TØMMERBAKKE VEI 30A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæring
Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Eiendomskart med grenser
Matrikkelkartog rapport
Planrapport
Regulerings-plankart
Regulerings-planforslag
Kommune-plankart
Ferdigattest
Bygnings-tegninger
Tinglyste heftelser og servitutter
Servitutt
Energiattest
Områdeanalyse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250441

Selger 1 navn
Wenche-Lill Lembourn

Gateadresse
Tømmerbakke vei 30A

Poststed	Postnr
Bjørnemyr	1453

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 65564807

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250441

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel stått tom hele tiden Ikke registrert som egen boenhet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nesodden kommune

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250441

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250441

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250441

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Lembourn	db46890f4065c1338ab5d8ad022de10031a27b64	22.07.2025 11:28:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250441

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TILSTANDSRAPPORT

TILSTANDSRAPPORT

Tømmerbakke vei 30 A
1453 Bjørnemyr

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
22	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kim-Andre Lotterud
Dato: 25/07/2025

Blåbærskogen 57
Heggedal 1389
94890812
post@vikentaksering.no

VIKEN TAKSERING AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:30, Bnr: 455
Hjemmelshaver:	Wenche-Lill Lembourn
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	804 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke kontrollert.
Offentl. avg. pr. år:	23 080,-
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	2016

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.07.2025
Forutsetninger:	Overskyet og ca 4 grader, ingen nevneverdige hindringer på grunn av værforhold.
Oppdragsgiver:	Wenche-Lill Lembourn
Tilstede under befaringen:	Wenche-Lill Lembourn, Kim-Andre Lotterud
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Enebolig med adkomst til bolig fra offentlig vei. Garasje/biloppstillingsplass i tilknytning til boligen.
Pent opparbeidet tomt med grøntarealer.
Terrasse med utgang fra gang i plan 2. Stor takterrasse i plan 3.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert med plate på mark. Vegger antas å være av bindingsverk av treverk og bjelkelag i treverk. Grunnmur av mur/betong. Putltakonstruksjon tekket med takpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i generelt god stand med normal slitasjegrad ut fra alder. Generelt behov for normalt periodisk vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten. Øvrige avvik er beskrevet senere i denne rapport.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Hjemmelshavers opplysninger
Egenerklæringsskjema
Fremlagt dokumentasjon
Eiendomsverdi.no
Seeiendom.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Plan 1
Entre: Fliser gulv. Slette malte vegger og himling.
Gang: Parkettgulv. Slette malte vegger og himling.
Stue: Parkettgulv. Slette malte vegger og himling.
Soverom: Parkettgulv. Slette malte vegger og himling.
Bad: Flislagte gulv og vegger. Slett malt himling.
Vaskerom: Flislagt gulv. Slette malte vegger og himling.
Trapperom: Trappetrinn i treverk. Slette malte vegger og himling.

Hybel
Soverom: Parkettgulv. Slette malte vegger og himling.
Stue/kjøkken: Parkettgulv. Slette malte vegger og himling.
Bad: Flislagte gulv og vegger. Slett malt himling.
Vaskerom: Flislagt gulv. Slette malte vegger og himling.

Plan 2
Stue/kjøkken: Parkettgulv. Slette malte vegger og himling.
Gang: Parkettgulv. Slette malte vegger og himling.
Soverom: Parkettgulv. Slette malte vegger og himling.
Bod: Parkettgulv. Slette malte vegger og himling.
Bad: Flislagte gulv og vegger. Slett malt himling.

Plan 3
Areal topp trapp utenfor teknisk rom: Parkettgulv. Slette malte vegger og himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapport er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte.
Utarbeidet for å avdekke eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsklovens siste revisjon 01.01.22

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Plan 1	109	0	0	0	107	2
Plan 2	113	0	0	25	111	2
Plan 3	13	0	0	76	13	0
SUM BYGNING	235	0	0	101	231	4
SUM BRA	235					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje plan 1	0	31	0	0	0	31
SUM BYGNING	0	31	0	0	0	31
SUM BRA	31					

BRA-i:

Plan 1
Entre, gang, stue, soverom, bad, vaskerom, trapperom.
Hybel: Soverom, kjøkken/stue, bad, teknisk rom.

