



PRIVATMEGLEREN

FLASKEBEKKVEIEN 94

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport



Enebolig



Flaskebekkveien 94, 1452 NESODDTANGEN



NESODDEN kommune



gnr. 2, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 02.04.2026

Oppdragsnr.: 18553-1510

Eiendomsverdi ref nr: PA1816

Autorisert foretak: Takstmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Slæperud



TAKSTMANNEN



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmannen AS

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

Rapportansvarlig

Erik Slæperud

Uavhengig Takstingeniør

erik@takstm.no

932 18 553



TAKSTMANNEN
EST. 2002

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 fuktøk.

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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3-plan med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Kaldtloft. Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse samt utgang fra soverom 2. etg. til vestvendt takterrasse. Tilhørende frittliggende garasje, 2 x anneks, vedbod, renovasjonsbygning, biovac bygning og badehus nede ved strandpromenaden (egent gnr/bnr).

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1913 senere tilbygget 2013 og innglasset stue med takterrasse i 2004. Øvrige bygningen er oppført anneks syd 1913, anneks øst 1996/97, renovasjonsbygning 2019, vedbod 2019, garasje, 2002, biovac bygning 1984 og badehus 1989. Boligen har vært i hjemmelshavers eie siden 1984. Eiendommen har en fin beliggenhet i området med gode sol og lysforhold samt flott sjøutsikt. Boligen er opprinnelig oppført i 1913 og fremstår som en innholdsrik eiendom som er godt ivaretatt av eier. Bygningen er jevnlig vedlikeholdt og har vært gjenstand for flere oppgraderinger og tilbygg, blant annet innglasset stue og takterrasse fra 2004 samt tilbygg mot øst i 2013 med utvidet entré, kjøkken og etablering av nytt bad.

Boligen holder en gjennomgående god standard sett i forhold til byggeår, med en kombinasjon av originale kvaliteter og nyere oppgraderinger. Flere bygningsdeler er modernisert i senere tid, samtidig som boligens særpreg og konstruksjon fra opprinnelig byggeår er bevart. Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger på sikt, noe som er forventet for en bolig av denne alderen.

Samlet sett vurderes boligen med tilhørende bygninger å ha en god og funksjonell standard med et vedlikeholdsnivå som gjenspeiler godt eierskap over tid. Boligen er gjennomgående og med standard av varierende alder. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Badehus med gnr/bnr. 3212-2/553. Hjemmelshaver eier 1/2 av badehustomt nede ved Strandpromenaden. Størrelse på tomten er ikke angitt i eiendomsverdi.

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

Bygningen er oppført i 1913 senere tilbygget i 2013, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret om ikke annet er opplyst. Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsk byggdetaljbilder. Aldersbetraktning er vurdert ut fra

levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

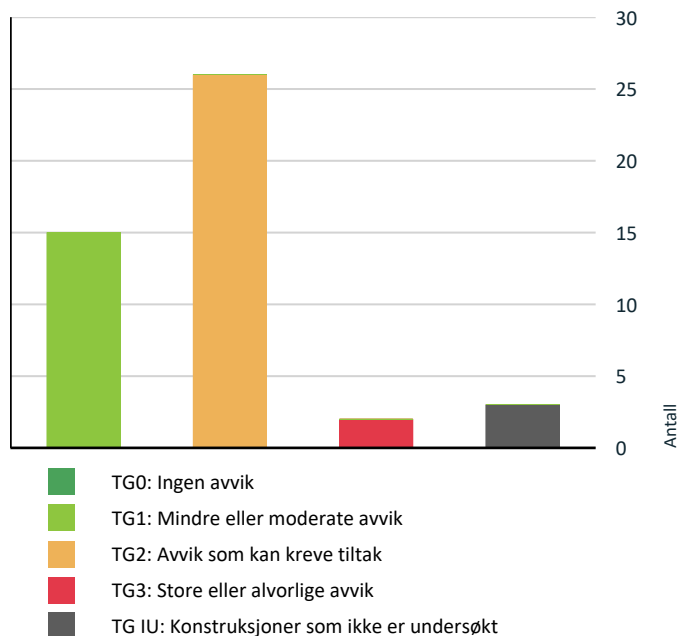
[Gå til side](#)

Enebolig

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

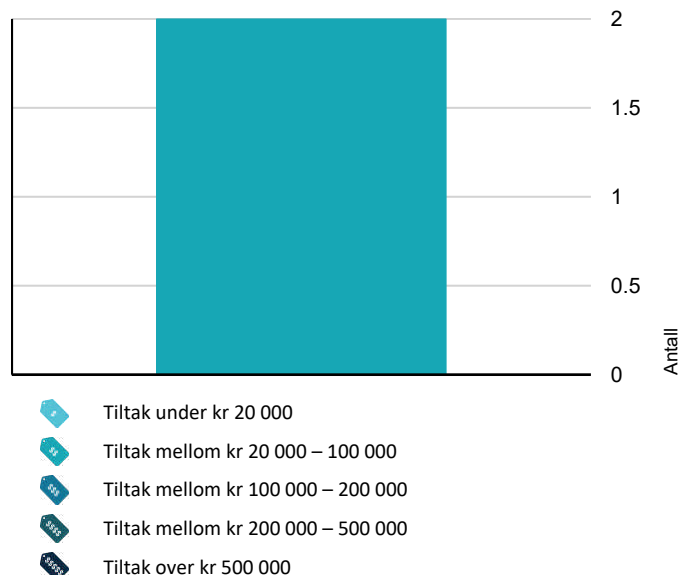
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.

Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og u håndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag. iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp i mot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Fast inventar [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Takvindu kaldtloft [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [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 > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! 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



Byggeår

1913

Anvendelse

Boligformål.

Standard

God standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og ivaretatt av eier.

Kommentar

Iht. eier.

Tilbygg / modernisering

2004 Innglasset stue 1. Arbeider ble utført i egenregi av eier
etg. vest

2013 Tilbygg 1. etg. øst Utvidet entre og etablert bad 1. etg. Arbeider ble utført av Wilson Eiendom AS.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med Hollandsk glasert takstein med undertak av rupanel, underlagsduk, sløyfer og lekter.

Taktekking er fra 2004 og 2013 (tilbygg) utført av Viking Bygg AS og Wilson Eiendom AS.

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål fra 2004.

Det ble montert ekstra snøfangere i 2025 pga. snøras.

Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Eier oppl. om snøras fra tilbygget del mot øst vinterstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Det anbefales at det monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Snøfangere anbefales montert på tak mot øst.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i reisverkskonstruksjon og bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel fra byggeåret. Ytterkledning mot øst fra 2013 og kledning glassveranda er fra 2004.

Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet i ca. 2020.

Ytterkledningen er jevnlig vedlikeholdt. Ytre fasader blir vasket på våren.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Begrenset lufting av ytterkledning av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge ytterkledningen brukstid.



Ingen lufting av ytterkledning som er fra byggeåret som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon er av type halv valmtak. Takkonstruksjon er luftet over tak. Adkomst til kaldtloft via nedfellbarstige fra trapperom/gang.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.
Det tas forbehold om takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon.

Dampspærren var ikke tilgjengelig for befaring siden den som oftest ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen. Utett dampspærre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader. Merk at eldre bygninger ble bygget uten dampspærre, dette kan ikke stadfestes med sikkerhet.



Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i kjelleretasje koblet glass fra byggeåret.

Vinduer i tre med isolerglass fra 1984.

Noen glass er byttet grunnet punktering utført i 2021 og 2026, arbeider ble utført av Ås glass.

Vinduer i tre med isolerglass innglasset stue fra 2004.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 2004 og 2013 har oppnådd mer en 50% av forventet brukstid.

Punktering av eldre glass i vinduer kan ikke utelukkes mtp. alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge vinduenes brukstid.

Tilstandsrapport



Eldre vinduer fra byggeåret i kjeller.



Vinduer fra 1984.



Vinduer i 1-lags glass u oppbevaringsbod under terrasse.

TG 1 Vinduer - tilbygg

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass tilbygg fra 2013.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 2 Takvindu kaldtloft

Beskrivelse

Takvindu på kaldtloft med 1-lags glass fra byggeåret.
Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier rundt takvindu på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid på takvinduer er mer enn 50% passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre takvindu og det kan forventes utskiftning i nærmere fremtid. Jevnlig overvåking og vedlikehold anbefales.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

2-fløyet ytterdør i fabrikk malt utførelse fra 2013. Arbeider utført av Wilson Eiendom.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 1 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedør i stue 1. etg. med isolerglass fra 2021.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 2 Terrassedører- 2

Beskrivelse

Terrassedør i 2. etg. med 1-lags fra 1913. Merk at døren er innadslående. Terrassedør 2. etg. med lav høyde ca. 1,51m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedører har passert mer en 50% av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold av terrassedøren anbefales for å forlenge dørens brukstid.



TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Ytterdør til kjelleretasje i malt heltre profilert utførelse fra 1913.
Malt ytterdør med glassfelt til oppbevaringsbod under innglasset stue mot vest.
Plassbygget 2-fløyet dør til oppbevaringsbod under terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert på originale dør til kjeller.
Dørene er litt trege og subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og justering av dørene anbefales for å forlenge dørens brukstid.

Tilstandsrapport



Dør til kjeller.



Dør til oppbevaringsplass under innglasset stue.



Dør til oppbevaringsplass under terrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue i 1. etasje til sydvestvendt treterrasse på ca. 63m². Rekkverk i tre høyde ca. 90cm.
Terrasse fra 1984, utvidet mot syd i ca. 2021.
Utgang fra soverom i 2. etg. til vestvendt takterrasse på ca. 24m². Rekkverk i tre høyde ca. 1,01m.
Tettesjikt på takterrasse er asfaltapp fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Noe vedlikeholdsbehov av rekkverk på takterrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge terrassens brukstid. Merk kort gjenværende brukstid på takpapp takterrasse.



Noe vedlikeholdsbehov av rekkverk.



Merk kort gjenværende brukstid på takpapp.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig stein natursteinstrapp i terreng mot nord fra byggeåret.
Utvendig granitt trapp ved adkomst til kjeller fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Frittliggende tretrapper i terreng øst på eiendommen og ved søppelskur.

Vurdering av avvik:

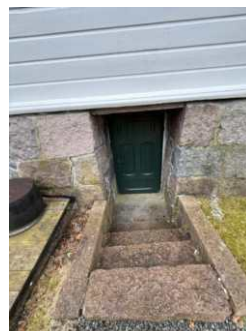
- Det er avvik:

Noe vedlikeholdsetterslep på tretrapp mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge trappenes brukstid.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med grunnmur i naturstein og tilbygget del med ringmurselementer fylt med betong og støpt betong dekke. Yttervegger er oppført i reisverk og i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel. Takkonstruksjon er av type saltak tekket med halv valm tekket med glasert tegl takstein. Overbygget adkomst på ca. 3,5m² med flislagt betong dekke og plassbygde benker. Boligen er tilbygget mot øst i 2013 og stue del er innglasset i 2004.

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

INNENDIG

TG I Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er overflatebehandlet med parkett, originale tregulv, fliser.

Parkett fra 2013 utført av Wilson Eiendom.

Innvendige vegger er overflatebehandlet med malt trepanel, malte flater.

Innvendige overflater behandlet sist i 1984 (egeninnsats) og 2013 (Wilson Eiendom)

Innvendige tak er overflatebehandlet med malt trepanel.

Innvendige overflater behandlet sist i 1984

Overflater er av varierende alder fra byggeåret, 1984 og 2013,

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

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Merkbare skjevheter i boligens 2. etg. Det ble foretatt nivellering av gulv i 3. etasje, hvor det ble målt et høydeavvik på ca. 30mm. Gulv i 1. etg. er flytesparklet og ingen større høydeavvik ble avdekket ved nivellering av gulv i denne etasjen.

Konsekvens/tiltak

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



Større høydeavvik ble avdekket.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted av type innsatspeis plassert i stue 1. etg. og åpen peis/vedovn på kjøkken 1. etg. fra 1984. Mursteinspipe med 2 pipeløp fra byggeåret med sotluke plassert i kjeller.

Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt iht. eier.

Eier oppl. om pipebrann ca. 2010, pipe er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiervesen etter dette. Iht. eiers oppl.

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ildfast plate på gulv anbefales etablert.



Ildfast plate på gulv anbefales etablert.



Sotluke er plassert i kjeller.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er kjelleretasje som ligger under terreng. Adkomst via dør i grunnmur fra nord.

Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller. Varmtvannsbereder og renseanlegg for borevann. Det er sluk i gulvet. Malt betong og malt natursteinsgrunnmur/teglstein og malte flater tak.

Det ble ikke utført hulltaking da kjeller ikke er innredet med utforede trevegger under terreng.

Erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en fuktutsatt risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Iht. eier er det noe vanninnsig i kjeller ved større nedbørsmengder med mørke flekker på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Merk at det frarådes bruk av organiske materialer i kjeller av denne alder. God ventilasjon er avgjørende på bruk. Elektrisk vifte er installert.



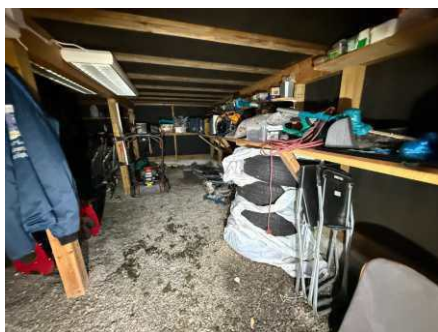
Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er krypkjeller under del av bygningen innunder innglasset stue og under del av terrasse mot vest som benyttes til oppbevaringsplass. Adkomst fra utsiden. Gruslagt dekke.

TG er vurdert utifra dagens bruk.



Oppbevaringsplass under innglasset stue.



Oppbevaringsplass under terrasse.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig lukket tretrapp fra byggeåret. Rekkverk i tre topp av trappen høyde 87cm.

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje med tanke på alder.

Noe knirk i nedre del av trappen.



Noe knirk i nedre del av trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av antikvariske heltre profilert utførelse fra byggeåret.

2-fløyet dør med glass mellom stue og hall.

Dørene ble modernisert i 1984.

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Merk at antikvariske dører kan subbe litt i karm og kan måtte justeres. Jevnlig vedlikehold anbefales av dørene for å forlenge dørenes brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



Antikvariske dører fra byggeåret.



Fast inventar

Beskrivelse

- Skyvedørsgarderober i hall 1. etg.
- Garderobeskap på soverom.
- Brannslukkningsapparat.
- Røykvarslere.
- Kabel-TV/internet fra Telia.
- Utestikk.
- Utelys.
- Persienner glassveranda.
- 2 motoriserte markiser.
- Diverse belysning og panelovner.
- Flaggstang.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom/wc fra 2013 utført i regi av Wilson Eiendom AS, Mur og Fliser AS, Drøbak Rørleggerservice AS, Nye Elektropartner. Fliser lagt i egenregi av eier.

