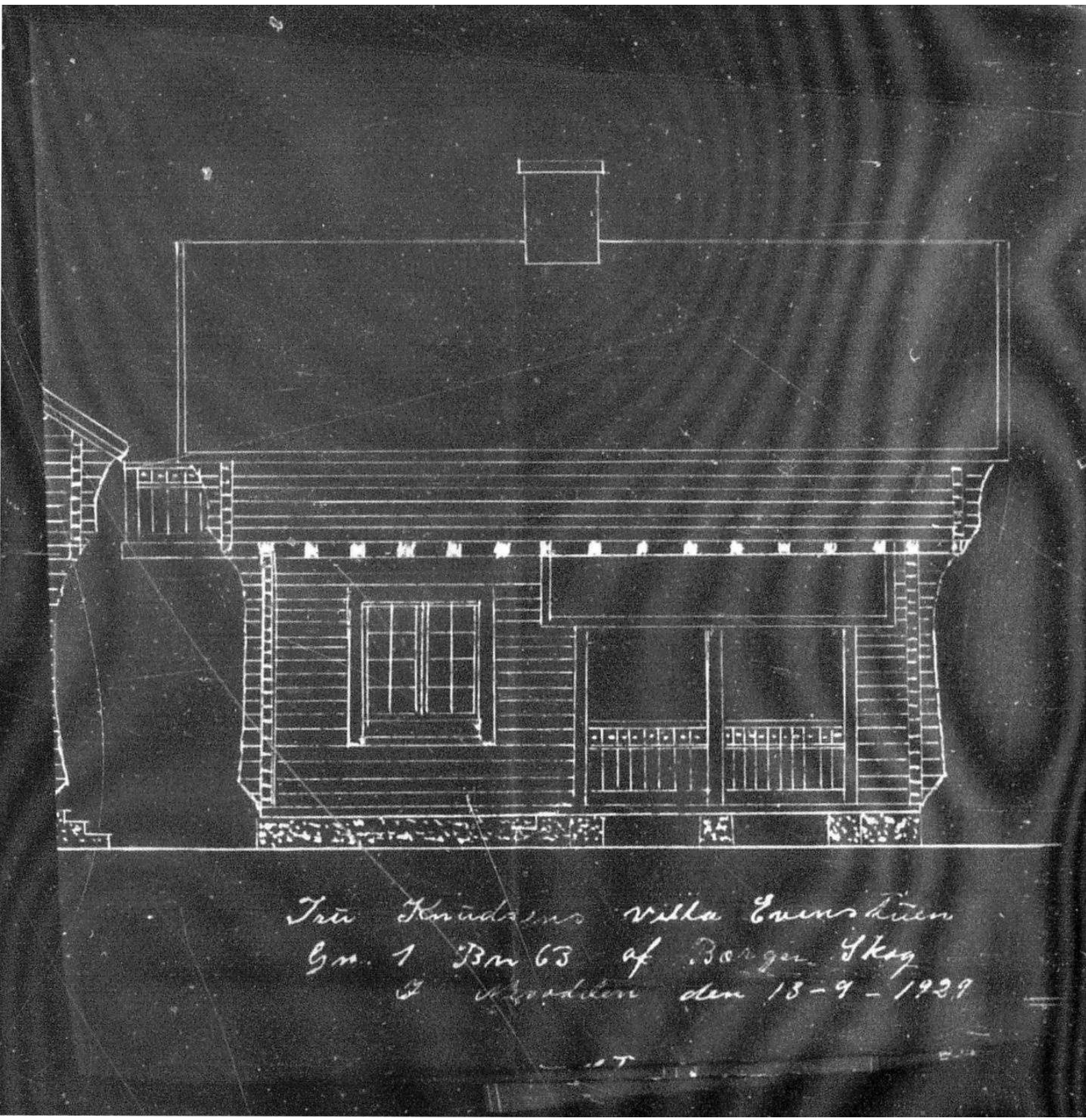
FORBINDELSE MELLOM
GAMMELT-OG NYTT BYGG I
1.ETASJE M 1:10

GODKJENDT
av byggingsrådet den
Ansvarshavende Arne Ra
Byggningssjefen i Nesodden
p.v. Bjarn