Plan 2
Stue, kjøkken, gang, soverom, bod, bad.

BRA-e:

Garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
Det er bruken av ett areal på befaringstidspunkt som definerer hva rommet settes som. Selv om dette kan avvike fra hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Deler av areal i plan 3 er ikke måleverdig iht Norsk Standard 3940 (NS3940). Dette på grunn av skråtak i de aktuelle områdene. Det er gjort fratrekk for disse arealene. Dette gjelder teknisk rom i plan 3.

Det er ikke kontrollert søknader mot offentlige myndigheter med tanke hybel. Ikke kontrollert om denne er godkjent for utleie.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

GARASJE / UTHUS:
Garasje i tilknytning til boligen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

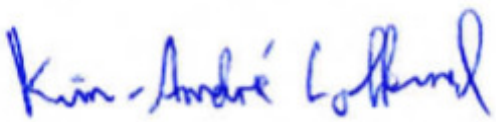
---

Ansvarlig for rapporten:

Kim-Andre Lotterud

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

25/07/2025



Kim-Andre Lotterud

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundament:
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur:
Grunnmur av antatt av pusset murverk. Ingen avvik på grunnmur registrert på befaringsdagen.

Drenering:
Drenering antatt fra byggeår. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

Mangler topplist på grunnmursplast utenfor soverom/stue i plan 1. Topplist bør også etterfestes stedvis rundt boligen.
.
Normal levetid på fundamenter er 30-100 år.
Normal levetid på drenering er 20-60 år

Merknader: TG2 vurderes da det mangler topplist på grunnmursplast utenfor soverom/stue i plan 1.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er hovedsaklig flatt fall på terreng mot grunnmur. Dette gjelder ikke der terrenget skråner.

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terrenget bør planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på 3 meter fra vegglivet. dersom dette fysisk lar seg gjøre.

Det skal sies at det ikke er synlige tegn til fuktpåkjenning i vegger mot terreng.

Merknader: TG2 vurderes da flatt fall er ett avvik iht NS3600:2018

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Utvendig fasade av pussede overflater/trepanel.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Utvendig kledning fremstår som i generelt god stand.

Kledning vurderes å være av god beskaffenhet iht alder. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

De er registrert manglende musetetting på boligens hjørner. Registrert utenfor hybel og stue i plan 1. Hjemmelshaver opplyser at denne trolig ligger høyere opp i konstruksjonen.

Normal levetid for utvendig kledning: 24-60 år

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med litt ulike årstall lest av i spacer på vinduer/ytterdører. Lest av årstall 2015/2016 i spacer/annen merking på vinduer/dører.

Følgende oversikt:
Hybel plan 1:
Ytterdør fra 2016. Går som normalt ved funksjonstest.
Kjøkken/stue: Vindu tre-lags fra 2015.
Soverom: Vindu tre-lags fra 2015.

Plan 1
Entre: Ytterdør fra 2016. Går som normalt ved funksjonstest. Vindu tre-lags fra 2015.
Stue: Vindu tre-lags fra 2015 2 stk.
Soverom: Vindu tre-lags fra 2015 2 stk.

Plan 2
Kjøkken: Balkongdør tre-lags fra 2015. Glideskinne bør smøres opp. Vindu tre-lags fra 2015 2 stk.
Stue: Vindu tre-lags fra 2015/2016 4 stk. Store vindusflater.
Gang: Balkongdør tre-lags fra 2015. Går som normalt ved funksjonstest. Vindu tre-lags fra 2015.
Soverom: Vindu tre-lags fra 2015.
Bad: Vindu tre-lags fra 2015.
Soverom: Balkongdør tre-lags fra 2015. Glideskinne bør smøres opp. Vindu tre-lags fra 2015.

Plan 3
Takterrasse: Balkongdør tre-lags fra 2015. Bør smøres opp/justeres da døren er tung å åpne. Vindu tre-lags fra 2015 3 stk

Det ble foretatt enkel funksjonstest (stikkprøver) av noen vinduer/dører uten nevneverdige avvik utover hva man forvente ut fra alder. Noen vinduer/dører går tregt og bør smøres/justeres.