Det ble fremvist faktura dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har malt panel. Downlights.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 35mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringsdag. Generelt om membran på våtrom. Membran ligger skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

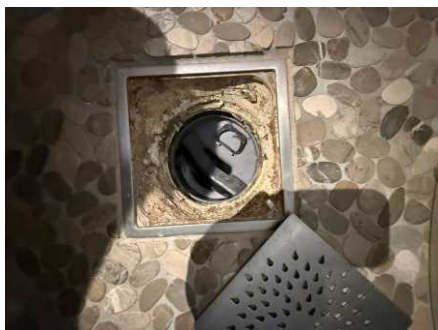
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

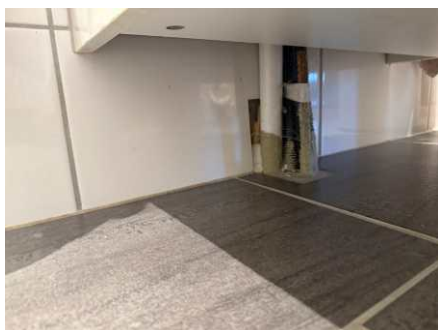
Tilstandsrapport



Synlig membranmansjett i sluk observert.



Ikke mulig å verifisere membranoppkant ved dørterskel uten fysiske inngrep.



Noe ufagmessig utførelse av membran rundt rørgjennomføringer i gulv.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og bl. batteri, speil, lys, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr og innredning fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Ingen synlig dreksåpning under vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Manuell elektrisk styrt vifte.

Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år. Merk at viften har passert mer en 50% av sin brukstid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Fortannet terskel, flat terskel anbefales på våtrom for tilfredsstillende tilluft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

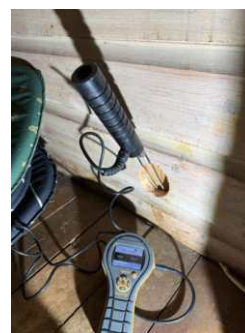
Beskrivelse

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

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



Reisverkkonstruksjon i vegg, tidligere yttervegg som vender inn mot bad.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc fra 1984 utført i egenregi av eier. Lagt flis på flis og smøremembran.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på badets oppbygging.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser/malt tapet på vegger og malte flater, fliser og malt panel i tak. Downlights i tak i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

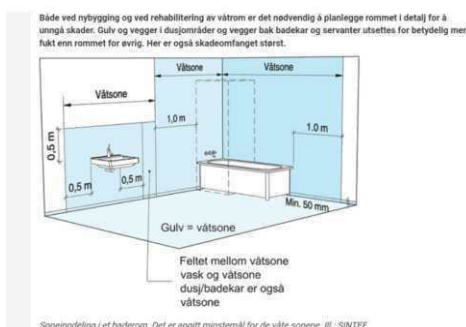
Vindu er plassert i våtsonen til servant.

Malt tapet på vegger i våtsone ved badekar.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstiller ikke krav til våtrom.



Detalj hente fra Sintef byggeforsk.



Vindu i våtsonen.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er lagt flis på flis på gulv. Gulvvarme.

Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 17mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk. Nivåforskjell mellom hovedgulv og gulv i dusj med ca. 12cm. Det er god helling til sluk i dusj ca. 13-17mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



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

2. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk av plast og hjelpesluk i dusj av plast og smøremembran på tidligere fliser med ukjent utførelse. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringsdag.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Det ble ikke observert membranoppkant ved dørterskel.

Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Merk at rommet er ikke lekkasjesikkert noe som er i strid med teknisk forskrift. Det er ingen oppkant med vanntettesjikt ved dør inn til våtrommet som ivaretar event. lekkasjevann fra sanitære installasjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke optimalt fall på gulvet og det anbefales lekkasjesikring på min 15mm med vanntett sjikt ved dørterskel. Ved en event lekkasje er det fare for at vann renner ut av rommet og skader andre bygningsdeler. Tiltak anbefales.

Tilstandsrapport



Ikke mulig å verifisere membran i hovedsluk.



Ikke mulig å verifisere membran i hjelpesluk



Ingen synlig membranoppkant ved dørterskel. Rommet er ikke lekkasjesikkert.

2. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med profilert baderomsinnredning med 2 servanter og bl. batterier, speil, lys, dusjhjørne med glassdør, innmurt badekar og gulvstående toalett. Farget sanitærutstyr.
Sanitærutstyr og innredning fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Innredning og sanitærutstyr har passert mer enn 50% av sin brukstid.
det er ingen inspeksjonsluke til innbygget badekar.

Konsekvens/tiltak

Kort gjenværende brukstid og utskiftninger kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sanitærutstyr skiftes ut.
Plutselig funksjonssvikt kan oppstå grunnet alder og slitasje. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



Svelling på fronter.



Skjevheter dører.



Ingen inspeksjonsluke til innunder badekar.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Manuell elektronisk styrt vifte fra våtrom. Vifte fra 1984.
Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.



Vifte plassert i dusj.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS).

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra Ikea er utstyrt med hvit profilert kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, mdf panelplater over benk (merk at platene er ikke fuktbestandige), utslagsvask med blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (2022), kjøleskap (sprekke i bakvegg) og frysescap. Lys under overskap. Stedvise overskapfronter med glass. Komfyrvakt og lekkasjestopper blir montert.

Kjøkkeninnredning fra 2013 utført av Wilson Eiendom.

Det bemerkes variabel brukstid på hvitevarer og TG vurderes ikke.



Noen småsår og merker.



Noen småsår og merker.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utlufting på yttertak/yttervegg. Kjøkkenventilator fra 2013.

Normal forventet brukstid kjøkkenventilator 10-20 år. Merk at ventilatoren har passert mer en 50% av sin brukstid.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av type fra plast rør i rør system/kobber.

Fordelerestokk for vannrør er plassert i kjeller.

Stoppekran plassert i kjelleretasje.

Vannrør i boligen er opplyst til å være fra 1984 og 2013. Arbeider i nyere tid er utført av Drøbak Rørleggerservice AS.

Renseanlegg for borevann er plassert i kjelleretasje.

Trykktank for borevann er plassert i bygningen ved Biovac anlegget.

Utekran varmt og kaldt plassert mot øst på 2013.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Eldre kobberledninger til bad i 2. etg. Naturlig å bytte ved oppgradering av våtrommet.



Renseanlegg plassert i kjeller.



Fordelerstokk for rør i rør system i kjelleretasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er hovedsaklig av type plast. Noen gamle støpejernsrør observert i kjeller og på kaldtloft (stammen).

Lufting av kloakk er ført over yttertak observert på kaldtloft.

Avløpsrør i boligen er opplyst til å være fra 1984 og 2013. Arbeider i nyere tid utført av Drøbak Rørleggerservice AS.

Tilstandsrapport

Forventet brukstid for plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. Eldre rørstammer kan ha avleiringer etter bruk. I ytterste konsekvens kan dette gi dårlig avrenning/blokkeringer el. For å finne ut av status/innvendig tilstand kan man utføre en kamerainspeksjon. TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Merk at lufting av kloakkrør som går igjennom kaldtloft er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Om vinteren eller på kalde dager kan kondens fryse på innsiden av røret. Derfor skal lufterør isoleres på kaldtloft. Det anbefales å isolere lufterør til kloakk på kaldtloft.



Lufting av kloakk anbefales være isolert på kaldtloft.



Eldre støpejernsrør observert i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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



Ventiler anbefales i alle oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder av type Oso/Høiax på ca. 300 liter plassert i kjeller.

Byttet varmekolbe ca. 2023 iht. eier.

Varmtvannsbereder fra uke 40 år 1999.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for varmtvannsberederens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Tilkobling via stikk.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme i 1. etg. og begge bad. Varmelist på vegg ved trapp.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG vurderes ikke for varme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert ved trapp 2. eg., utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse.

El-anlegg i boligen er oppl å være hovedsakelig fra 1984 og 2013.

Strømtilførsel til boligen via luftstrek kabel med inntakskabel av ukjent alder.

El-installasjoner i nyere tid er utført av Nye Elektropartner AS iht. fremlagt dokumentasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2013

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

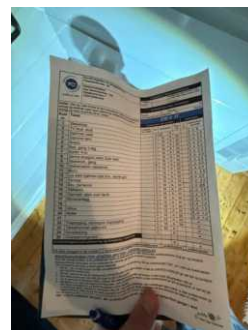
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

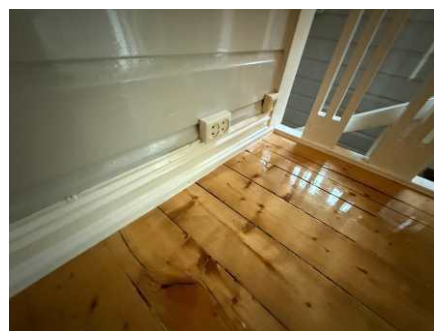
Tilstandsrapport



Innmat sikringsskap utført av Nye Elektropartner AS



Hovedinntak.



Stedvise ikke jordede stikkontakter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

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

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

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen fuktsikring rundt grunnmuren. Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Det er ikke etablert drens system rundt bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

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

Eier opply. om noe vanninnslag i kjeller ved større nedbørsmengder med mørke flekker på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren på opprinnlige del av bygningen er av type natursteins grunnmur fra byggeåret. Isolerte ringmurselementer fylt med betong i tilbygget del mot øst fra 2013.

Begrenset inspeksjonsmulighet, men grunnmur betraktes å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Noen riss i fuge grunnmur mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Noe sprekker/riss i fuger observert mot nord.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Utvendig støttemur i stablet naturstein vest for boligen. Hekk på toppen. Støttemuren er fra byggeåret.

Utvendig natursteinsstøttemur langs flaskebekkveien. Støttemuren er fra byggeåret.

Utvendig mindre støttemur i murt naturstein ved trapp mot nord fra byggeåret.

Stablet pynemur ved adkomst mot øst fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forstøtningsmur mot vest er dekt med busker og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når støttemuren er fri for busker.

Jevnlig overvåkning og vedlikehold av støttemurer anbefales.

Tilstandsrapport



Støttemuren er tildekket med busker og ikke mulig å vurdere.



Støttemur ved trapp mot nord.



Støttemur ved adkomst mot øst.

Terrenghforhold

Beskrivelse

Terreng hellende hovedsakelig mot vest. Det er ikke oppl. om større vannansamlinger på eiendommen ved større nedbørsmengder.

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrenget i området skråner mot vest og det er flatt terreng inn mot grunnmur og dermed fukttrykk mot bygningen grunnmur. Noe innsig av fukt i kjeller ved større nedbørsmengder.

Kan bli noe fuktig nedre del av hage mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.

Det er lagt ned et akodren ved innkjøring, jevnlig rengjøring anbefales.



Terrenget skråner mot vest.



Det er lagt ned et akodren ved innkjøring.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat borevann. Borehull er fra 1984 ca. 30meter dybde. Renseanlegg på borevannet kjelleretasje. Det anbefales kvalitetskontroll av borvannet med jevne mellomrom.

Privat Biovac anlegg fra 1984 med plassering i frittliggende bygning nedre del av hage mot nord. 3 store plast tanker. Service utføres 3 ganger i året med Biovac AS.

Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

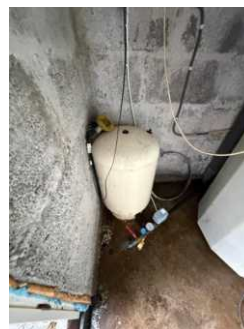
Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannkvalitet bør dokumenteres



Biovac anlegg i egen frittliggende.



Trykktank for borevann.



Serviceskjema Biovac.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Under dette elementet skal det påpekes det som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak iht. NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 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.

Boligen ligger nærme riksvei 1413 forekomst av støy langs veien grunnet trafikk må påregnes.

Konsekvens/tiltak

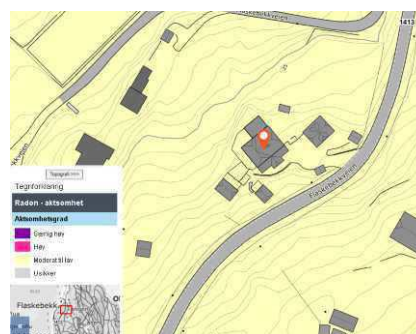
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Radon. Bygningen ligger i et område som er gult. Gult står for moderat til lav.

https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. For å få konkrete tall på radon må det utføres en radon måling, siden dette varierer noe gjennom året. Ytterligere undersøkelse må utføres for å få eksakte verdier og kunne utale seg om eventuelle konsekvenser og anbefalte tiltak.



Deler av tomten mot Flaskebekkveien ligger under gul støysone.



Eiendommen ligger i et gult område for radonforekomst



Rekkverk øvre del av trappen under 90 cm og det anbefales håndløper i trappeløpet.



Rekkverkshøyder er under dagens krav på 1m

Bygninger på eiendommen

Anneks syd



Anvendelse

Anneks. Innhent dokumentasjon på at bygningen er godkjent til varig opphold.

Byggeår

1913

Kommentar

Iht. hjemmelshaver.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med natursteins pilarer. Yttervegger er oppført i tre med yttervegger i antatt reisverkskonstruksjon utvendig kledd med trepanel. Gulvkonstruksjon i tre. Takkonstruksjon av type halvvalm teknet med antikvarisk tegltakstein. Mønt tak innvendig med synlige bærebjelker. Tretrapp ved adkomst. Treterasse ved adkomst på ca. 14m², rekkverk i tre høyde 90 cm. Vinduer og terrassedør med isolerglass fra 2017. Innvendige er gulv belagt med malt tregulv, vegger og tak malt panel. Det er lagt inn strøm og bygningen er isolert iht. eiers oppl. Vegghengt panelovn. Det er kryprom under gulv som ikke ble inspisert befaringsdag.

Bygning med god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon med oppgradert ca. 2017.

- Ytterkledning på bygningen er jevnlig vedlikehold og vil bli vasket før et event. salg iht. eier. Terrenget heller inn mot bygningen som har medført til råteskader i vannbrett mot sydøst. Stedvise utskiftninger må forventes. Terrenjustering i dette området anbefales.

- Takteking på bygningen er fra ca. 1990.

- Nedløp, takrenner, beslag fra ca. 1990. Merk snøfangere kun montert på den ene siden av bygningen som kan ved store mengder snø skape en skjevbalanse i bygningskroppen.

- Tidligere maur i bygningen som er sanert av Anticimex.

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

Anneks øst



Anvendelse

Anneks. Innhent dokumentasjon på at bygningen er godkjent til varig opphold.

Byggeår

1996

Kommentar

Iht. hjemmelshaver.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med natursteins pilarer. Yttervegger er oppført i tre med yttervegger i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Gulvkonstruksjon i tre. Takkonstruksjon av type halvvalm teknet med antikvarisk tegltakstein. Det er hems med bratt skipstrapp. Tretrapp ved adkomst. Treterasse ved adkomst på ca. 7m², rekkverk i tre høyde 90 cm. Antikvarisk vinduer og terrassedør med 1-lags glass. Velux takvindu. Innvendige er gulv belagt med malt tregulv, vegger og tak malt panel. Det er lagt inn strøm og bygningen er isolert iht. eiers oppl. Det er kryprom under gulv som ikke ble inspisert befaringsdag.