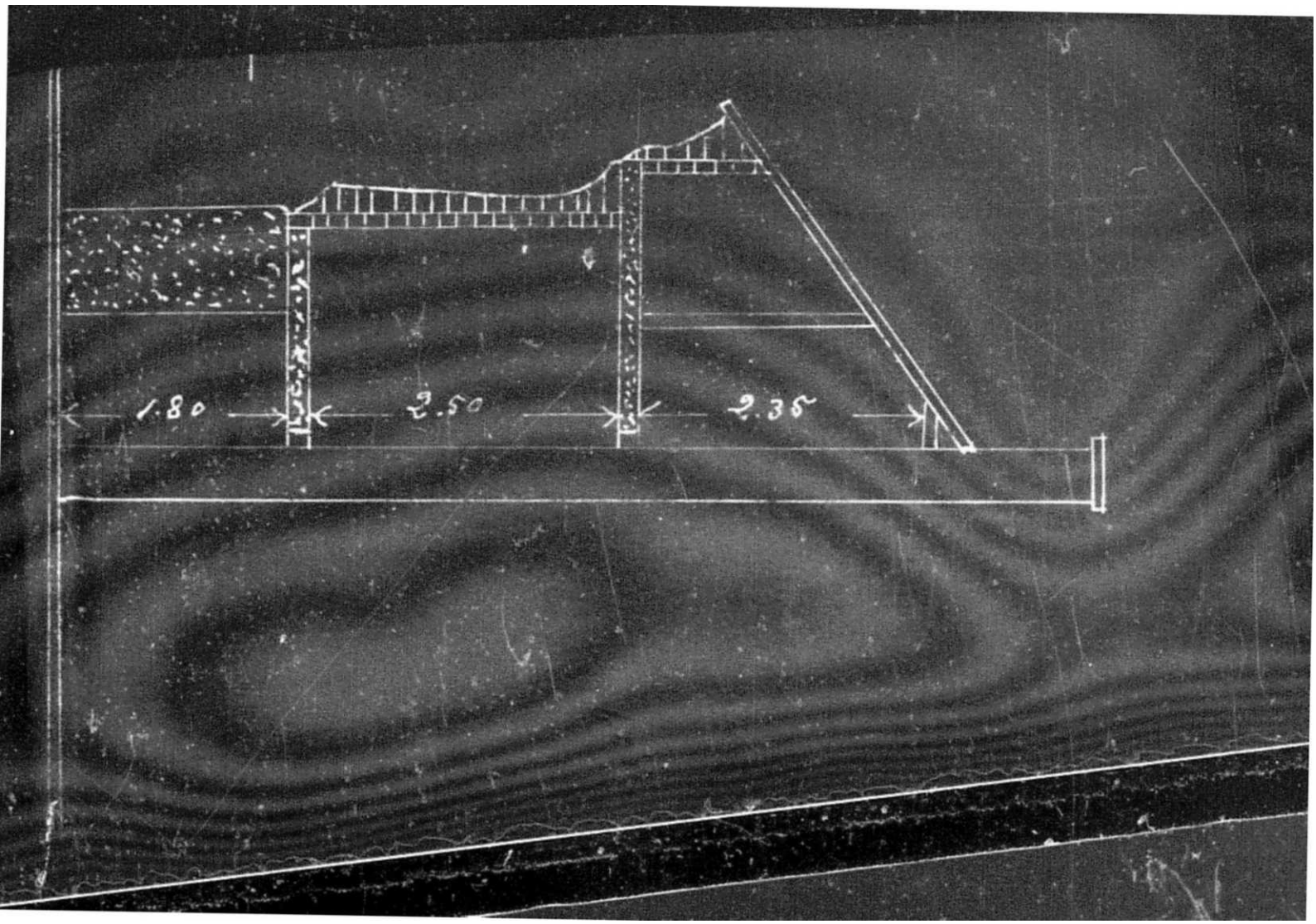
NESODDEN KOMMU
TEKNISK ETAT
ANK. -6. AUG 1970
J.NR. 503.1

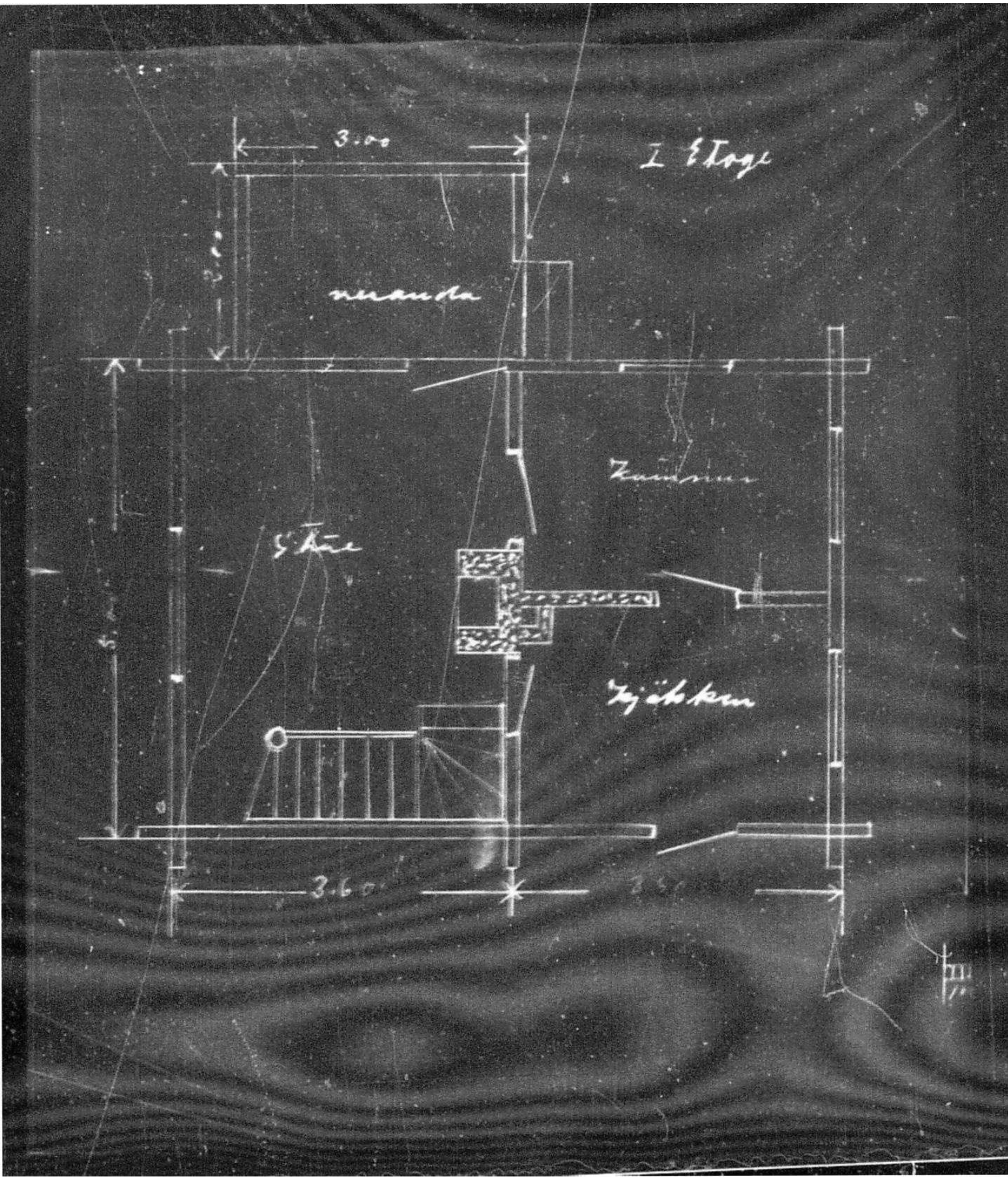
BYGGHERRE: TOR-EGIL H

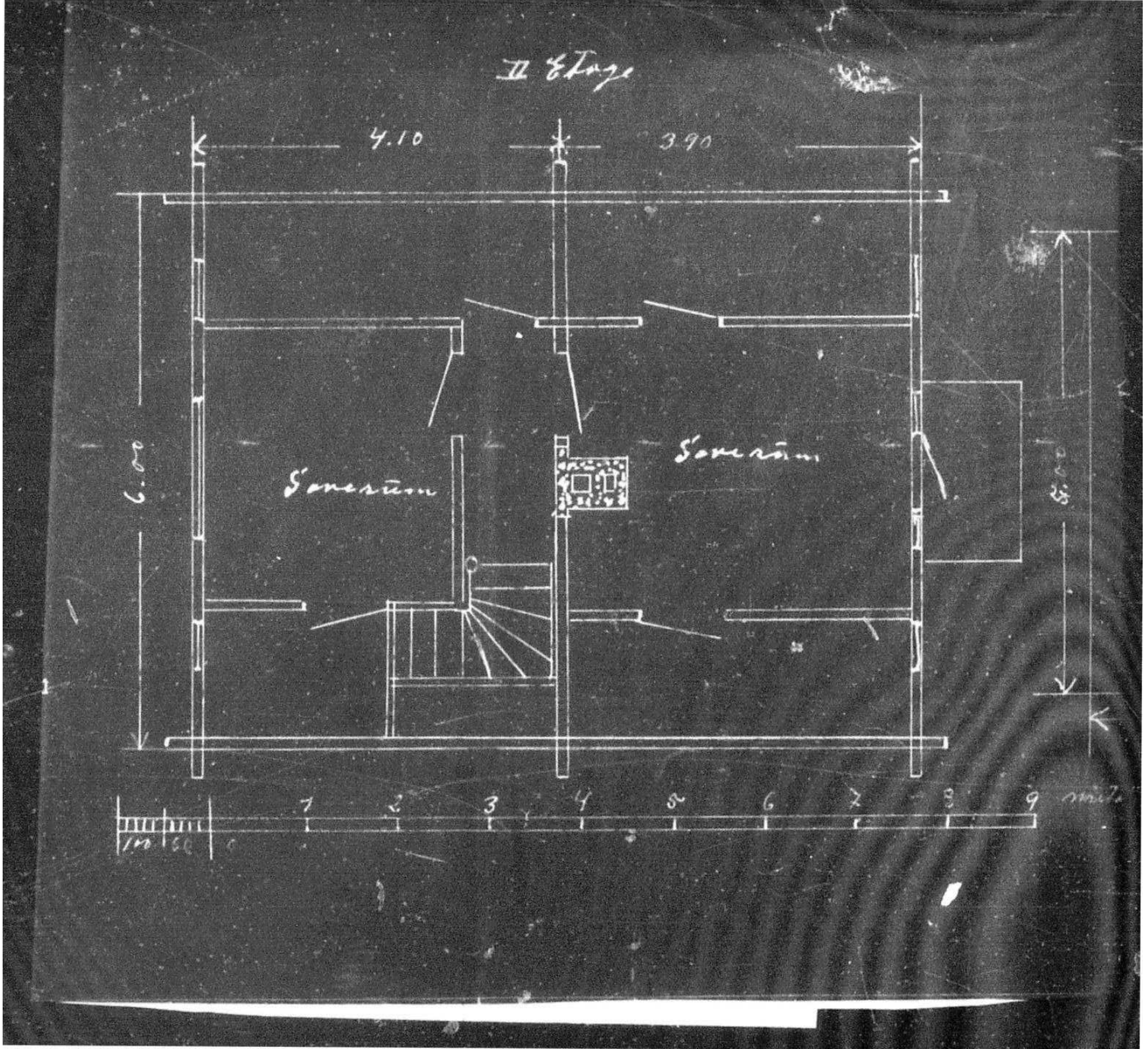

3.00
I Etage

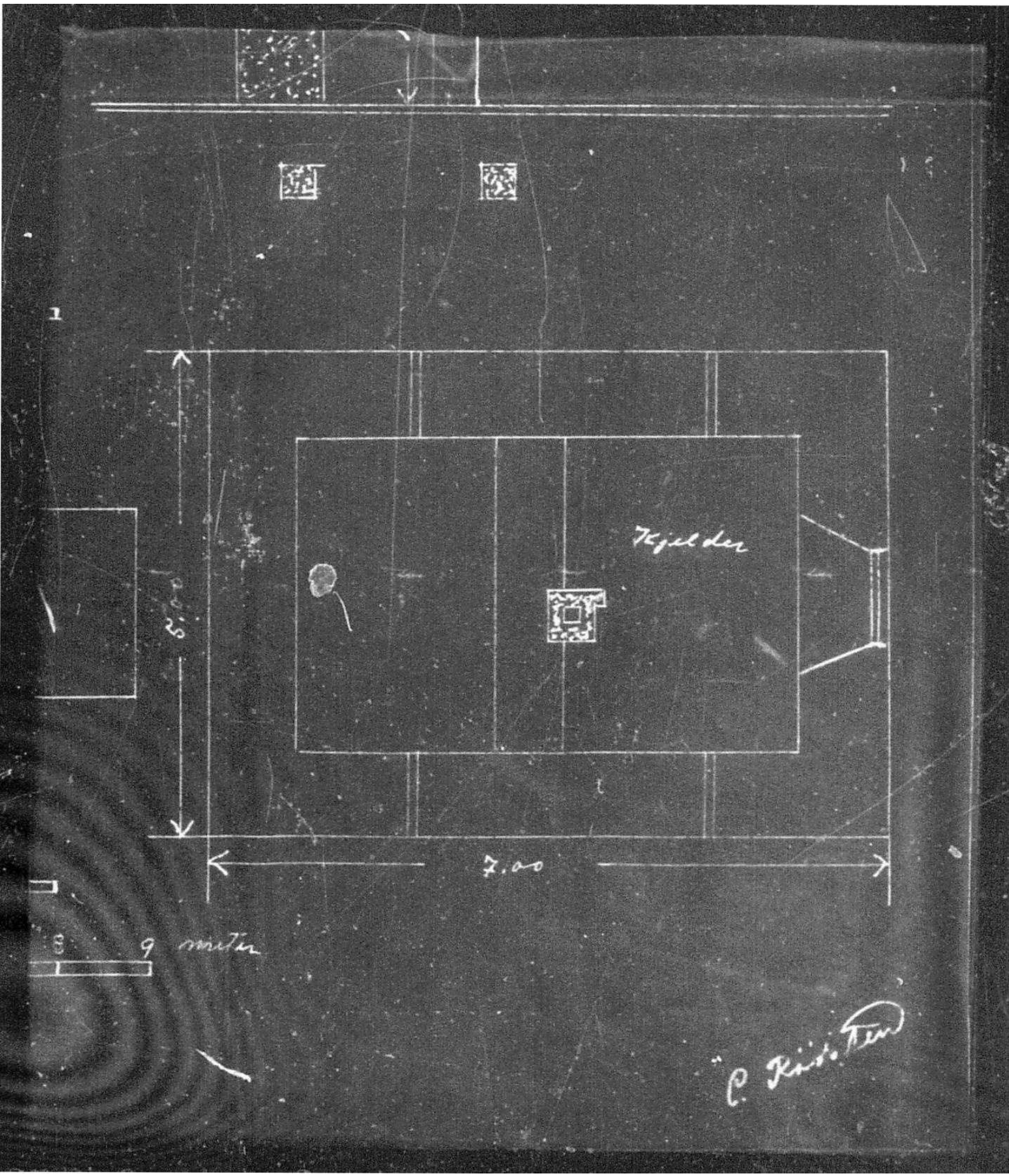


Trä Kontorshus Villa Enemärken
Gm. 1 Bm 63 af Borgen 4 kap
Å Utgondiken den 13-9-1939


1.80
2.50
2.35


3.00
I Etage
veranda
Zuschauer
Zuschauer
3.60


II Etage
4.10
3.90
6.95
Sonnenraum
Sonnenraum
2.35
1 2 3 4 5 6 7 8 9 meter


Tafelder
7.00
9 meter

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 3898 1970 1/7

Erklæring

Undertegnede eier av gnr.1, bnr.247 erklærer med dette å være villig til å arrondere sine grenser slik fremtidig regulering i området etter bygningslovens regler vil kreve.

Eier er videre villig til å avstå grunn til veier og ledninger som etter regulering måtte bli lagt til og langs tomten og å delta i opparbeidelsen av slike, etter bygningslovens bestemmelser.

Denne erklæring kan bare avlyses etter samtykke av bygningsrådet i Nesodden kommune.

Drøbak den 1/7 19 70

To-Egil Haalesfag.
(underskrift)

3535 76
03535 30.4.76
SORENSKRIVEREMBETE

TILLATELSE

Undertegnede eier av gr.nr. 1/247 gir herved Arne Henriksen, 20033[redacted] eier av gr.nr. 6/22, rett til å legge vann- og kloakkledning i Sommerfrydveien fra krysset Evenstuveien/Sommerfrydveien og frem til gr.nr. 6/22.

Denne tillatelse gjelder også rett til fremtidig vedlikehold av ledningene, om nødvendig også oppgraving for reparasjon eller nødvendig omlegging.

Denne tillatelse skal tinglyses og kan ikke tilbakekalles uten kommuneingeniørens samtykke.

Nesodden 14/4-76
sted dato

Tor Egil Haalestad 250646[redacted]

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 19.01.2026