Normal levetid vinduer og ytterdører: 20-40 år

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Pulttakkonstruksjon tekket med takpapp. Visuelt undersøkt fra bakkeplan.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Yttertaket er kledd fra innsiden i plan 2/3. Forutsettes at det er luftespalte mot undertaket. Dette er ikke mulig å se da dette
eventuelt er innkledd i konstruksjonen. Det er tegn til lufting i raft/gesims.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ca 2016

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaket er ikke synlig for befaring da det er kledd inn i plan 2/3. Forutsatt luftespalte i raft/gesims.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Isolert loft med adkomst via luke i plan 3. Teknisk rom.
Arealet er kledd med gips.
Det ble registrert fuktskjolde på sponplategulv. Dette vurderes til å være på bakgrunn av vannsøl.
Arealene fremkommer som tørre og fine på befaringsdagen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Terrasse plan 2: Normal bruksslitasje ut fra alder.
Takterrasse plan 3: Normal bruksslitasje ut fra alder.
Terrassebord på begge terrasser. Underliggende konstruksjon er ikke undersøkt.

Fransk balkong stue og soverom i plan 2. Høyde på rekkverk vurderes som tilfredsstillende målt fra innvendig parkettgulv.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad hybel plan 1

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger. Slett malt himling.

Overflate himling: Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Bad utstyrt med følgende:
- Servantinnredning.
- Enkelservant med ett-greps armatur.
- Dusj med dusjvegg.
- Vegghengt toalett.
- Speilskap.
- Downlights i himling.
- Opplegg for vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand.

Fuge slipper noe i overgang vegg-tak.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og vurderes som tilfredsstillende.

Registrert bom i flis under innredning med vaskemaskin/under toalett. (Dårlig heft til underlaget)

Ingen synlig tetting mot terskel.

Normal levetid fliser gulv: 10-30 år

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert bom i flis under/foran innredning med vaskemaskin/under toalett.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca 2016

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, tegn til slukmansjett.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.

Ikke borret og fuktkontrollert fra tilstøtende rom da det er yttervegg mot dusjsonen.

Normal levetid membran er 10-20 år

Merknader:

7.2 Vaskerom/teknisk hybel plan 1

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Slette malte vegger og himling.
Overflate vegger og himling: Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Våtrom/teknisk rom utstyrt med følgende:
- Varmtvannsbereder
- Fordelerskap for rør-i-rør.
- Sikringsskap.

Overflatene fremstår i normalt god stand.

Ingen avtrekk i rommet.

Merknader: TG2 vurderes da det ikke er avtrekk i rommet.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med sokkelflis.
Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og det registreres kun lokalt fall til sluk. Vurderes som tilfredsstillende ut fra rommets størrelse og fuktbelastning.

Registrert bom i flis i hjørnet under inspeksjonsluke. (Dårlig heft til underlaget)

Normal levetid fliser gulv: 10-30 år

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert bom i flis under inspeksjonsluke.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca 2016
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, tegn til slukmansjett.
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Ikke borret og fuktkontrollert fra tilstøtende rom da tilstøtende rom er våtrom/kjøkkeninnredning.

Normal levetid membran er 10-20 år

Merknader:

7.3 Bad plan 1

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagte vegger. Slett malt himling.
Overflate himling: Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Bad utstyrt med følgende:
- Servantinnredning.
- Enkelservant med ett-greps armatur.
- Dusj med dusjvegg og forheng.
- Badekar.
- Vegghengt toalett.
- Speilskap.
- Downlights i himling.

Overflatene fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og vurderes som tilfredsstillende

Ikke registret bom i flis ved enkel test. (Dårlig heft til underlaget)

Mangler fuge mot dørterskel. Ingen synlig membranoppkant.

Døren bør justeres.

Normal levetid fliser gulv: 10-30 år

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca 2016

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk og klemring av plast, tegn til slukmansjett. Vanskelig og få ut vannlås pga slukmansjett.
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.

Ikke borret og fuktkontrollert fra tilstøtende rom da tilstøtende rom er våtrom.

Normal levetid membran er 10-20 år

Merknader:

7.4 Vaskerom plan 1

TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Slette malte vegger og himling.