Bygning med god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon med oppgradert ca. 2012.

- Ytterdøren er innadslående og det kommer noe vann inn ved terskel som har medført til skade på innvendig tregulv. Merk at ytterdøren er eldre og er ikke tett.
- Ytterkledning på bygningen er jevnlig vedlikehold og vil bli vasket før et event. salg iht. eier.
- Taktekking på bygningen er fra ca. 1996.
- Nedløp, takrenner, beslag fra ca. 1996.

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

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass, toalett og lagringsmuligheter.

Byggeår

2002

Kommentar

Iht. hjemmelshaver.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med Leca ringmur og støpt betong dekke. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med trepanel. Etasjeskille i tre. Takkonstruksjon av type halvvalm teknet med antikvarisk tegltakstein. Tretrapp mot nord ved adkomst til hems med lagringsmuligheter. Antikvarisk vinduer og ytterdør med 1-lags glass. Automatisk malt leddheisport i tre. Innvendige gulv i garasjerom med betong og akodren. Vegger og tak i garasjerom med malte flater. Toalett rom er belagt med fliser. Malt panel på vegger og tak i toalettrom. Toalettrom er utstyrt med servant med ett greps bl. batteri, gulvstående toalett og gulvsluk. Varme i gulv. Det er innlagt strøm i bygningen. Lav ytterdør til hems ca. 1,25m. Gulv på hems er belagt med sponplater. Utekran.

Bygning med god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

- Ytterkledning på bygningen er jevnlig vedlikeholdt og vil bli vasket før et event. salg iht. eier.
- Taktekking på bygningen er fra byggeåret.
- Nedløp, takrenner, beslag fra byggeåret.
- Det er innlagt akodren i garasjergulv. Merk at sluk i garasje skal byggemeldes og være tilknyttet en oljeutskiller.
- Noe utglidning av masser under ringmur ble observert mot nord og vest.
- Merk store åpninger mellom inntrinn utvendig trapp mot nord samt rekkverkshøyde under dagens krav.

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

Vedbod



Anvendelse

Lagringmuligheter.

Byggeår

2019

Kommentar

Iht. hjemmelshaver.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med Leca ringmur og støpt betong dekke. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av type saltak teknet med antikvarisk tegltakstein. Antikvarisk vinduer og terrassedør med 1-lags glass.

Bygning med god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

- Ytterkledning på bygningen er jevnlig vedlikehold og vil bli vasket før et event. salg iht. eier.
- Takteking på bygningen er fra byggeåret.

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

Biovac



Anvendelse

Avløpsanlegg.

Byggeår

1984

Kommentar

Iht. hjemmelshaver.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med Leca grunnmur med støpt betong dekke. Flat takkonstruksjon i Leca plank teknet med takpapp. Ytterdør i malt tre utførelse fra byggeåret.

Takteking er fra byggeåret. Merk at det trekker noe vann inn i takkonstruksjonen. Det anbefales tiltak.

Yttervegger er i pusset utførelse. Sprekk i bakvegg mot sydøst.

Noe vann på gulv.

Drenering rundt bygningen er fra byggeåret. Synlig grunnmursplast uten klemlist. Klemlist anbefales etablert.

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

Badehus



Anvendelse

Badehus.

Byggeår

1989

Kommentar

Iht. hjemmelshaver.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Badehus fundamentert med trepilarer og støpt fundament til svaberg. Bæring med tredragere, og gulv i trebjelkelag. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med malt liggende trepanel. Takkonstruksjon av type saltak teknet med betong betongtakstein. Terrasse ved adkomst ca. 3m² og terrasse mot vest på ca. 13m² + 2m² på utsiden av rekkverk. Rekkverk i tre høyde ca. 90cm. Ytterdør i malt tre utførelse og 2-fløyet terrasedør. Antikvariske vinduer med 1-lags glass. Gulv er belagt med malt tregulv og vegger og tak malt panel. Bratt skipstrapp til hems. Gulv på hems tregulv.

Bygning med god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

- Ytterkledning på bygningen er jevnlig vedlikehold og vil bli vasket før et event. salg iht. eier.
- Takteking på bygningen er fra byggeåret.
- Noe rustutslag på hengsel ytterdøren.
- Bygningen ligger værutsatt til som krever hyppig vedlikehold.

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

Renovasjonsbygning



Anvendelse

Renovasjonsbygning

Byggeår

2019

Kommentar

Iht. hjemmelshaver.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er enkelt fundamentert rett på terreng. Tregulv. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av type saltak teknet med antikvarisk tegltakstein.

Bygning med god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

- Ytterkledning på bygningen er jevnlig vedlikehold og vil bli vasket før et event. salg iht. eier.
- Takteking på bygningen er fra byggeåret.

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

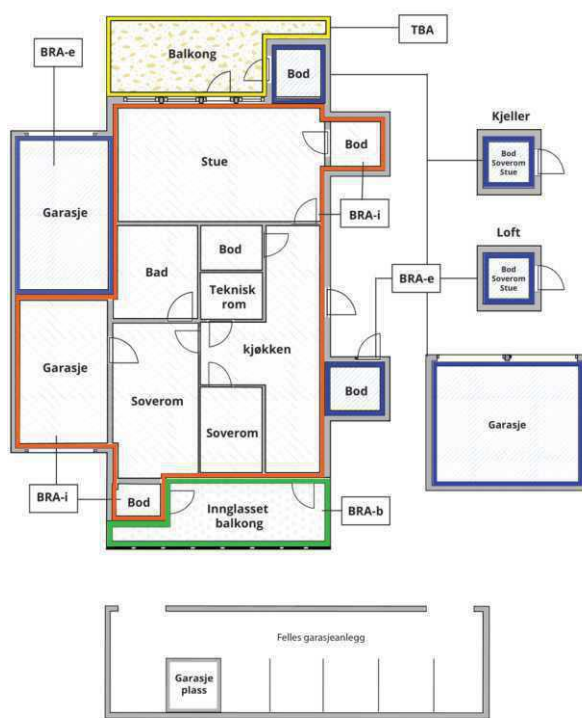
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje		6		6	
1. etasje	115			115	63
2. etasje	73			73	24
Kaldtloft					
SUM	188	6			87
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje		Bod	
1. etasje	Entré/hall/trapperom, bad/vaskerom/wc, kjøkken, stue, innglasset stue		
2. etasje	Trapperom/gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kaldtloft			

Kommentar

Oppbevaringsplass under innglasset stue mot vest på ca. 20m² i gulvflate. Det er også oppbevaringsplass under terrasse. Ikke målbart areal grunnet takhøyde.

Adkomst til kjeller via utvendig dør i fra nordsiden av boligen. Kun en liten del av arealet er målbart. Store deler av kjelleretasje har en takhøyde under 1,90m. Målbart BRA-e areal er veldig ca. areal.

Takhøyde i kjelleretasje ble målt til ca. 1,70-1,93m. Gulvflate på ca. 49m². Nivåforskjell på gulvoverflate.

Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,89-2,90-3,06-3,18m. Overbygget adkomst på ca. 3,5m².

Takhøyde i 2. etasje ble målt til ca. 2,89-2,98m.

Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke med nedfellbar stige i gang/trapperom. Ikke målbart areal grunnet takhøyde.

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

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

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

Anneks syd

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		15		15	14
SUM		15			14
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Mønt tak, høyde ca. 2,12-3,37m.

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

Anneks øst

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		11		11	7
Hems					
SUM		11			7
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde under hems målt til va. 2,13m. Mønt tak, høyde ca. 2,29-3,35m.

Hems på ca. 5m² i gulvflate. Ikke målbart areal.

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		31		31	
Hems					
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, toalettrom	
Hems			

Kommentar

Takhøyde ble målt til ca. 2,51m.

Hems med utvendig adkomst via trapp mot nord. Gulvflate på ca. 24m². Takhøyde til hanebjelke ca. 1,88m. Ikke målbart areal da takhøyde er under 1,90m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde ble målt til ca. 1,96m.
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Biovac

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Teknisk rom	

Kommentar

Takhøyde ble målt til ca. 2,13m.
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Badehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	16
Hems					
SUM		7			16
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde ble målt til ca. 2,01m.
Hems ble målt til ca. 6m². Mønt tak takhøyde målt til ca. 20-105cm.
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er terrasser som er oppgitt i ca. areal.

Renovasjonsbygning

Romfordeling

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

Kommentar

Enebolig

Anneks syd

Anneks øst

Garasje

Vedbod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Erik Slæperud	Takstingeniør
	Tove Ahlén Wilson	Kunde
	Werner Wilson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	106		0	1958.5 m ²	Iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Flaskebekkveien 94, 1452 Nesoddtangen

Hjemmelshaver

Tove Ahlén Wilson 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boområde på Sjøstrand/ Flaskebekk, i Nesodden Kommune. Eiendommen ligger høyt og fritt med gode gode sol og med flotte utsiktsforhold ut mot Oslofjorden. Umiddelbar nærhet til sjøen med bademuligheter. Kort vei til offentlig kommunikasjon med buss bl.a. til Tangen brygge og båt videre til Aker brygge og Lysaker. Båtforbindelse fra Tangen Brygge til Oslo tar 25 min. Sommerhalvåret er det hurtigbåt fra Sjøstrand og Flaskebekk brygge til Tangen Brygge. Kort vei til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Nesoddmarka både sommer og vinter. Nærhet til Tangen senter med forretninger, kafé, lege, tannlege og post. På Tangen ligger også Nesoddens nye kommunehus med bibliotek, kafé, helsestasjon og kommuneadministrasjon.

Adkomstvei

Offentlig asfaltert fylkesvei.

Tilknytning vann

Privat borevann. Borehull er fra 1984. Renseanlegg på borevannet kjelleretasje. Det anbefales kvalitetskontroll av borvannet med jevne mellomrom.

Tilknytning avløp

Privat Biovac anlegg fra 1984 med plassering i frittliggende bygning nedre del av hage mot nord. Iht. eier har Nesodden kommune planer om etablert av kommunalt vann og avløpsledninger i området. Når dette skal utføres er ikke bestemt. Erfaringsmessig må det påregnes kostnader ved etablering av nye vann og avløpsledninger. Ytterligere undersøkelser hør med Nesodden kommune.

Regulering

Eiendommen er beliggende i et uregulert område avsatt til bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser. iht. gjeldende kommuneplan. Deler av eiendommen langs Flaskebekkveien 94 er regulert. Oppl. iht. origo planinnsyn. Det anbefales å sette seg inn i kommuneplanens bestemmelser for nærmere opplysninger om begrensningene m.v.

Om tomten

Eiendommen er på 1 959 m² og er skrånende mot vest. Eiendommen er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger, natursteins støttemurer, trapper i terreng, tregjerde mot fylkesvei, trær og gruslagt gårds plass. Biloppstillingsplass i egen garasje samt godt med biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Tinglyste/andre forhold

Merk at det ligger en ubebygd eiendom mot vest samt det er planer om utbygning av eiendommer syd for denne eiendommen iht. eiers oppl. Badehus med gnr/bnr.3212-2/553. Hjemmelshaver eier 1/2 av badehustomt nede ved Strandpromenaden. Størrelse på tomten er ikke angitt i eiendomsverdi. Badehuset er forsikret med samme forsikrings som boligen iht. eier.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
4 967 500	2026	Formuesverdi som primærbolig iht. eier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring NUF	8087170	Fullverdi		
Kommentar Bygningsforsikring. Innboforsikring kommer i tillegg.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Origo Planinnsyn	23.03.2026	Eiendomsinfo på nett.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026	Eiendomsinfo på nett.	Gjennomgått		Nei
Sjekkliste Takstmannen AS			Gjennomgått		Nei
Samsvareklæring Nye Elektropartner AS	30.04.2014	Opplegg el-anlegg kjøkken og bad tilbygg øst.	Gjennomgått		Nei
Faktura Nye Elektropartner AS	29.11.2013	Opplegg el-anlegg kjøkken og bad tilbygg øst.	Gjennomgått		Nei
Faktura Drøbak Rørleggerservice AS	31.12.2013	Opplegg rør kjøkken og bad tilbygg øst.	Gjennomgått		Nei
Faktura Mur Puss & Flis	23.10.2013	Tilbygg øst, murerarbeider.	Gjennomgått		Nei
Faktura Mur Puss & Flis	16.12.2013	Membran og fliser tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Faktura Nesodden Kommune	01.10.2013	Saksbehandlingsgebyr tilbygg øst.	Gjennomgått		Nei
Vedtak Statens vegvesen tilbygg øst	26.08.2013		Gjennomgått		Nei
Matrikkel brev	26.01.2016		Gjennomgått		Nei
Tilsyn avløpsanlegg	06.09.2016		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

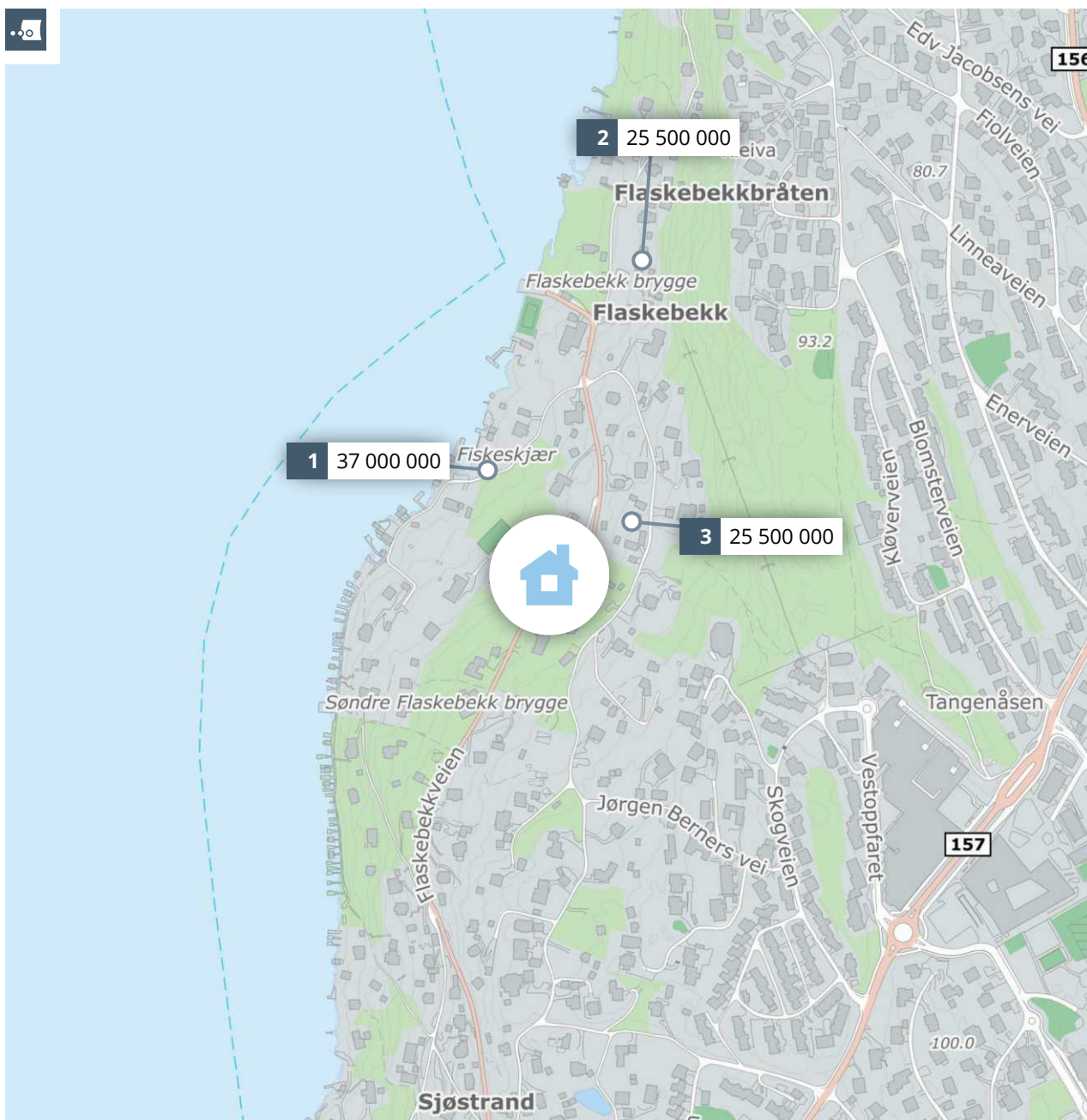
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PA1816>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering **FLASKEBEKKVEIEN 94**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 14.08.2026