Godkjente bygningstegninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	247	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Evenstuveien 25, 1459 NESODDEN								

Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger følger vedlagt	☒
Godkjente bygningstegninger finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen	☐
Kommentarer:	

Andre opplysninger

Generelle kommentarer
Kommunens opplysninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv. Dersom eier har andre opplysninger ber vi om at det tas kontakt med Nesodden kommune.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00137268	16.01.2026	6260011

Ident
1970/3898/5

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Nesodden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

3212-20240229 Detaljreguleringsplan for Fjordgløtt

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**21.05.2025**	*Datert:*	11.04.2025	*Arkivsak:*	24/820 og 25/2529

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for maksimalt 12 boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse på eiendommen gnr. 1 bnr. 265, utbedring av Evenstuveien og krysset mellom Evenstuveien/fv. 1410 Hellvikveien, og nytt fortau langs Hellvikveien fra Evenstuveien frem til Berger bussholdeplass. Avkjørsel fra fv. 1410 Hellvikveien til eiendommene gnr. 1 bnr. 48, 114, 788 m.fl. skal stenges, og ny atkomst skal være fra det ombygde krysset mellom Evenstuveien/fv. 1410 Hellvikveien. Veiene Evenstuveien, Sommerfrydveien og Solhaugveien reguleres til privat vei.

2. Plankart

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
Detaljregulering for Fjordgløtt, PlanID: 20240229 - Vertikalnivå: På bakken – Datert 10.04.2025.

3. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal fullstendig søknad om å bygge infrastruktur (vei, vann og avløp) oversendes kommunen, senest samtidig med søknad om rammetillatelse for bolig.

Teknisk plan for vei, vann, avløp, overvann, og øvrig teknisk infrastruktur skal godkjennes av Nesodden kommune.

Miljøoppfølgingsplan (MOP) som er utarbeidet som en del av plansaken skal oppdateres slik at den beskriver konkret oppfølging i bygge- og anleggsfasen ved søknad om rammetillatelse.

Ved søknad om rammetillatelse skal det oversendes utomhusplan. Krav til utomhusplanen fremgår av bestemmelsenes punkt 4.6.

Renovasjonsløsning skal følge det aktuelle renovasjonsselskapets retningslinjer, og være godkjent av renovasjonsselskapet.

Tilfredsstillende tilgjengelighet, fremkommelighet og snumuligheter for utrykningskjøretøy skal dokumenteres, samt forsynings- og trykkforhold for slukkevann.

Før igangsettingstillatelse

Før igangsetting av arbeid med kryssutbedring for krysset mellom Evenstuveien/fv. 1410 Hellvikveien og anleggelse av fortauet langs Hellvikveien, skal komplett byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune.

Tiltakene knyttet til Fv. 1410 Hellvikveien som omfatter kryssutbedring for krysset mellom Evenstuveien/fv. 1410 Hellvikveien, fortau og stenging av avkjørsel, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for den første nye boenheten i felt BK. Siste asfaltering/slitelag må være utført før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en helhetlig blå/grønn plan.

Før igangsettingstillatelse kan gis for nye anlegg innenfor planområdet som skal overtas av kommunen, skal det foreligge en gjennomføringsavtale for det kommunale anlegget, og en påkravsgaranti som sikkerhet for opparbeidelse.