Overflate vegger og himling: Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Våtrom/teknisk rom utstyrt med følgende:
- Vask.
- Varmtvannsbereder.
- Fordelerskap for rør-i-rør.
- Sikringsskap.

Overflatene fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med sokkelflis.

Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og vurderes som tilfredsstillende.

Ingen synlig tetting mot terskel.

Ikke registrert bom i flis ved enkel test.

Normal levetid fliser gulv: 10-30 år

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG iu 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca 2016

Ikke mulig å kontrollere membran, tettesjikt og sluk på en god måte.

Merknader:

7.5 Bad plan 2

TG 1 7.5.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger. Slett malt himling.
Overflate himling: Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Bad utstyrt med følgende:
- Servantinnredning.
- Enkelservant med ett-greps armatur.
- Dusj med skyvedør.
- Vegghengt toalett.
- Speilskap.
- Downlights i himling.

Overflatene fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 2 7.5.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og vurderes som lite fall. Fall målt til 5 mm fra topp membran ved terskel til topp sluk.

I dusjsonen ser vannet ut til å ledes greit mot sluk ved funksjonstest.
Mangler litt fugemasse foran sluk.

Ingen synlig tetting mot terskel.

Ikke registrert bom i flis ved enkel funksjonstest. (Dårlig heft til underlaget)

Normal levetid fliser gulv: 10-30 år

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert lite fall på baderommet.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca 2016

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, tegn til slukmansjett.
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.

Borret og fuktkontrollert fra tilstøtende rom uten nevneverdige utslag på fuktighet.

Normal levetid membran er 10-20 år

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hybel plan 1

TG 1 8.1 Kjøkken hybel plan 1

Vanninstallasjonen er fra Ca 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredningen fremstår som i god stand, normal bruksslitasje ut fra alder.
Kjøkken fra 2016 med slette fronter og integrerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap.

Ventilator tilkoblet avtrekkskanal.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Normal levetid kjøkkeninnredning: 15-35 år.

Merknader:

8.2 Kjøkken plan 2

TG 1 8.2 Kjøkken plan 2

Vanninstallasjonen er fra Ca 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innredningen fremstår som i god stand, normal bruksslitasje ut fra alder.
Kjøkken fra 2016 med slette fronter og integrerte hvitevarer.

Ventilator tilkoblet avtrekkskanal.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Normal levetid kjøkkeninnredning: 15-35 år.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Hybel plan 1

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskalanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Grunnmurskonstruksjonen er leca/betong med murpuss på utsiden. Innvendige vegger er utforet og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt.
For full forvissing om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført.

Soverom: Slette malte vegger og himling.

Overflater ser ut til å være i god stand ut fra alder.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Soverom: Parkettgulv.

Ingen nevneverdige avvik på overflater observert.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hullborring foretatt i påforing mot terreng. Ingen nevneverdige utslag på fuktighet.

I innvendig påforing der hulltaking ble foretatt ble det registrert bruk av dampsperre under terreng. Dette er en risiko å bruke under terreng da det øker risiko for fuktskader.
Bør holdes under oppsyn.

Merknader: TG2 vurderes da det er påvist bruk av dampsperre under terreng.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ca 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Rør-i-rør system med fordelerskap plassert på teknisk rom i hybel, vaskerom plan 1 og bod i plan 2.

Hovedstoppekran funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Anlegget er vurdert ut fra alder.

Normal levetid vann og avløpsrør er 50 år

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ca 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i plan 1 og i teknisk rom i hybel.

Berederens plassering vurderes som tilfredsstillende.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i Ca 2016
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Anlegget ble sist fornyet i Ikke aktuelt
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat i teknisk rom i plan 3. Ingen nevneverdige avvik påvist.
Filter skiftes årlig iht hjemmelshavers opplysninger.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i Ca 2016
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ikke aktuelt
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap plassert i teknisk rom i hybel og vaskerom i plan 1.

Automatsikringer.

Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav/standard.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert, kun beskrevet.

Samsvarserklæring er fremlagt.

Det anbefales på generelt grunnlag at el-anlegget vurderes av en autorisert elektroinstallatør da det trolig er mer enn 5 år siden siste tilsyn.