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: Anna Louise Undén.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Flaskebekkveien 94, 1452 NESODDTANGEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1913

GNR 2 BNR 106 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212

NESODDEN GRUNNKRETS FLASKEBEKK

Verdivurdert til

27 500 000

-	27 500 000	146 277
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	188 m²	78 m²	- m²	124 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1913

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

Klassisk, velholdt villa med spektakulær utsikt | Badehus ved sjøen | To anneks | Dobbelgarasje

På Flaskebekk / Nesoddens vestside troner en tidløs villa fra 1913 med panoramautsikt over Oslofjorden, store terrasser og sol helt til den går ned. Eiendommen er komplett med dobbelgarasje, 2 anneks og et eget badehus ved Strandpromenaden. Innvendig møter originale kvaliteter fra byggeåret moderne oppgraderinger fra nyere tid. Romslige stuer, tre soverom og en innglasst veranda forlenger sesongen betraktelig. Her bor du i en bolig med ekte sjel. Tomt på nesten 2 000 kvm med herlige uteplasser. En særpreget og vakker eiendom som byr på det beste av fjordlivet - her kombineres strandidyll med praktisk hverdagsliv. Nede ved Strandpromenaden venter ditt eget badehus, klar for lange sommerdager med bading og båtliv. Oppe på eiendommen nyter du utsikten fra terrassen med en kaffekopp i hånden, mens solen legger seg bak fjorden. Gangavstand til båt som tar deg til Aker Brygge på 22 minutter / Lysaker på 8 minutter - her får du det rolige kystnære livet uten å gi slipp på byen.

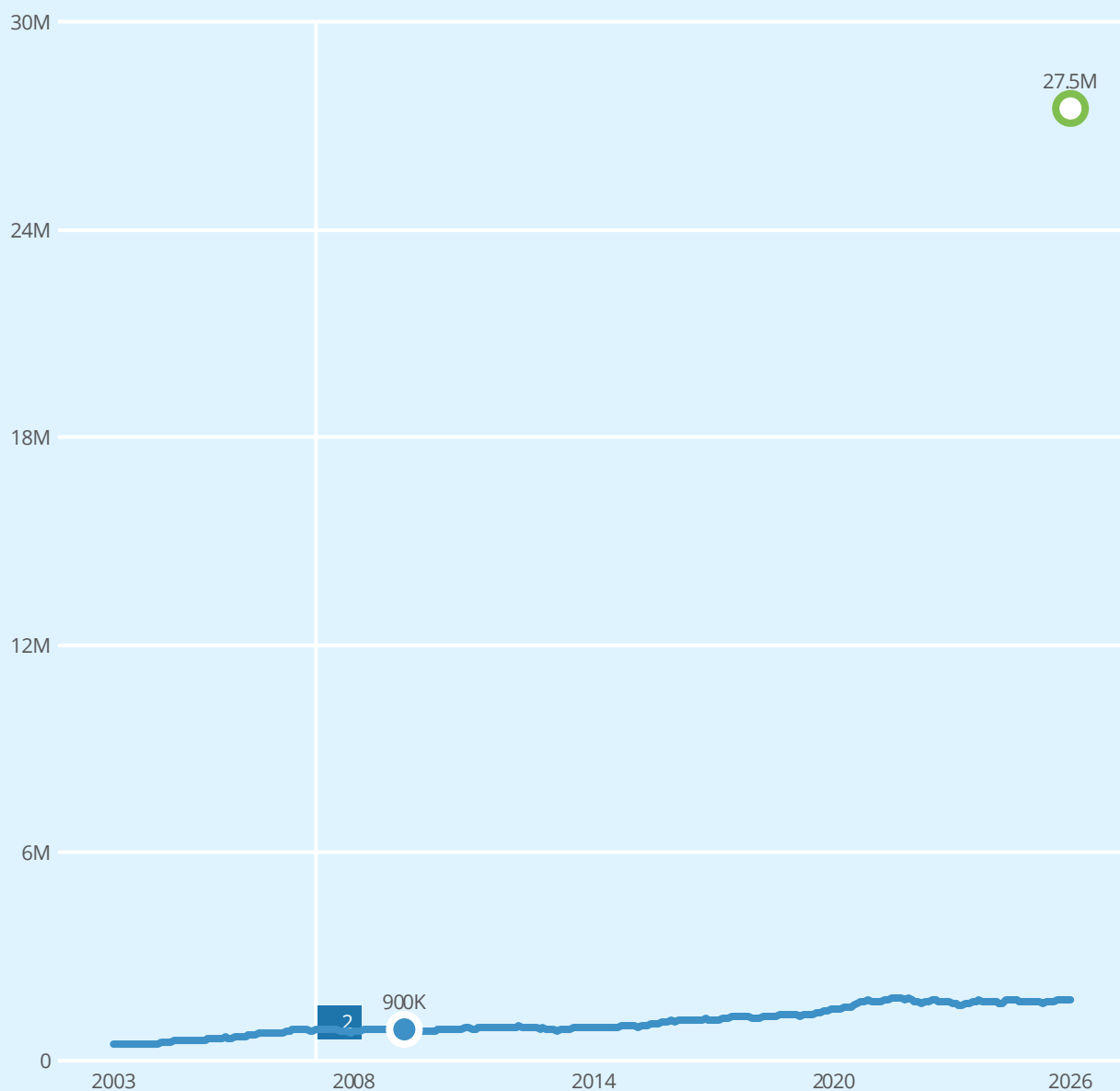
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
14.05.2009	12.03.2010		990 000	900 000	0	900 000	3

3

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Bolig er vesentlig forandret, oppgradert og utvidet. Også området for øvrig har hatt en markant prisvekst i årenes løp.



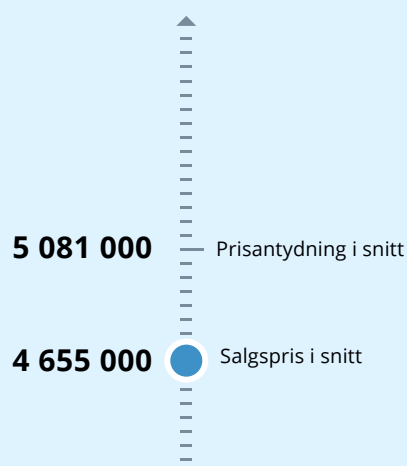
Fritidsboliger til salgs i NESODDEN kommune nå



Annonnene har i
snitt ligget ute i

79
dager

Fritidsboliger solgt i NESODDEN kommune siste 6 mnd



Solgt i snitt
i løpet av

86
dager

for 4.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260098
Adresse	Flaskebekkveien 94		
Postnr.	1452	Sted	NESODDTANGEN
Selgers navn	Tove Ahlén Wilson		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

1984

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1985

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

8087170

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Bad i første etasje er gjort av faglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad i andre etasje er utført av faglært første gang 1985 så er det lagt nye fliser oppå de gamle senere av ufaglært . Membran er kun i dusjen.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Murer Kåre Knudsmon andre etasje i 1985, og Mur Puss og Flis i første etasje 2013

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Som skrevet over, er det membran i første etasje, i andre etasje er det membran i dusj ,og dobbelt lag med a papp som er sveiset i 1985

4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt nytt sluk både oppe og nede

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Varmekabler på bad i andre etasje lagt i 1985 og første etasje lagt i 2013

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektropartner AS opplegg til bad/ vaskerom 2013

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Biovac servise 3 ganger per år

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ikke vært avvik

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Borre vann og Biovac system

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt ny papp sløyfer og lekter og takstein i 2004

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gjort av Viking bygg as

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt ny sveisepapp på terrasse i andre etasje av sønn som er tømrer, lagt ny terrasse nede i 2021 av Wilson Eiendom AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har faktura av materialer og arbeidstimer utført arbeid

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Fjerning av leire i tak og lagt isolasjon i tak pluss platelegging. Utført selv

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

Etterisolering med sprøyting av isolasjon i gulv og vegger på loft i 1985

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke men han var fra Ås

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt elektrisk er nytt i alle rom noe utført i 1984 og så i 2013. Nytt sikringsskap i 2013

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Nye Elektropartner AS i 2013

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Nye Elektropartner AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke vært noe avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Boligen er bygd ut første etasje mot øst i 2013, garasje bygd i 2002

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Hatt noe maur i vegg i ene annek, hatt besøk av aniticimex flere ganger.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Skal bygges på tomt ved siden av mot syd,

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

13.08.2026

Signert av

Tove Ahlén Wilson

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/106, Flaskebekkveien 94, 1452 NESODDTANGEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.03.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

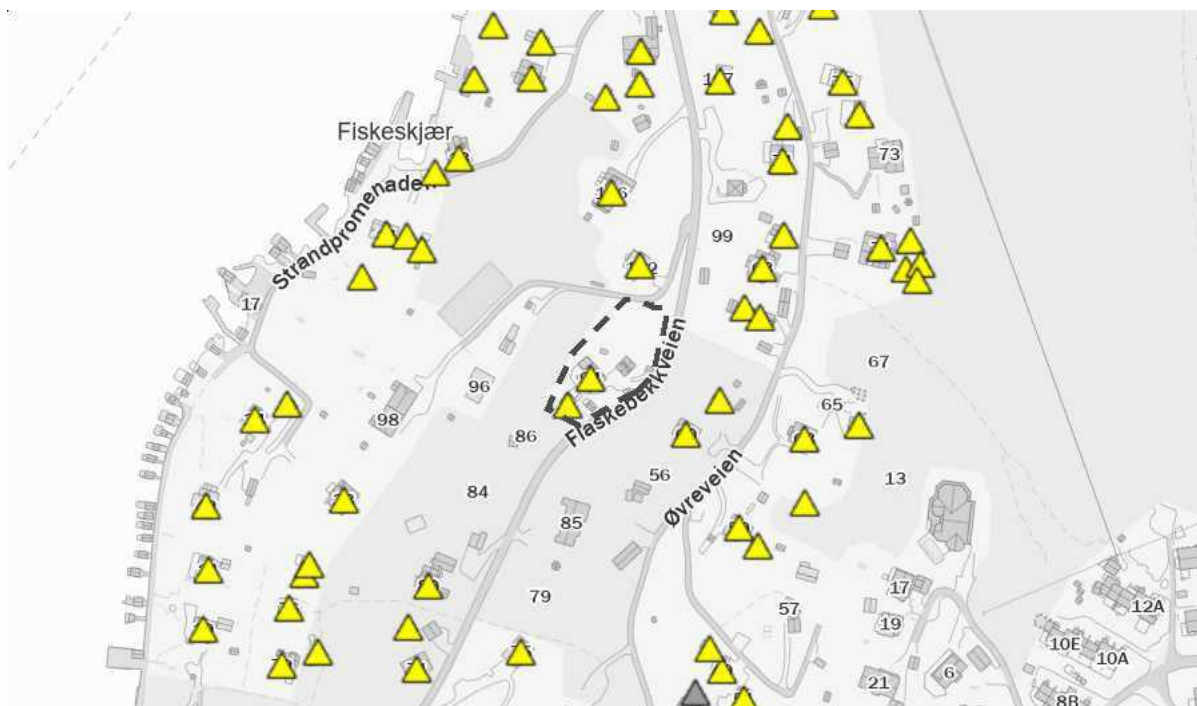
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.44 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.33 km
Flomfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.55 km
Forurensset grunn	02.03.2026	Ikke funnet	0.31 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kvikkleire	02.03.2026	Ikke funnet	0.91 km
Skredfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	12.9 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.09 km

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

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	02.03.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

Beskrivelse

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

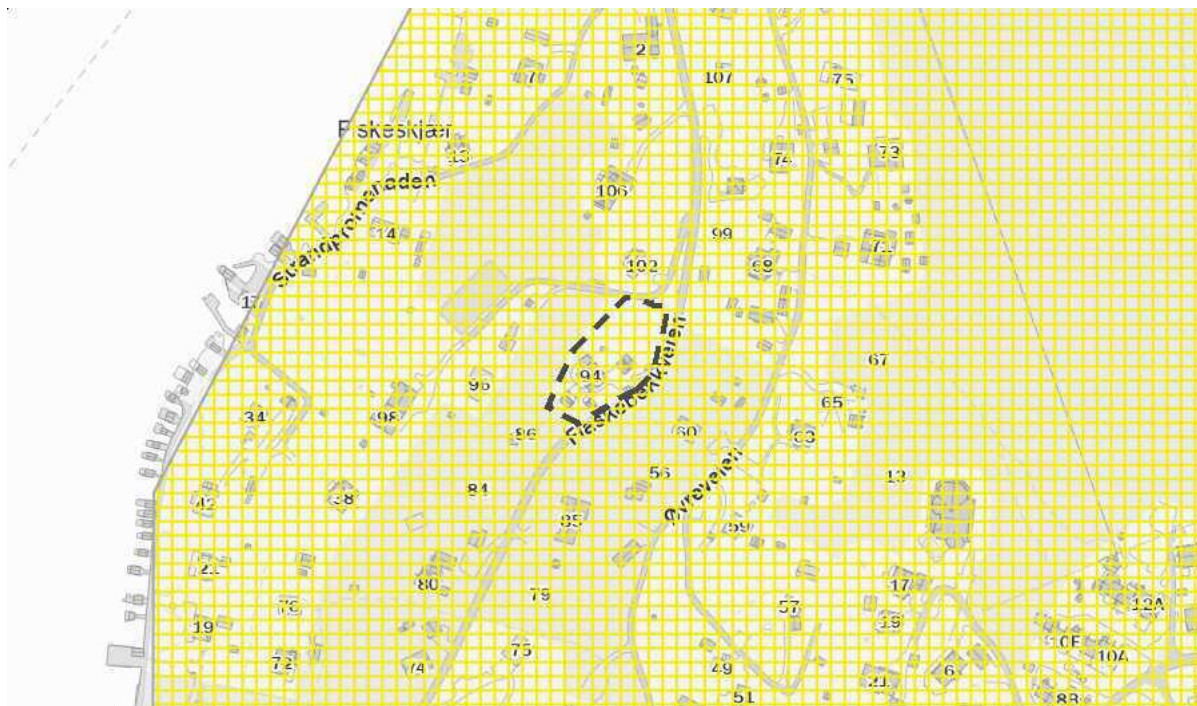
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket: 02.03.2026