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis, skal driftsklarbefaring på anlegg som skal overtas av kommunen være gjennomført og godkjent.

Tiltakene knyttet til Fv. 1410 Hellvikveien som omfatter kryssutbedring for krysset mellom Evenstuveien/fv. 1410 Hellvikveien, fortau og stenging av avkjørsel, skal være ferdigstilt med siste asfaltering/slitelag før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den første nye boenheten i felt BK.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligene i felt BK må følgende være opparbeidet:

- Utvidelse av Evenstuveien fra krysset mellom Evenstuveien/fv. 1410 Hellvikveien til adkomst for eiendommen gnr. 1 bnr. 265, og østover langs eiendommen gnr. 1 bnr. 265.
- Lekeplass på felt f_LEK.
- Felles renovasjonsløsning for boligene i felt BK.
- Utearealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for bebyggelsen, eller senest innen 1. juni påfølgende år dersom det utføres sesongavhengig arbeid i november eller desember, eller 1. juni inneværende år dersom det utføres sesongavhengig arbeid i januar, februar eller mars.

4. Fellesbestemmelser

4.1 Kulturminner

Alle kulturminner fra oldtid og middelalder (inntil år 1537) er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et slikt kulturminne – eksempelvis groper med trekull og skjørbrente steiner eller oldsaksfunn – skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

4.2 Støy
Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, gjelder for hele planområdet.

4.3 Tekniske anlegg og overvann
Tekniske anlegg: Tekniske anlegg, herunder vann og avløpsledninger, kabler for strøm, internett/tv/telefon og lignende, skal legges i bakken. Vann- og avløpsinstallasjonene skal oppfylle kommunal standard og forankres i en VA-rammeplan.

Overvann: Overvann fra området skal håndteres etter 3-trinnsstrategien. Løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann skal til sammen dimensjoneres for 100-årsregn med klimafaktor 1,4. Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om tillatelse. Overvannshåndteringen skal ikke føre til større belastning på nedstrøms bekkedrag/terreng enn eksisterende situasjon. Det innebærer at overvann ikke skal medføre sår og skader på vegetasjon og terreng nedstrøms, eller på annen måte medføre negativ økologisk belastning på vannforekomster.

Energiforsyning: Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med nødvendig strømforsyning. De tillates oppført utenfor byggegrenser og inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner skal ikke inngå i tillatt utnyttelsesgrad.

Solceller: Anlegg kan tillates og skal implementeres så det passer inn i arkitekturen.

4.4 Avkjørsel og frisikt
Avkjørsler er markert med avkjørselspil i plankartet. Nøyaktig plassering av avkjørsel avklares i byggesak. Nesodden kommunes veinormer, retningslinjer for prosjektering og bygging av veier vedtatt 19.11.2020, skal legges til grunn ved utforming av avkjørsler og frisikts-soner.

4.5 Terrengendringer
Plassering og utforming av bygninger og uteområder i felt BK skal tilpasses eksisterende terreng.

Det skal tilstrebes massebalanse, stedlige masser skal i størst mulig grad gjenbrukes innenfor området uten at det fører til skjæring eller oppfylling mer enn 3 m over eksisterende terrengs overkant fylling eller bunn skjæring.

Skråninger skal tilsås eller beplantes med stedegen flora godkjent av kommunen og framstå som grønne elementer i landskapet. Fremmede arter, jf. fremmedartslisten, skal ikke benyttes. Terrengforming kan starte i formålsgrenser.

Støttemurer: Bruk av støttemurer skal unngås. Maks tillatt høyde er inntil 1,5 meter.

4.6 Utomhusplan
Illustrasjonsplan datert 31.01.2025 skal være førende ved utforming av området og utarbeidelse av utomhusplan. Utomhusplan i målestokk 1:200 skal vise:

- Avgrensninger for tiltaket med omsøkte bygg og tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, samt eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, ramper eller trapper. Planen skal vise terrengbearbeiding og overganger til eksisterende terreng.
- Trafikkforhold som atkomst, kjørearealer, gang- og sykkelarealer, parkering for bil og sykkel, fremkommelighet for brøyting, renovasjon m.m., og arealer for snø-opplag, vegbredder og stigningsforhold skal fremkomme.
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy, inkl. atkomstvei, angrepsveier, tilgang til slokkevann, plassering av brannkum, og oppstillingsplasser.
- Opparbeidelse av lekeplass og oppholdsarealer med lekeutstyr og møblering, samt grøntarealer med angivelse av ny vegetasjon med plantenavn og angivelse av eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- Sikringstiltak for eksisterende vegetasjon i byggeperioden.
- Materialbruk.
- Lokal overvannshåndtering, inkludert flomveier.
- Utforming og plassering av renovasjonsanlegg
- Tekniske anlegg som f.eks. trafo, belysning og andre faste installasjoner.
- Det skal i tillegg utarbeides egne illustrasjoner som viser nærlekeplassens innhold og kvaliteter, samt sol-skyggediagrammer for disse arealene.

4.7 Universell utforming

Alt opparbeidet felles uteareal skal være universelt utformet, i den grad terrenget tillater det.

4.7 Miljøkrav og blågrønn faktor

Oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) skal i henhold til rekkefølgebestemmelse i punkt 3.1 foreligge ved søknad om rammetillatelse og skal bl.a. redegjøre for massebalanse og massetransport. Dersom masser skal kjøres ut av området, skal det dokumenteres hvilken type masser som er kjørt ut, og hvor massene er levert. Blågrønn faktor skal beregnes og skal være på minimum 0,8.

4.8 Renovasjon

For boliger i felt BK skal det i bestemmelsesområde #1 være plassert renovasjonspunkt som sikrer at det er mindre enn 100 meter til inngangsdør for boligene.

5. Bestemmelser til arealformål

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

5.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

I område BK kan det oppføres maksimalt 12 boenheter som konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus eller eneboliger i kjede. Det tillates ikke bileilighet/sekundærleilighet. Det tillates ikke deling av eiendom gnr. 1 bnr. 265.

A. Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til maksimalt 25%-BYA. Det tillates maksimalt 1600 m^2-BRA.

B. Estetikk
Det skal vektlegges estetikk og bevaring av landskap og miljø. Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene, i forhold til bruk av materialer og farger. Bolighusene skal ha saltak. Takoppløft/ark tillates.