Merknader: TG2 vurderes da det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Manger innvendig håndløper i trapper.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

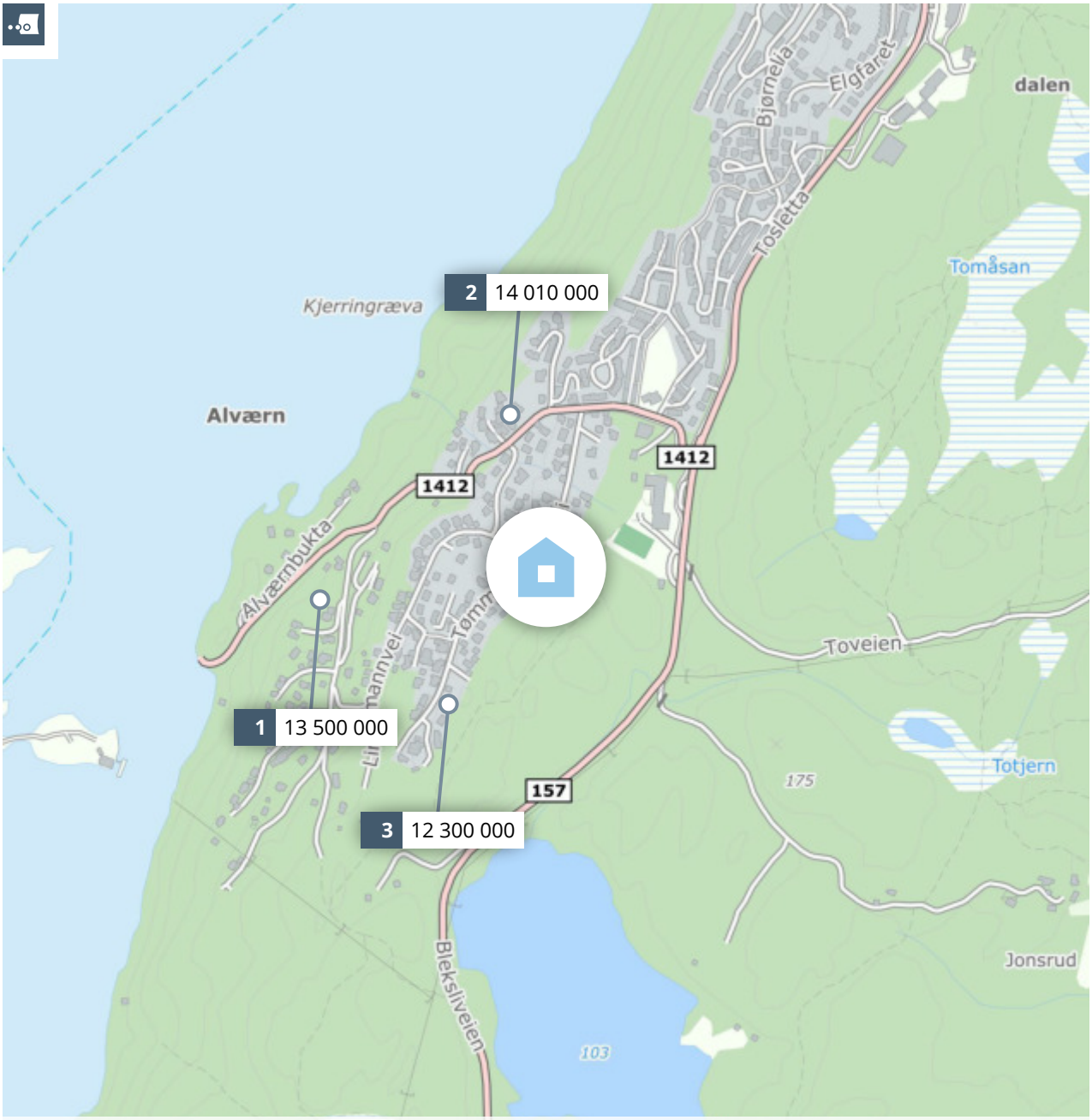
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da det mangler topplist på grunnmursplast utenfor soverom/stue i plan 1.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da flatt fall er ett avvik iht NS3600:2018
7.1.2	Bad hybel plan 1 Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er registrert bom i flis under/foran innredning med vaskemaskin/under toalett.
7.2.1	Vaskerom/teknisk hybel plan 1 Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det ikke er avtrekk i rommet.
7.2.2	Vaskerom/teknisk hybel plan 1 Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er registrert bom i flis under inspeksjonsluke.
7.5.2	Bad plan 2 Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er registrert lite fall på baderommet.
9.1.3	Hybel plan 1 Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes da det er påvist bruk av dampsperre under terreng.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TØMMERBAKKE VEI 30 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 31.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tømmerbakke vei 30 A, 1453 BJØRNEMYR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 30 BNR 455 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS ALVÆRN