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
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

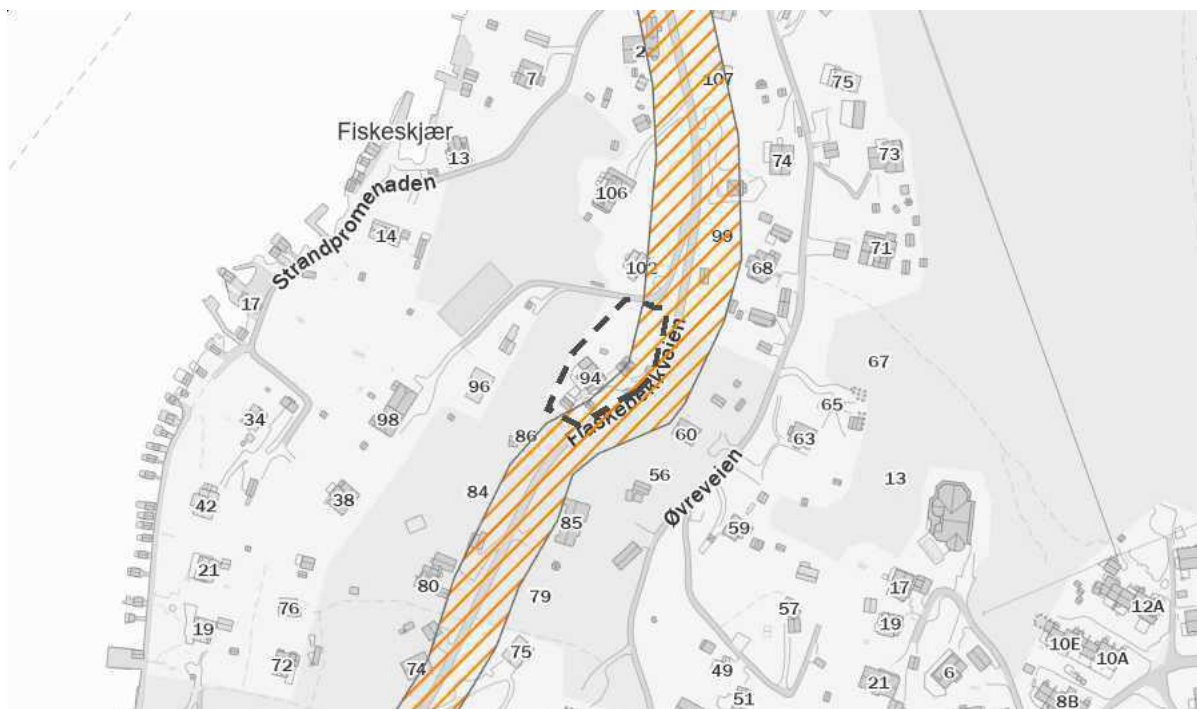
Beskrivelse

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 kjennege 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 forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

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



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/106/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 10.3.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geøyekst og kommunene

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

Kommune: 3212 Nesodden

Eiendom: 3212/2/106/0/0

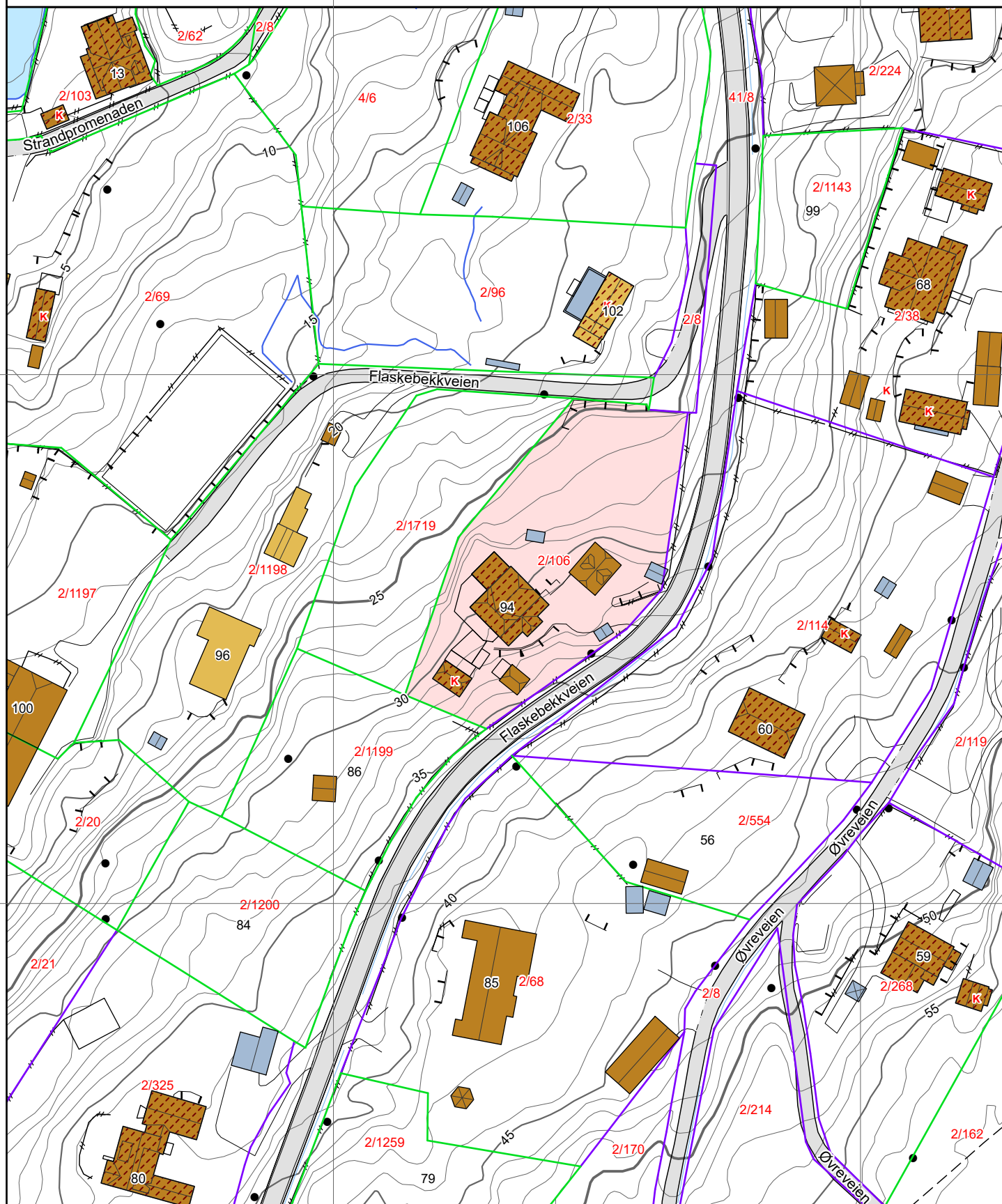
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 10.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



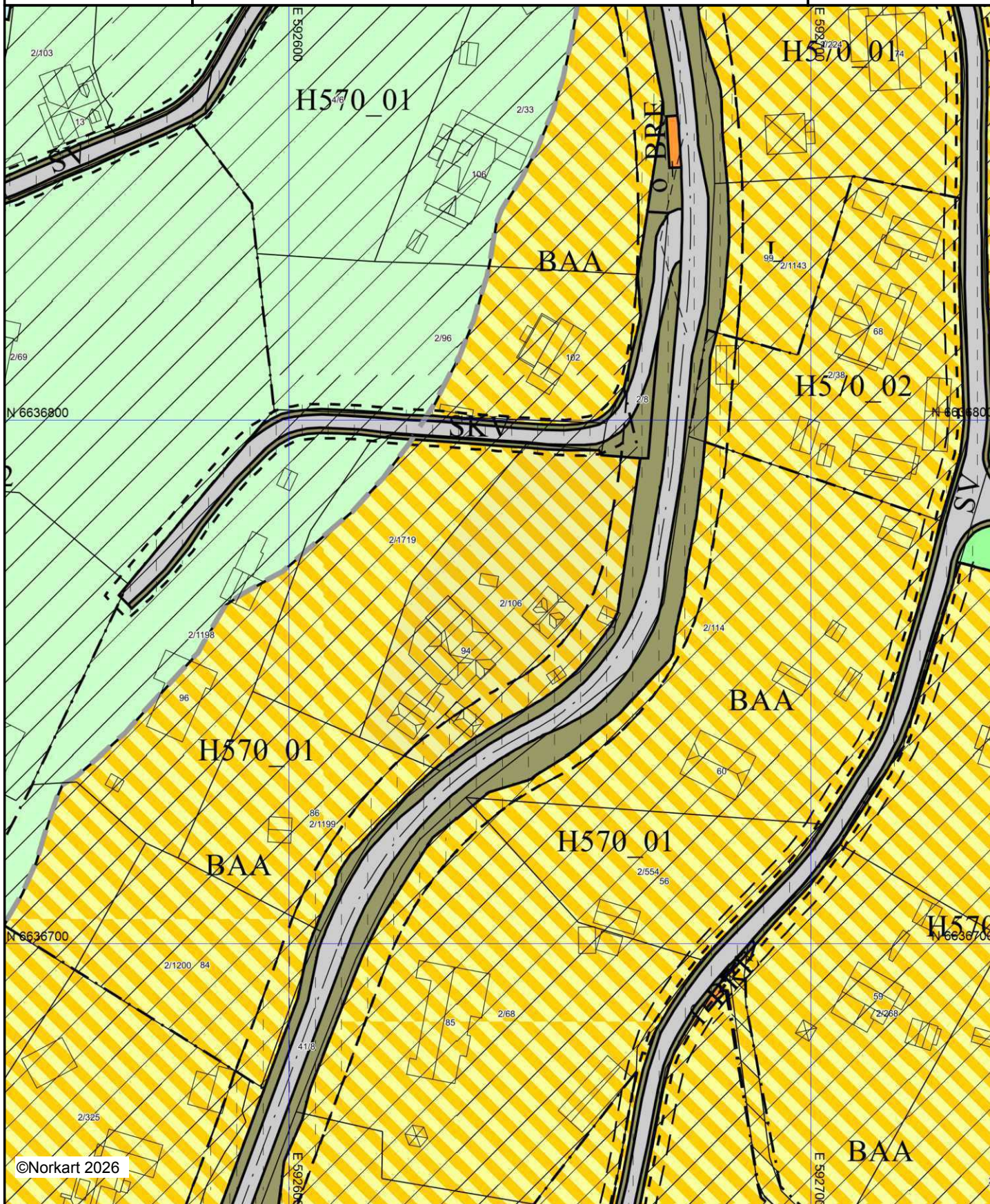
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/106
Adresse: Flaskebekkveien 94
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

 Infrastrukturgrense

 Angitthensyngrense

 Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsmåte

 Boligbebyggelse, frittliggende småhus

 Renovasjonsanlegg

 Uthus, naust eller badehus

 Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hov

 Veg

 Annen veggrunn, grøntarea

 Turdrag

 Friområde

 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebygg

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso

 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anleggsmåte

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Strandlinje sjø

 Påskrift feltnavn



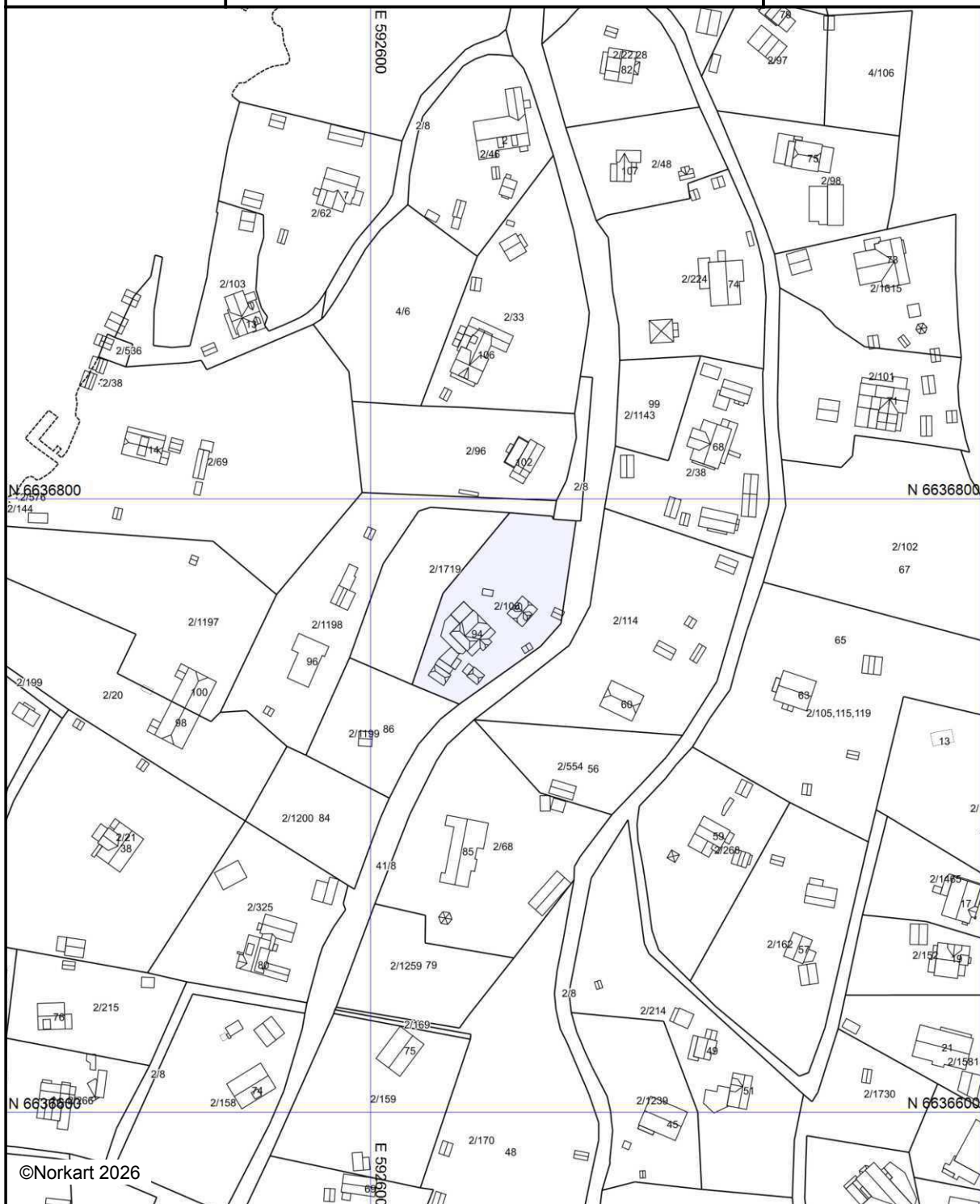
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/106
Adresse: Flaskebekkveien 94
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