Fargesetting av bebyggelse skal følge variasjonen i eksisterende boligmiljø, og arkitekturen skal blant annet tilpasses med forskyvninger i bygningskropper, brudd i fasader, materialvalg i kledning på måter som kan gjenfinnes i eksisterende boligmiljø.

C. Høyder
Maksimal tillatt gesimshøyde er 6,0 m, og maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 m. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

D. Utearealer
Minste uteoppholdsareal (MUA) er 175 m² per boenhet. Uteområder skal utformes bilfritt mellom lekeplasser og boliger. Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form for uteopphold og rekreasjon. Minimum 50% av utearealene skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vår- og høstjevndøgn. Uteområdene skal ha en tiltalende utforming med en grønn karakter. Terrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal.

E. Parkering
Det skal avsettes plass til 1,5 biler per boenhet, hvorav 0,5 parkeringsplass skal avsettes til gjesteparkering. Arealet skal medregnes i grad av utnytting.

Det skal være plass til minimum to sykkeloppstillingsplasser per boenhet, minimum 1 oppstillingsplass under tak, tilknyttet hver bolig.

5.1.2 Lekeplass (f_LEK)
Området skal opparbeides til felles lekeplass. Lekearealet skal ha gode, solfylte og aktivitetsfremmende leke- og uteoppholdsarealer for alle aldre, og skal ha variasjon i funksjoner som legger til rette for både lek, rekreasjon og møteplasser.

Lekearealene (f_LEK) skal minst inneholde en benk for voksne, ett lekeapparat for barn i aldersgruppen 0-5 år og en fugleredehuske eller større leke for eldre barn. Dekket skal være godt underlag for lek uansett værforhold og årstid.

Lekearealet skal ha god belysning. Belysning må utformes slik at det ikke er til sjenanse for nærliggende boliger, dyreliv og vegetasjon.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 pkt. 2)
Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.

5.2.1 Kjøreveier (V og KV)
Kjørevei KV er private veier i planområdet. Regulert veibredde er 6 meter inkludert skulder og grøft. Det skal tilrettelegges for møtelommer i Evenstuveien ved adkomstene til eiendommene gnr. 1 bnr. 474, 572 og 573 på vestsiden og ved adkomstene til eiendommene

gnr. 1 bnr. 115 og 569 på østsiden av Evenstuveien. Adkomstene skal tilpasses slik at biler kan vente på stedet.

Kjøreveier o_V og o_KV er offentlige veier.

5.2.2 Fortau (o_FO)
Fortau langs fv. 1410 Hellvikveien skal opparbeides i henhold til tegninger godkjent av veimyndighet, fra Evenstuveien til Berger bussholdeplass.

5.2.4 Annen veggrunn
Annen veggrunn er en del av overvannshåndtering og ivaretar funksjonen som flomvei for overvann. Veiskjæringer/fyllinger, med unntak av grøfter, skal sås til eller revegeteres med stedegen flora som er godkjent av kommunen. Fremmede arter med potensielt høy risiko, høy risiko eller svært høy risiko jf. *Fremmede arter i Norge - med økologisk risiko 2023* skal ikke benyttes.

Arealer for annen veigrunn i fv. 1410 Hellvikveien og Bergerveien er offentlige, arealer for annen veigrunn i Evenstuveien, Sommerfrydveien og Solhaugveien er privat.

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

5.3.1 Turvei (TV)
Turveien er vist i plankart, den er ~~offentlig og~~ tilgjengelig for allmennheten. Regulert bredde er 2 meter.

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

6.1 Frisiktsone (H140) - (§11-8, kategori a))
Innenfor frisiktsone H140 skal det ikke plasseres innhengninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

6.2 Sikringssone jordkabel H190 - (§11-8, kategori b))
Innenfor sonen skal det tas hensyn til høyspent jordkabel.

6.3 Bevaring naturmiljø (H 560) - (§11-8, kategori c))
Innenfor hensynssone H560 skal eksisterende eiketre bevares. Hul eik avmerket med hensynssone 560 i plankartet skal bevares i henhold til Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Det skal ikke utføres arbeider i grunn, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, eller tillatelse fra kommunen.

7. Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Felles for bestemmelsesområder #1, #2, #3, #4
Områdene skal opparbeides til fri ferdsel for allmennheten, med fremkommelighet for utrykningskjøretøy/varelevering/flyttelass.

7.2 Gatetun (#1)

Området skal opparbeides med felles parkering for biler og renovasjon. Tak over parkeringsplasser (carporter) eller boder, og vegger til skjerming er tillatt. Utforming skal tilpasses bolighusene.

7.3 Gatetun (#2)
I området tillates kjøring til parkeringsplasser.

7.4 Gangvei (#3)
Det skal opparbeides en gjennomgående offentlig tilgjengelig gangforbindelse mellom veiene Evenstuveien og Solhaugveien.

7.4 Gangvei (#5)
Det skal opparbeides en gjennomgående offentlig tilgjengelig gangforbindelse mellom veiene Evenstuveien og Solhaugveien. Gangveien skal sikres på egnet måte mot biltrafikk på #2 og i Evenstuveien.

8. Eierform

Felt markert med o_ er offentlige.
Felt markert med f_ er felles.

9. Arealformål

Det reguleres til følgende arealformål:

SOSI-kode	Formål	Feltkode
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BF
1112	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BK
1610	Lekeplass	f_LEK
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2010	Vei	o_V
2011	Kjøreveier	o_KV, ~~f_~~KV
2012	Fortau	o_FO
2015	Gang- og sykkelvei	o_GS
2019	Annen veigrunn - grøntareal	AVG
3031	Turveg	TV
2073	Kollektivholdeplass	KH

Reguleringsbestemmelser "Berger-Ekelund" Nesodden kommune		Plan nr.:064	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Oppretting av feil: Ved digitalisering av kart var felt A, C, D og F, lagt inn som felt for konsentrert boligbebyggelse, som ga motstrid med bestemmelser som kun tillater eneboliger her.		16.01.2024	
Oppretting av feil: I reguleringsplanen sto noen felt oppført som E som egentlig skulle vært felt F.		05.10.2018	
Fjernet hensynssone: fareområde-høyspentledning. Høyspentledning er ikke der lengre		13.11.2017	
Mindre endring: Justering av Evenstuveien vedtak: 023/08		11.03.2008	
Område tatt ut som egen bebyggelsesplan: *Bergerhøgda* vedtak: 6/97		18.02.1997	
Kommunestyrets vedtak:		15.06.1989	

Reguleringsbestemmelser for Berger - Eklund - vedtatt av Nesodden kommunestyre 15.06.89, rev. 21.11.95

Sak nr. 55

1.