Verdivurdert til

13 500 000

-	13 500 000	57 447
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	235 m²	- m²	- m²	101 m²	- m²	- m²

Tomt	804 m²
Byggeår	2016

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Alværnvei 15 173 m² 2007 900 m² 5 sov	16.03.2025	13 500 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**78 035**
2	Alværnveien 33 219 m² 2006 808 m² 5 sov	25.03.2025	13 500 000	**14 010 000**	0	14 010 000	**63 973**
3	Tømmerbakke vei 64 295 m² 1987 1 397 m² 6 sov	12.03.2025	12 990 000	**12 300 000**	0	12 300 000	**41 695**

Lekker nyere enebolig fra 2016 i populært og barnevennlig boområde på Alværn/Bjørnemyr

Innholdsrik og moderne familiebolig med meget god planløsning og høy standard.
•Rikelig med lys fra store vindusflater, god takhøyde, sol og utsikt!
•Tiltalende farger og gode materialvalg.
•Stor takterrasse med flott sjøutsikt!

Fantastisk stue med fin åpen løsning til spisestue og stilrent kjøkken. 4(5) soverom. 2(3) stuer. 3 delikate flislagte bad med gulvvarme. Over 100 kvm terrasser + gode uteplasser på inngangsplan. Dobbelgarasje.

Stor familie eller generasjonsbolig? Også mulig å tilrettelegge for utleie.

Attraktivt og barnevennlig i blindvei. Gangavstand til barneskole på Bjørnemyr og ungdomsskole på Alværn.

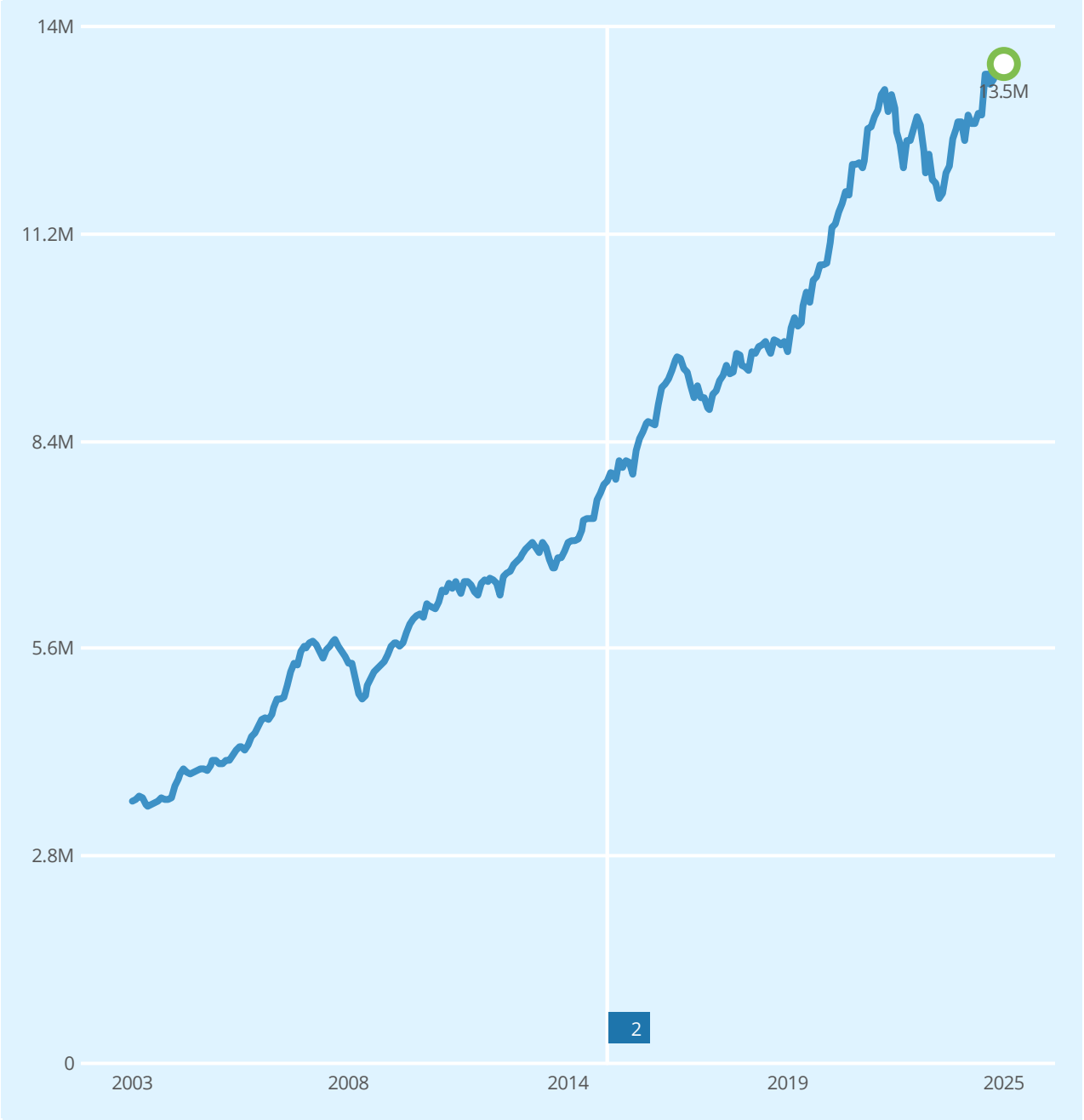
Nær Alværnbukta med sandstrand, brygge og supre badeforhold.