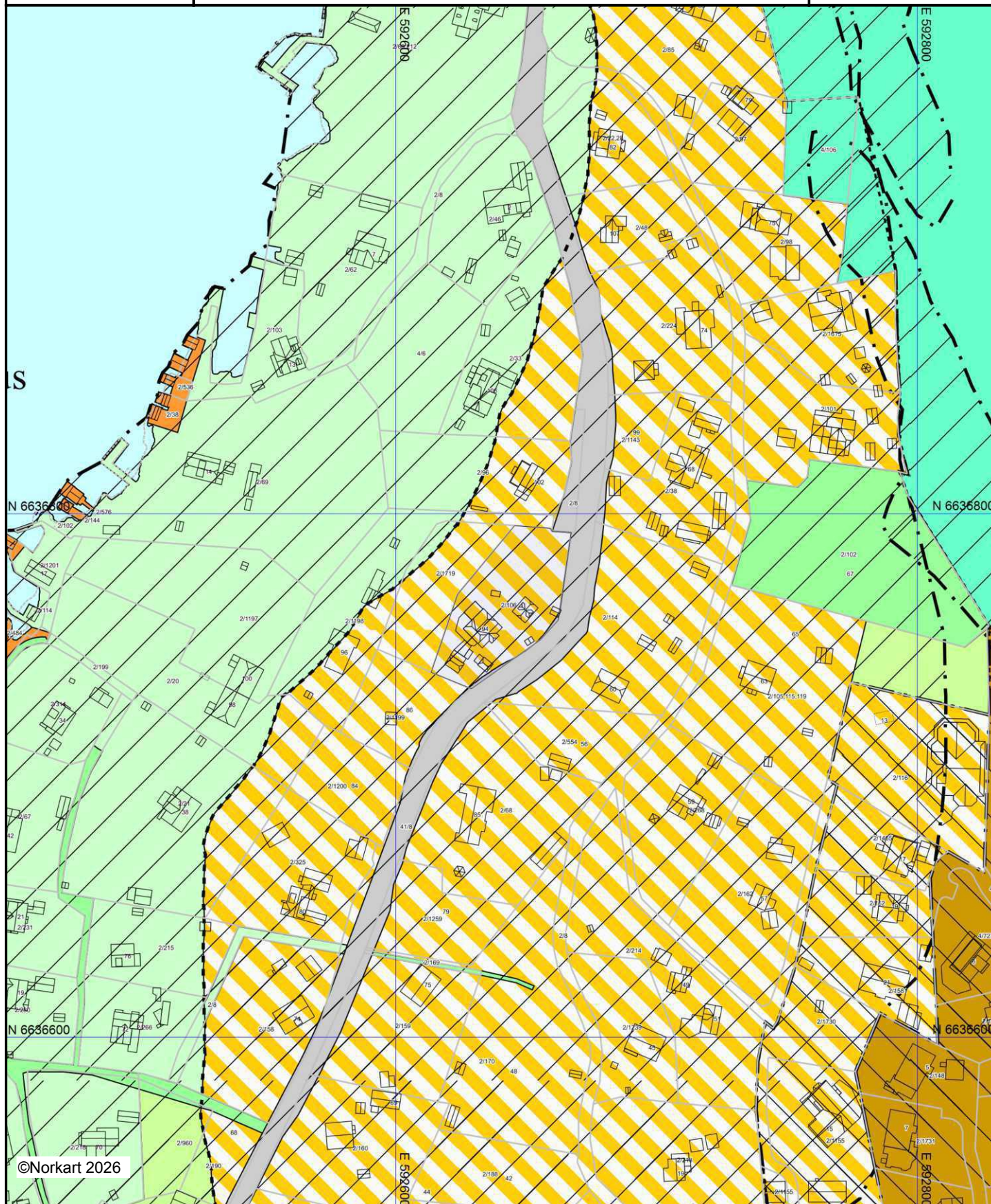
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/106
Adresse: Flaskebekkveien 94
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
-  Veg - eksisterende
-  Blågrønnstruktur - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Farleder - eksisterende
-  Friluftsområde - eksisterende
-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



REGULERINGSBESTEMMELSER

23.08.2019, revidert 15.12.2021, revidert etter klagebehandling 10.04.23 og 28.01.2025

20160206

Områdeplan for Flaskebekk og Sjøstrand

Plantype:

Områderegulering

Vedtatt:

15.12.2021

Datert:

16.12.2021

Arkivsak:

16/2930

1 Planens hensikt

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

2 Plankart

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
20160206 - 07.12.2020

3 Fellesbestemmelser

3.1 Hensynet til områdets kulturminneverdi

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

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

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

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

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

3.2 Deling av eiendom og antall boliger

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

3.3 Bruksendring av fritidsbebyggelse

Bruksendring av fritidsbebyggelse til boligformål utløser krav om detaljregulering innenfor hele felt BAA og eiendommer innenfor BFS01 som omfattes av hensynssone H570.

Bruksendring tillates ikke i strandsonen eller i området med formål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og LNF spredt.

3.4 Terrengendringer

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

3.5 Adkomst og parkering

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

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

3.6 Stormflo

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

3.7 Justering av formålsområder tilhørende vei

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

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

3.8 Miljøoppfølgingsplan

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

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

3.9 Grunnforhold

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

3.10 Skjøtsel og bevaring av trær og vegetasjon

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

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

3.11 Beplantning

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

3.12 Vann- og avløpsanlegg

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

3.13 Anleggsperioden

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

- anleggsbrakker innenfor planområdet
- mellomlagring av rene masser i planområdet

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

3.14 Støy

Retningslinjer T-1442/2021 gjelder for planområdet.

3.15 Byggegrense og frisiktsoner mot fylkesvei

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

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

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

4 Krav til detaljregulering og søknadsplikt

4.1 Krav om detaljregulering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Søknadsplikt og dokumentasjonskrav

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

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

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

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

5 Bestemmelser til arealformål

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

5.1.1 Kombinert formål – bolig/fritidsbebyggelse, BAA

Ubebygde eiendommer under 1000 m² kan ikke bebygges, med unntak av gnr. 2 bnr. 190.

For boligbebyggelse:

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

For fritidsbebyggelse:

Det tillates ikke oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Det kan tillates tilbygg og/eller anneks, kun en gang, opptil 20 % av økning av eksisterende bruksareal, men økningen i areal kan ikke utgjøre mer enn 15 m². Det kan stilles krav om at tilbygget ikke er synlig fra sjøen. Påbygg tillates ikke. Maksimalt fotavtrykk for bebyggelse skal samlet ikke overstige %-BYA= 16.

5.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS01 (Sjøstrand)

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

Innenfor formålet BFS01 kan eiendommer med regulert boligformål **over** 2000 m² kan det fradeles parsell med minimumsareal 1000m². Gjenværende eiendomsarsell skal ikke være mindre enn 1000m². Der eiendommen omfattes av flere formål skal kun areal som er regulert til boligformål medregnes i vurderingen om eiendommen kan deles.

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

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

5.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS02

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

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

5.1.4 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS03 Gnr. 2 bnr. 374

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

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

Felt BFS03 skal ha avkjørsel fra Lampepuserveien.

5.1.5 Badehus/naust, BUN

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

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

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

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

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

Ubebygde eiendommer kan ikke bebygges.

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

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

Retningslinje:

Følgende unntak kan i søknad vurderes tillatt:

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

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

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

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

5.4.1 100-metersbeltet langs sjø (pbl. § 1-8)

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

Retningslinje:

Følgende unntak kan i søknad vurderes tillatt:

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

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

5.4.2 Friluftsområde, VFS

Følgende tiltak kan tillates etter søknad:

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

5.4.3 Ferdsel, VFE

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

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

5.5.1 Veianlegg

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

5.5.2 Annen veigrunn – teknisk anlegg, o VT

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

5.5.3 Annen veigrunn – grøntareal, o VG

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

5.5.4 Brygge, o B

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

5.5.5 Renovasjonsanlegg, BRE

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

5.5.6 Parkering, SPA

Adkomst til bakenforliggende eiendommer skal gå via SPA.

5.5.7 Parkeringsplass på gnr. 2 og bnr. 1723

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

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

5.6.1 Grønnstruktur, G

Ingen tiltak tillates.

5.6.2 Naturområde – grønnstruktur, GN

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

5.6.3 Turdrag, GTD

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

5.6.4 Kyststi, GKS

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

5.6.5 Friområde, o GF

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

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

6.1 Ras- og skredfare, H310

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

6.2 Flomfare, H320

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

6.3 Infrastruktursone, H410

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

6.4 Bevaring naturmiljø, H560

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

6.5 Bevaring kulturmiljø, H570

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

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

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

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

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

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

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

6.5.1 H570_01:

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

6.5.2 H570_02:

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

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

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

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

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

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

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

For badehusene tillates ikke fasadeendringer, påbygg eller tilbygg.

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

6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Automatisk fredet kulturminne: boplass.

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

7 Bestemmelsesområde

Midlertidig anleggs- og riggområde, MAR

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

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

8 Eierform

Felt markert med o_ er offentlige.

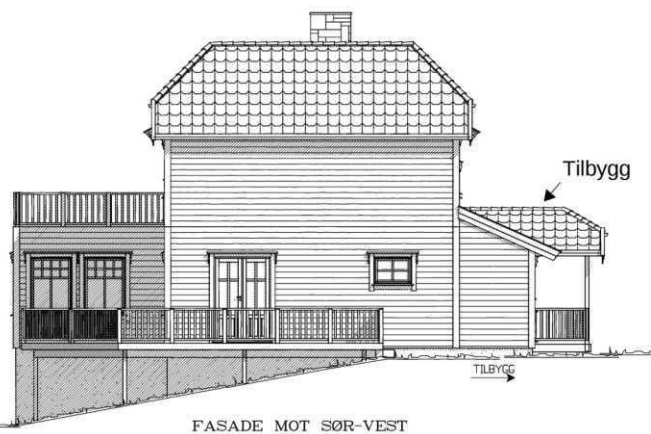
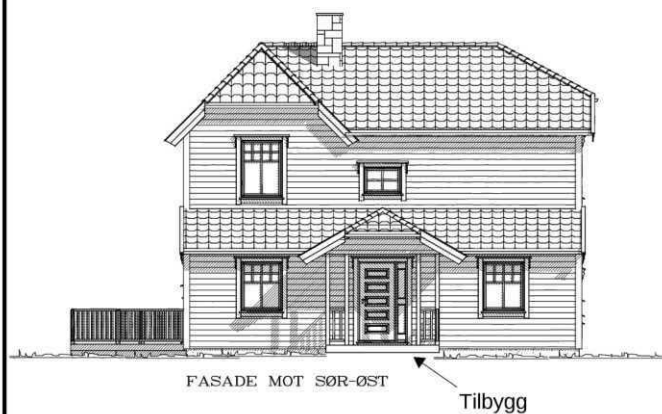
Felt markert med f_ er annen eierform (privat, felles).

9 Arealformål

9.1 Bebyggelse og anlegg

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

Kombinert formål- boligbebyggelse/fritidsbebyggelse	BAA
Kombinert formål- øvrig kommunalteknisk anlegg/parkering	
9.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Vei	SKV
Kjørevei	KV
Fortau	F
Annen veigrunn – teknisk anlegg	VT
Annen veigrunn – grøntareal	VG
Brygge	B
Parkering	SPA
9.3 Grønnstruktur	
Grønnstruktur	G
Naturområde	GN
Turdrag	GTD
Kyststi	GKS
Friområde	GF
9.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder	
Landbruks-, natur- og friluftsområder	L
Spredt bolig- og fritidsbebyggelse	LS
9.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	V
Ferdsel	VFE
Friluftsområde	VFR
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VFS
10 Hensynssoner	
<u>Sikringssone</u>	
Ras- og skredfare	H310
Flomfare	H320
<u>Infrastruktursone</u>	
Krav vedrørende infrastruktur	H410
<u>Sone med angitte særlige hensyn</u>	
Bevaring av naturmiljø	H560
Bevaring av kulturmiljø	H570_01 og 02
<u>Båndleggingssone</u>	
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730
11 Bestemmelsesområder	
Midlertidig anleggs- og riggområde	MAR



BITS			
TILBYGG ENEBOLIG	FASADER		
		Tiltaksfører <u>TOVE AHLEN WILSON</u>	
		Byggherren <u>FLASKEBEKKVEIEN 94</u>	Dato <u>15.04.2013</u>
		Kommune <u>NESODDEN</u>	Tegn <u>J. Fingstad</u>
		Gnr <u>2</u> Bnr <u>106</u> Mål <u>1:100</u>	Grunnmode
			Tegnings WITol <u>502</u>
© Tegningen er beskyttet. Kvik, lev og opphevet.			





BITS

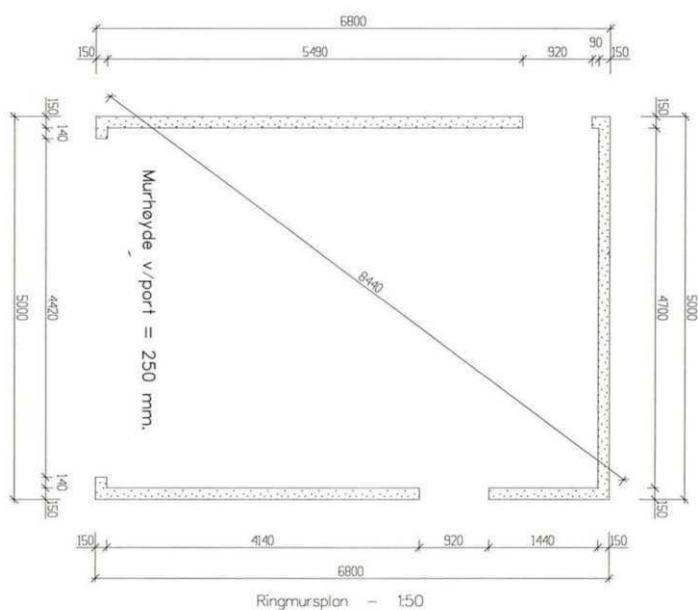
TILBYGG ENEBOLIG	PERSPEKTIV		
		Tiltakshaveri <u>TOVE AHLEN WILSON</u>	Dato <u>15.04.2013</u>
		Byggsadresse <u>FLASKEBEKKVEIEN 94</u>	Tegner <u>J. Fingstad</u>
		Kommune <u>NESODDEN</u>	Grunnmode
		Gnr <u>2</u> Bnr <u>106</u> Malt	Tegnert <u>WIT01 503</u>

© Tegning er beskyttet. Utd. lov om opphavsrett.