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

2.

Planområdet reguleres for følgende formål:

- Byggeområder, herunder boliger og allmennyttig formål
- Trafikkområder, herunder kjøreveger, gang- og sykkelveger og fortau
- Fellesområder, herunder felles avkjørsler og felles parkering.

3.

BYGGEOMRÅDER

Generelt

A. Utbygging av tomtene reguleres av tillatt bebygd areal, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydeangivelse av bygget.

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

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

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

C. I planområdet skal det søkes innarbeidet egnet område for rekreasjon og lek.

Boligområde A, C, D og F

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

Tomt i strøk regulert til frittliggende eneboliger skal være min. 900 m^2

Tillatt bebygd areal er 15%.

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

Møne: 8,5 m Gesims: 6,0 m

Ingen fasade skal være høyere under mønet enn 9,0 m og under gesims 8,0 m.

B. Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyde skal ikke overstige 4 m. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

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

Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighus.

D. Ved deling av eiendom større enn 5 daa skal det avsettes 20 m^2 areal pr. bolighus til friområde/lekeplass.

E. Ved søknad om deling av eiendom skal det følgen en plan som foruten tomtedelingen skal vise felles avkjørsel og internt veisystem.

F. Avkjørsel for 1/375 ved Fjordvangveien stenges når nåværende funksjon med vogntog opphører eller ved opparbeidelse av fortau/gangvei i Fjordvangveien.

G. Plassering av turvei over gnr. 1, bnr. 135, 173, og 185 justeres ved utbygging av eiendommen.

Boligområde B

A. I område skal det oppføres boliger i kjede, rekke, terrasse, lavblokker eller lignende som kan muliggjøre bygging av småleiligheter.

Tillatt bebygd areal er 20%.

Gjennomsnitt mønehøyde over planert terreng skal ikke overstige 9,0 m og gesimshøyde 8,0 m.

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

boligenhet. Garasjene kan plasseres i fellesanlegg.

C. Før byggetillatelse gis, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for området.

D. Området skal ikke utbygges før kapasiteten på kommunens vannforsyning er forsterket og kapasiteten på renseanlegget for området er forbedret.

E. Området skal ikke utbygges før Berger skole har kapasitet til å ta imot elever fra området.

F. I bebyggelsesplanen skal det legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon, spesielt eiketrebestanden skal registreres og inntegnes.

Boligområde E

A. I området skal det oppføres boliger i kjede/rekke og lignende

Tillatt bebygd areal er 20%.

Gjennomsnitts mønehøyde over planert terreng skal ikke overstige 9,0 m og gesimshøyde 8,0 m.

B. Det skal innen området avsettes 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig-enhet. Garasjen kan plasseres i fellesanlegg.

C. Før byggetillatelse gis skal det foreligge en godkjent illustrasjonsplan som viser husplassering, biloppstillingsplasser/garasjer og internt veisystem.

4.

TRAFIKKOMRÅDER

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

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

C. De tillatte avkjørsler til Hellvikveien er særlig merket på planen. De øvrige Eiendommer skal ha avkjørsler til felles avkjørsler eller til bakenforliggende veisystem.

D. Felles parkeringsplass for 1/47 og 1/634 skal være ferdig opparbeidet samtidig med veianlegget for øvrig på 1/47.

Evenstuveien 25

Nabolaget Fjordvangen - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Berger skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	8 min 4.1 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	12 min 6.9 km
Nesodden videregående skole 750 elever	16 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Berger innfartsparkering Nesodden	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Berger Linje 560N, 565, 565E	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	31 min 26.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

BARNEHAGER

Hellvik Barnehage, Hakkespettlia (... 30 barn	5 min 0.4 km
Fjordvangen barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.7 km
Bergerkollektivet barnehage (2-5 å... 18 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nesoddtangen	5 min
Kiwi Flaskebekk	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	9 min
Apotek 1 Nesodden	7 min
Nesodden Vinmonopol	9 min

SPORT

Fjordvangen Nærmiljø-Ballplass	8 min
Helvik nærmiljøanlegg - Ballbinge	9 min
Energihuset Treningssenter	9 min
Orange Studio	20 min

«Lyset, utsikten, romslige tomter, fredelig og nærhet til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil



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

Evenstuveien 25

Nabolaget Fjordvangen - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Berger skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	8 min 4.1 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	12 min 6.9 km
Nesodden videregående skole 750 elever	16 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Berger innfartsparkering Nesodden	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Berger Linje 560N, 565, 565E	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	31 min 26.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

BARNEHAGER

Hellvik Barnehage, Hakkespettlia (... 30 barn	5 min 0.4 km
Fjordvangen barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.7 km
Bergerkollektivet barnehage (2-5 å... 18 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nesoddtangen	5 min
Kiwi Flaskebekk	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	9 min
Apotek 1 Nesodden	7 min
Nesodden Vinmonopol	9 min

SPORT

Fjordvangen Nærmiljø-Ballplass	8 min
Helvik nærmiljøanlegg - Ballbinge	9 min
Energihuset Treningssenter	9 min
Orange Studio	20 min

«Lyset, utsikten, romslige tomter, fredelig og nærhet til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