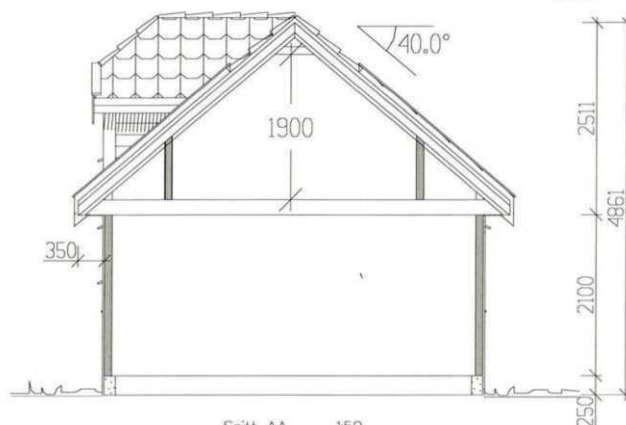




Fasader — 1:100

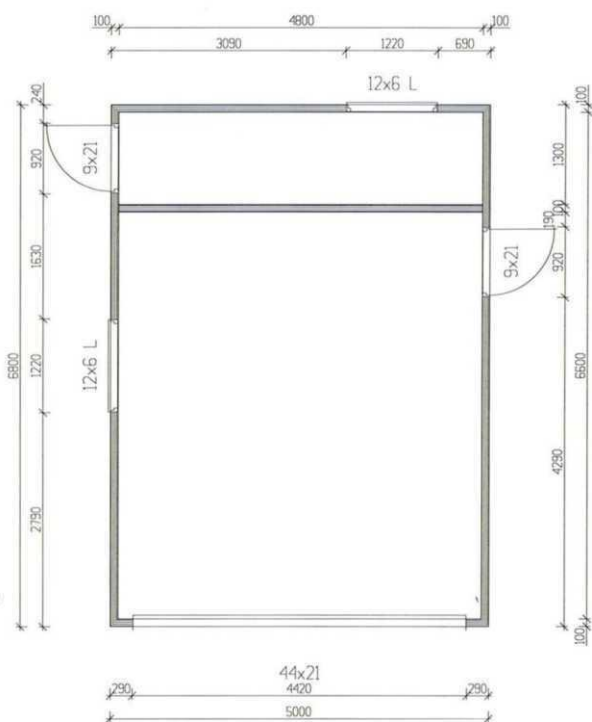


Ringmursplan – 1:50

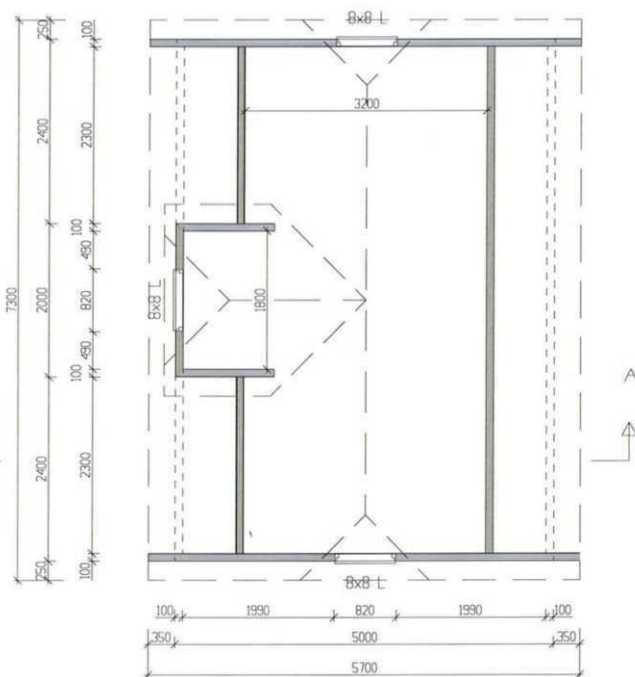


Snitt AA – 1:50

DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATE
Tittel/aksjevern:	Werner Wilson			DATO	28.04.00
Byggesplass:	Flaskebekkevien 94			TEGN.	
Kommune:	Nesodden			MAI	1 : 50/100
Nybygg - Garasje	G.Nr. 2 B.Nr. 106			PROSJEKT	WWF7
Fasader, Snitt og Ringmursplan				TEGN. NR.	501
TF-LOG4					



Hovedplan - 1:50



Loftplan - 1:50



REV.	ANT.	REVIDERENGEN GJELDER	SIDEN	DATO
			DATO	28.04.00
			TEGN.	
			MAL	1 : 50
			PROSJEKT	WWF7
			TEGN. NR.	502

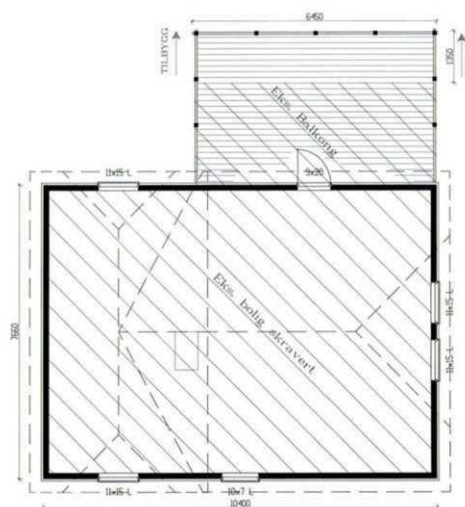
Tilleggshaver: Werner Wilson
Byggesjess: Flaskebekkveien 94
Kommune: Nesodden GNR 2 BLNR 106
Nybygg - Garasje: Hovedplan og Loftplan

TF-LOG4



PLAN 1. ETASJE

MÅL MÅ KONTROLLERES OG TILPASSES
EKSISTERENDE BYGNING FØR
ARBEIDENE IGANGSETTES.



PLAN 2. ETASJE



BITS		A 11.10.2004 Div. Ysteringer	
OMBYGGING ENEBOLIG	PLANER	Tiltakshaver: <u>TOVE AHLEN WILSON</u>	
		Bygghuset: <u>FLASKEBEKKVEIEN 94</u>	Dato: <u>17.09.2004</u>
		Kommune: <u>NESODDEN</u>	Tegner: <u>S. Fjengstad</u>
		Grøt 2 Rør 106 Mål: 1:100	Gravemodus
			Tegnere: <u>Witot 501</u>
		© Tegningen er beskyttet. Ikk. lov om opphavsrett.	



21 OKT. 2004



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST

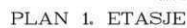
MOTTATT

BITS		A	11.10.2004	Div.kusteringer	24.08.2004
OMBYGGING ENEBOLIG	FASADER	Tilleggsnavn: TOVE AHLEN WILSON			
		Byggedressen: FLASKEBEKKVEIEN 94			
		Dato: 17.09.2004			
		Tegn: S. Fingstad			
		Kommune: NESODDEN			
		Grunnmode			
		Gnr 2 Bnr 106 Mal 1:100			
		Tegnpris WITel 502			
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.					





BITS		A 11.10.2004 Div. Justeringer	
OMBYGGING ENEBOLIG	PERSPEKTIV	Tiltaleshaver <u>TOVE AHLEN WILSON</u> Byggeskisse <u>FLASKEBEKKVEIEN 94</u> Kommune <u>NESODDEN</u> Gnr <u>2</u> Bnr <u>106</u> Mal <u></u>	
		Dato <u>17.09.2004</u> Tegner <u>S. Fingsland</u> Grunnmodell <u></u> Tegner <u>Witot 503</u>	
		© Tegningen er beskyttet. Alle lov og opphavsrett. 1:1000 20.04.2004 11.10.2004 14.10.2004	



MÅL MÅ KONTROLLERES OG TILPASSES
EKSISTERENDE BYGNING FØR
ARBEIDENE IGANGSETTES.



BITS			
TILBYGG ENEBOLIG	PLANER	Tiltaksnavn <u>TOVE AHLEN WILSON</u> Bygghendelse <u>FLASKEBEKKVEIEN 94</u> Kommune <u>NESODDEN</u> Gnr <u>2</u> Bnr <u>106</u> Mål <u>1:100</u> © Tegndato: 01.08.2014, 14:14, 14.08.2014	Dato <u>15.04.2013</u> Tegner <u>J. Ringstad</u> Grunndato Tegner <u>WITOL 501</u>



Byggheng. i Ringstad
 Andebuveien 3, 3170 Slem
 Tlf. 33322844 Mob. 91148993
 e-post: bits@ringstad.no



Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Flaskebekkveien 94, 1452 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Flaskebekkveien 94, 1452 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021		
Navn	Kommuneplan 2022–2046		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.12.2022		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf		
Delarealer	Delareal	35 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	V	
	Delareal	1 959 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	
	Delareal	1 924 m ²	
	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende	
	Områdenavn	KBA	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160206		
Navn	Flaskebekk og Sjøstrand		
Plantype	Områderegulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	15.12.2021		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/12291/2.%20Bestemmelser%2020160206%2C%20dat.%2015.12.21%20rev.%2010.04.23%20og%2028.01.25.pdf		
Delarealer	Delareal	1 924 m ²	
	RPHensynsonenavn	H570_01	
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
	Delareal	439 m ²	
	Bestemmelsesområde	Midlertidig bygge- og anleggsområde	
	Delareal	35 m ²	
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	
	Feltnavn	o_SVG	
	Delareal	1 917 m ²	
	Formål	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
	Feltnavn	BAA	
	Delareal	7 m ²	
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	
	Feltnavn	SVG	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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



Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Flaskebekkveien 94, 1452 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	861,00 kr
Renovasjon	3 820,00 kr
Slam	1 964,00 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 106	Kommune:	3212 Nesodden
Adresse:		Grunnkrets:	205 Flaskebekk
Veiadresse:	Flaskebekkveien 94, gatenr 1560	Valgkrets:	1 Nesodden Nord
	1452 Nesoddtangen	Kirkesogn:	2090403 Skoklefall
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	541 Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Stein	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.04.1908	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 958,5 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3212/2/106	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3212/2/106	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 08.12.2015 Matrikkelført: 22.12.2015		Avgiver Berørt Berørt Mottaker	3212/2/1719 3212/2/106 3212/2/1199 3212/2/1198	-55,9 0,0 0,0 55,9
Oppmålingsforretning	Forretning: 08.12.2015 Matrikkelført: 22.12.2015		Berørt Berørt Berørt	3212/2/106 3212/2/1198 3212/2/1199	0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 08.12.2015 Matrikkelført: 22.12.2015		Avgiver Berørt Berørt Mottaker	3212/2/106 3212/2/1198 3212/2/1199 3212/2/1719	-1 401,5 0,0 0,0 1 401,5
Feilretting	Forretning: 29.07.2011 Matrikkelført: 29.07.2011		Berørt Berørt	0216/Eierløs(e) teig(er) 3212/2/106	0,0 0,0
Feilretting	Forretning: 26.05.2009 Matrikkelført: 26.05.2009		Berørt Berørt	0216/Eierløs(e) teig(er) 3212/2/106	0,0 0,0
Feilretting	Forretning: 26.05.2009 Matrikkelført: 26.05.2009		Avgiver	3212/2/106	0,0
Grensejustering	Forretning: 25.04.2003 Matrikkelført: 25.04.2003		Avgiver Mottaker	3212/2/1198 3212/2/106	-142,8 142,8
Kartforretning	Forretning: 27.05.1947 Matrikkelført: 27.05.1947		Mottaker	3212/2/106	3 225,0
Skylddeling	Forretning: 15.11.1910 Matrikkelført: 15.11.1910		Avgiver Mottaker	3212/2/106 0216/2/130	-11 480,0 11 480,0
Skylddeling	Forretning: 24.04.1908 Matrikkelført: 24.04.1908		Avgiver Mottaker	3212/2/8 3212/2/106	-14 705,0 14 705,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Enebolig (Kilde: Sefrak)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Flaskebekkveien 94	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:	140098922			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	216 205 139	Bolighus, Oppr. Sommerhus, Stein	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1965 vestvendt, veranda (øvre del)	

Bygning 2 av 4: 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:	21.06.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.06.2000
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.06.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16427276			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,0	30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Sefrak)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	140098930			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	216 205 140	Uthus, Stein	1900-1924
Nåværende funksjon:		Alment lager	
Tidligere funksjon:		Panelt innvendig med kjøkkendel + antagelig uthus	
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	17,0	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):	01.01.2008	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300378286			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

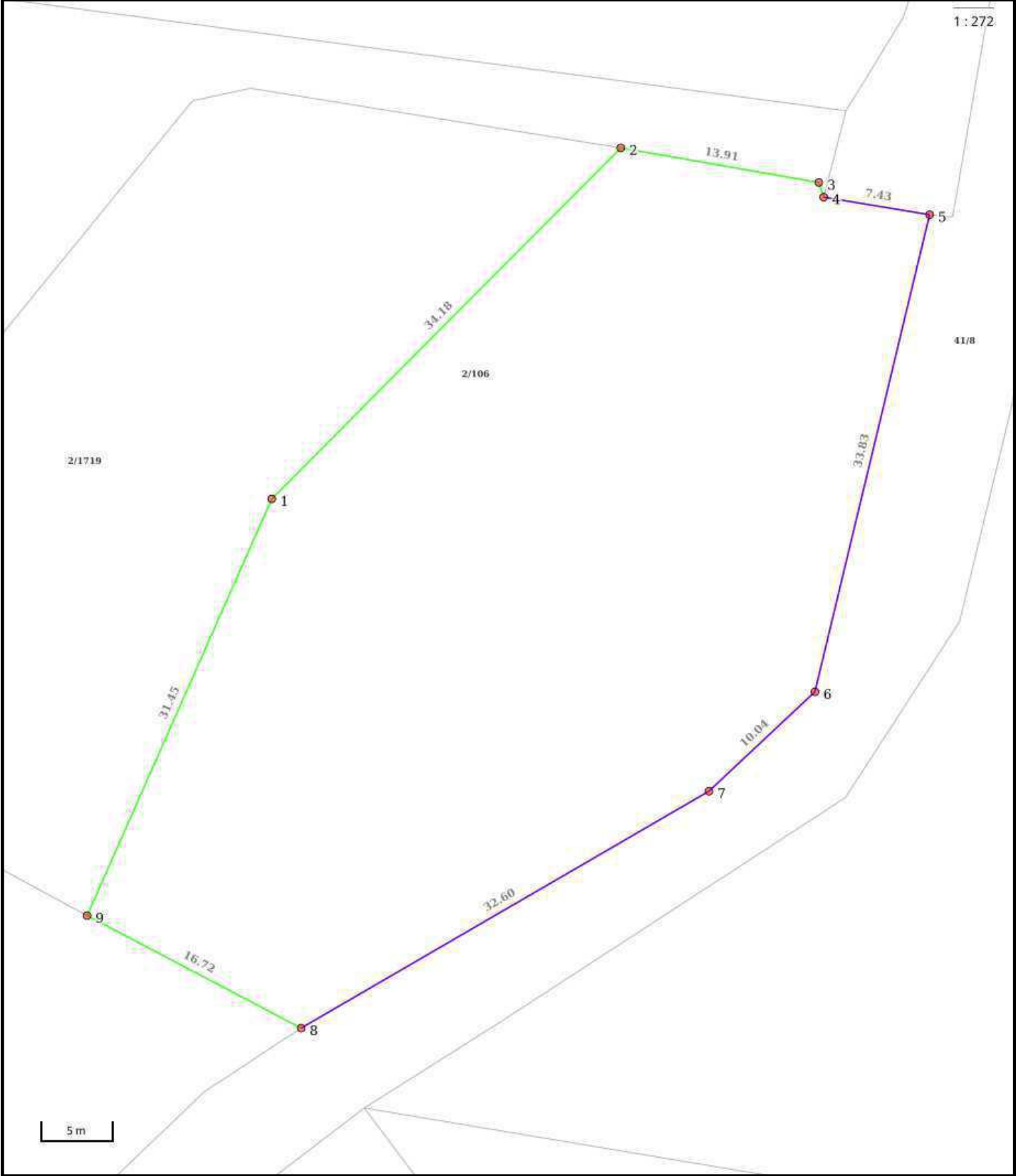
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|----------|--------------------|
| Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--------------------|
| Bygningspunkt |
| Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 958,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 769,19	592 623,69	34,18m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 636 795,47	592 645,55	13,91m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
3	6 636 794,34	592 659,41	1,07m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
4	6 636 793,36	592 659,84	7,43m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 636 792,82	592 667,25	33,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 636 759,35	592 662,32	10,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 636 751,86	592 655,63	32,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 636 733,04	592 629,01	16,72m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 636 739,42	592 613,56	31,45m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(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.



Adresse

,

Dato for energimerking

26.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275074

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

16427276

Gårdsnummer

2

Bruksnummer

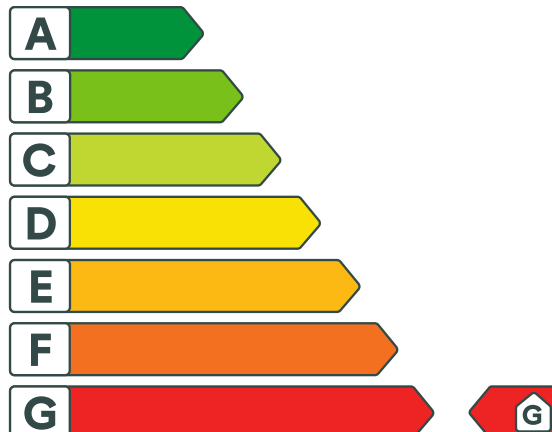
106

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1913

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

250,0 m²

Oppvarmet bruksareal

175,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

410,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

413,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år

72 368 kWh



,



Detaljering

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



,



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 9: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 12: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

Tiltak 22: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 23: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 27: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

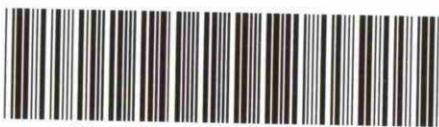


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Doknr: 3909 Tinglyst: 14.06.1994 Emb. 005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

14.06.1994

YTRE FOLLO
SØRENSKRIVEREMBEDET
DAGBOKNR. 3909

ERKLÆRING

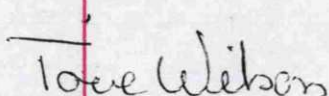
Undertegnede hjemmelshaver til 2/106 i Nesodden

Tove A. Wilson pnr. 230852 - [REDACTED]

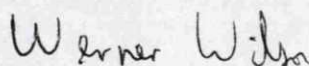
overdrar herved den badehusandel som eiendommen ervervet jmfr
kontrakt tinglyst 25/8-1913 til:BERIT BØLSTAD PNR. 230751 - [REDACTED]
CHRISTEN KROSSHØL PNR. 270450 - [REDACTED]eller den denne utpeker, og som ved transport av dette
dokument blir eier av andelen.Alle rettigheter vedrørende hva som inngår i ervervet skal ved
overdragelsen være nøye undersøkt av erververen.

Nærværende dokument har opptrinnsrett.

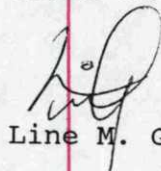
Nesodden 11. april 1994



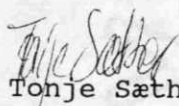
Tove A. Willson



Werner Wilson

Undertegnede bekrefter herved at ovenstående har undertegnet
dette dokument i mitt nærvær. Undertegnede er over 18 år.

Line M. Gulllerud



Tonje Sæther

UNDERTEGNEDE EIER AV GNR 2, BNR 8 i NESODDEN
SAMTYKKEDE HERVED I ØVENSTÅENDE.
For Mim; Hebers dødsbo.

Gustav Heber

SIVILINGENIØR
GUSTAV HEBER

Øvenstående har undertegnet dette dokument
i mitt nærvær. Jeg er over 18 år og boratt
i Norge

Walter Røed

Har P. Heber

Nesodden (3212), Gnr 2 / Bnr
106: Stein Flaskebekkveien 94

Innholdsliste

Akershus fylke, Nesodden, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Akershus fylke, Nesodden, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Akershus fylke, Nesodden, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Akershus fylke, Nesodden, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6

3 / 6

Nr. Gnr. 2 bnr. 106 Nesodden		Navn:		
Dagbok- nr.	Dagbok- ført	Heftelser	Pante- bok	Forandringer, utsettelse og anm.
3492	16/4-49	Obligasjon dat. 16.9.1948 fra Halvdan Per- hug til Louis Bæverfjord for kr. 5.000.-	740	Aut. d. 16/4-49 D. 16/4-49
3748	17/4-49	Kort- og oppmålings for. ark. 16.49.	962	
1427	9/4-50	Kort- og oppmålings for. ark. 25.11.47.	990	
4632	11/1-	Spør. skjøtte dat. 31/10-1940.	166a	
160	1940.	Skjøttelighet for s.e. kammer med ulem om s.m. 114. 7p. kontrakt 27. 25.10.13.		
7001	11/1-	Obligasjon dat. 7/11-1960 fra	1200	9/11/10-1968, dbnr. 5501/1968.
160	1960.	betaling Telle til Halvdan Perhug for kr. 35.000.- s. min. etter 1. min. til Christiania Bank & Kreditkasse ipm. dat. tittel.		
2922	7/7-	Obligasjon dat. 7.7.1961 fra	1220	
161	1961.	betaling Telle til oppmåling beregnet skjøttelighet for kr. 5.000.- Pålys. etter kr. 20.000.- til Christiania Bank og Kredit- kasse og kr. 35.000.- til Halvdan Perhug ipm. dat. tittel.		Aut. d. 26/11-1964. D. 26/11/64.
3047	9/9-	Erstatning med kr. 2.500.- til kr. 7.500.- ipm. 1961.		
7264	22/12-64	Kjøpekontrakt fra Selvig Telle til Randi Bakke Gjertsen og Johanne Waal for kr. 115.000.- 2 1/2 tils. ansvær	200 A	9/18/10-1984 dbnr. 10023/84 Påtegn. om endring i vilkårene, dbf. 17/10-1968, dbnr. 5503/1968.
3937	4/8 1965	Obligasjon kr. 50.000.- fra Randi Gjertsen til Den østerrødske Bykreditforening.	1388	
5029	30/9-1965	Obligasjon kr. 62.000.- fra Randi Bakke Gjertsen til Johanne Waal.	1388	Sl. 26/3-1987, dbnr. 3164/87
24	1/11 1965	Obligasjon kr. 7.000.- fra Randi Bakke Gjertsen til Gunnar T. Strøm A/S.	1398	9/5/9-1971 dbnr. 5816/1971
511	5.2.68.	Obligation kr. 6.000.- fra Randi Bakke Gjertsen til A/S Forretningsbanken, Oslo.		9/9/9-1971 dbnr. 5815/1971
7840	16.7.85	Iflg. skjøtte: Selger har rett til vederlagsfritt å få fraskilt et tomtareal på ca. 1,4 mål i h.t. kart som er bilag til kjøpekontrakten.		
7841	16.7.85	Obligasjon kr. 605.000.- fra Werner Conrad Wilson og Tove Ahlén Wilson til Agder Assuranceselskab A/S. "Prior. etter 0.-"		52.9/8-1988 dbnr. 8022/88
7842	16.7.85	Obligasjon kr. 150.000.- fra Werner Conrad Wilson til Christiania Bank og Kreditkasse. "Prior. etter kr. 605.000.-"		9/23/11-1988 dbnr. 12193/88

005 0216 0001056

NESODDEN

Nr. Gnr. 2 Bnr. 106

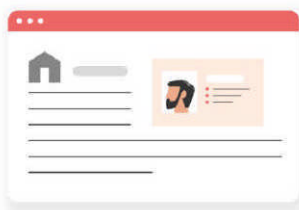
Stein

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	Merknader
13985	28/11-1985	Obligasjon kr. 100.000,- til Christiania Bank og Kreditkasse.		58.5/12-1988 Dlmr. 12631/88
11010	19/10-1987	Obligasjon kr. 35.000,- til Christiania bank og Kreditkasse		58.5/12-1988 Dlmr. 12630/88
4812	6/5-1988	Obligasjon kr. 725.000,- til Sparebankenes Kredittselskap A/S "Prior. etter 0,-."		
6668	4/7-1977	Obligasjon kr. 135.000,- til Christiania bank og Kredit- kasse "Prior. etter kr. 725.000,- Sparebank Kreditt A/S"		

tl20091119620691

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: BCC8192
Matrikkel: 3212-2/106/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Tove Wilson



Adresse:
Flaskebekkveien 94,
1452
NESODDTANGEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring IM	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2018-06-27
NELFO Rapport fra risiko. og slutt. IM	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2018-06-27
RS16/1 I VIPPEBRYTER PH ELKO AS	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2018-06-27
RS1091 PT STIKK.2X16+J INF.PH ELKO AS	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2018-06-27
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Bytte av stikk på verandaen fra enkel til dobbel)	ÅS ELEKTRISKE AS	Elektriker	2023-06-22

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Flaskebekkveien 94

Nabolaget Flaskebekk/Sjøstrand - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nesoddtangen skole (1-7 kl.)	16 min
576 elever, 26 klasser	1.1 km

Rudolf Steinerskolen (1-10 kl.)	6 min
299 elever, 25 klasser	2 km

Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
282 elever, 22 klasser	1 km

Nesodden videregående skole	7 min
750 elever	2.9 km

Frogn videregående skole	27 min
426 elever	21 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogen	13 min
Linje 565, 570, 575	0.9 km

Ås stasjon	36 min
Linje RE20, R21, R23x	29.7 km

Oslo Gardermoen	1 t 17 min
-----------------	------------

BARNEHAGER

Kongleveien barnehage (1-6 år)	16 min
129 barn	1.3 km

Oksval barnehage (1-5 år)	18 min
45 barn	1.4 km

Heia barnehage (1-5 år)	23 min
124 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Meny Tangen	14 min
-------------	--------

Kiwi Flaskebekk	15 min
-----------------	--------



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	14 min	🚶
📍 Vitusapotek Nesodden	14 min	🚶
🍷 Nesodden Vinmonopol	14 min	🚶

SPORT

⚽ Nesoddtangen skole ballbinge	15 min	🚶
⚽ Tangen idrettsanlegg	16 min	🚶
🏊 Energihuset Treningssenter	4 min	🚗

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

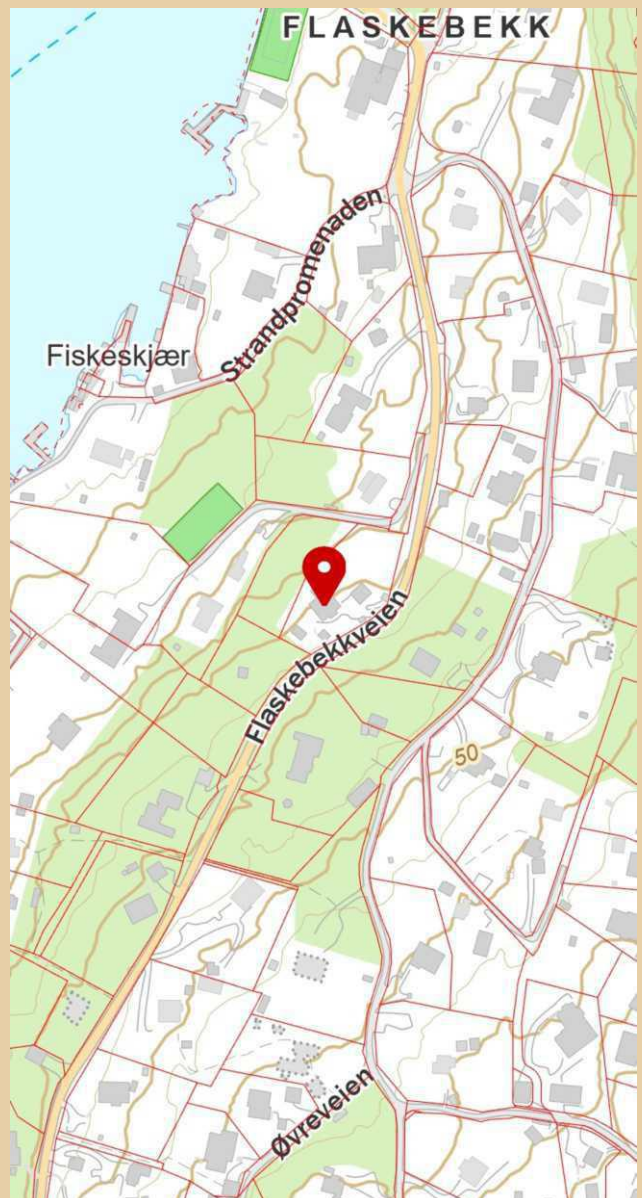
Lite støynivå 91/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Flaskebekkveien 94, 1452 Nesoddtangen
Gnr. 2, Bnr. 106 og Gnr. 2, Bnr. 553, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:

327260098

Meglerforetak:

PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler:

Anna Louise Undén

Telefon / Mobil:

66 80 44 04 / 412 26 058

E-post:

anna.unden@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 _____

Egenkapitalen 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-