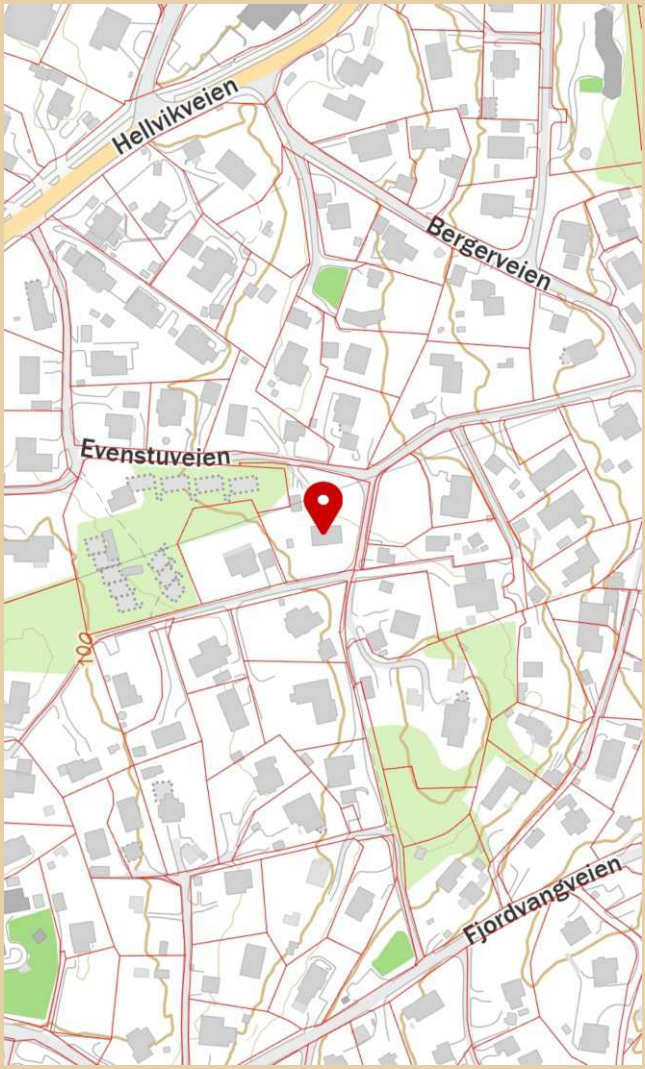
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil



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

Evenstuveien 25

Nabolaget Fjordvangen - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Berger skole (1-7 kl.) 379 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 23 klasser	8 min 4.1 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	12 min 6.9 km
Nesodden videregående skole 750 elever	16 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Berger innfartsparkering Nesodden	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Berger Linje 560N, 565, 565E	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	31 min 26.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

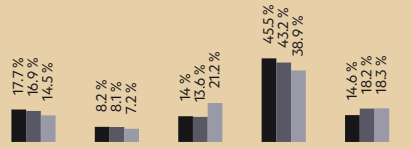
BARNEHAGER

Hellvik Barnehage, Hakkespettlia (1... 30 barn	5 min 0.4 km
Fjordvangen barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.7 km
Bergerkollektivet barnehage (2-5 år... 18 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nesoddtangen	5 min
Kiwi Flaskebekk	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fjordvangen	1 313	550
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil

SPORT

Fjordvangen Nærmiljø-Ballplass	8 min
Helvik nærmiljøanlegg - Ballbinge	9 min
Energihuset Treningssenter	9 min
Orange Studio	20 min

«Lyset, utsikten, romslige tomter, fredelig og nærhet til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

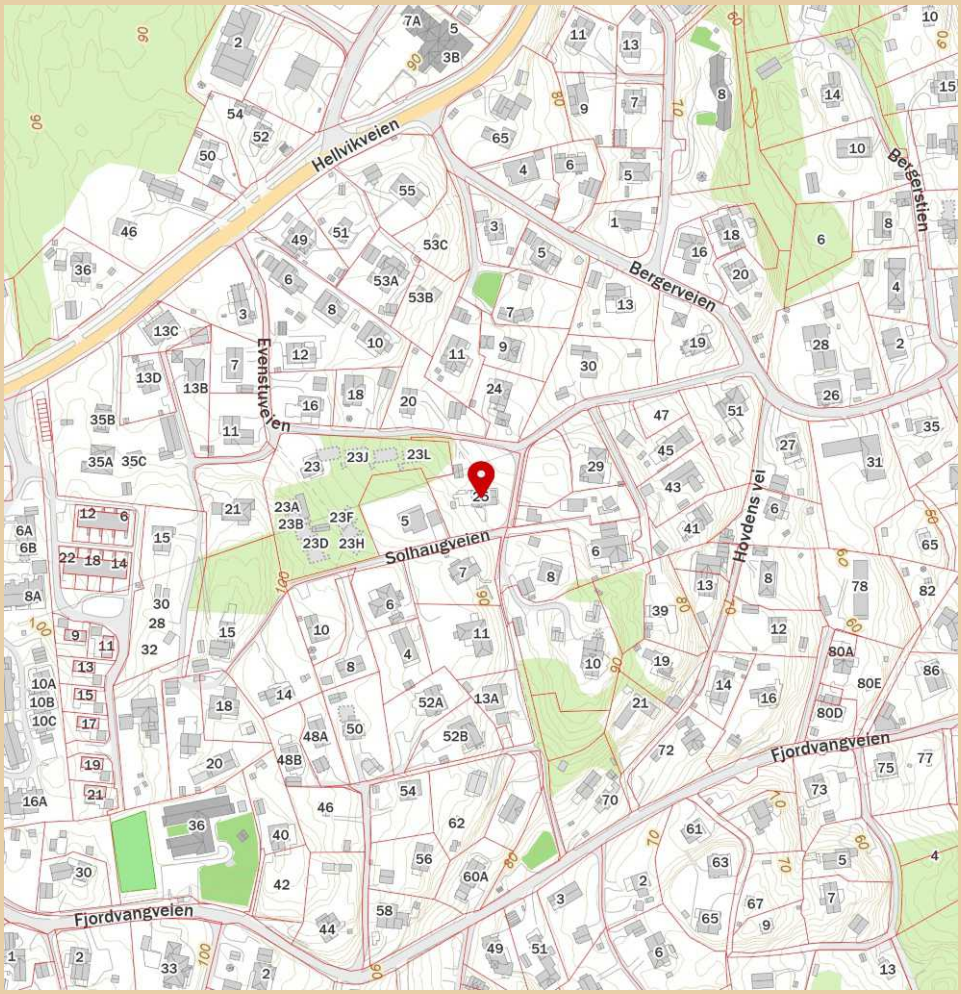
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 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

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:
Evenstuveien 25, 1459 Nesodden
Gnr. 1, Bnr. 247, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260011

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.