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

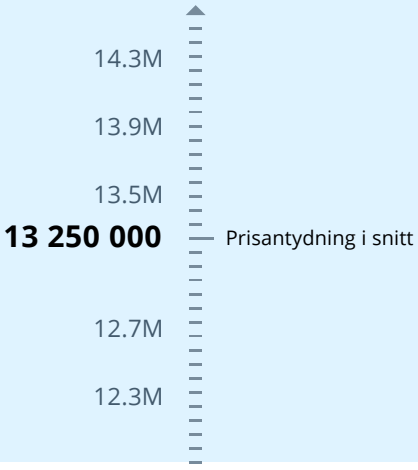
1 Garasje, anneks

2 Enebolig m/hybel

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1453 BJØRNEMYR nå

2
eneboliger til salgs

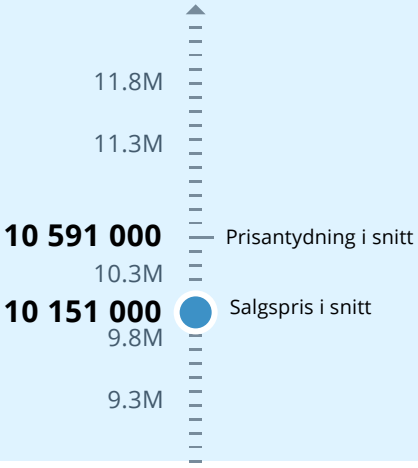


Annonsene har i snitt ligget ute i

116
dager

Eneboliger solgt i 1453 BJØRNEMYR siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

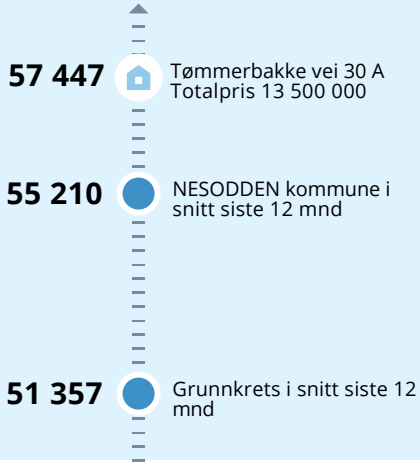


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIENDOMSKART MED GRENSER

ambita

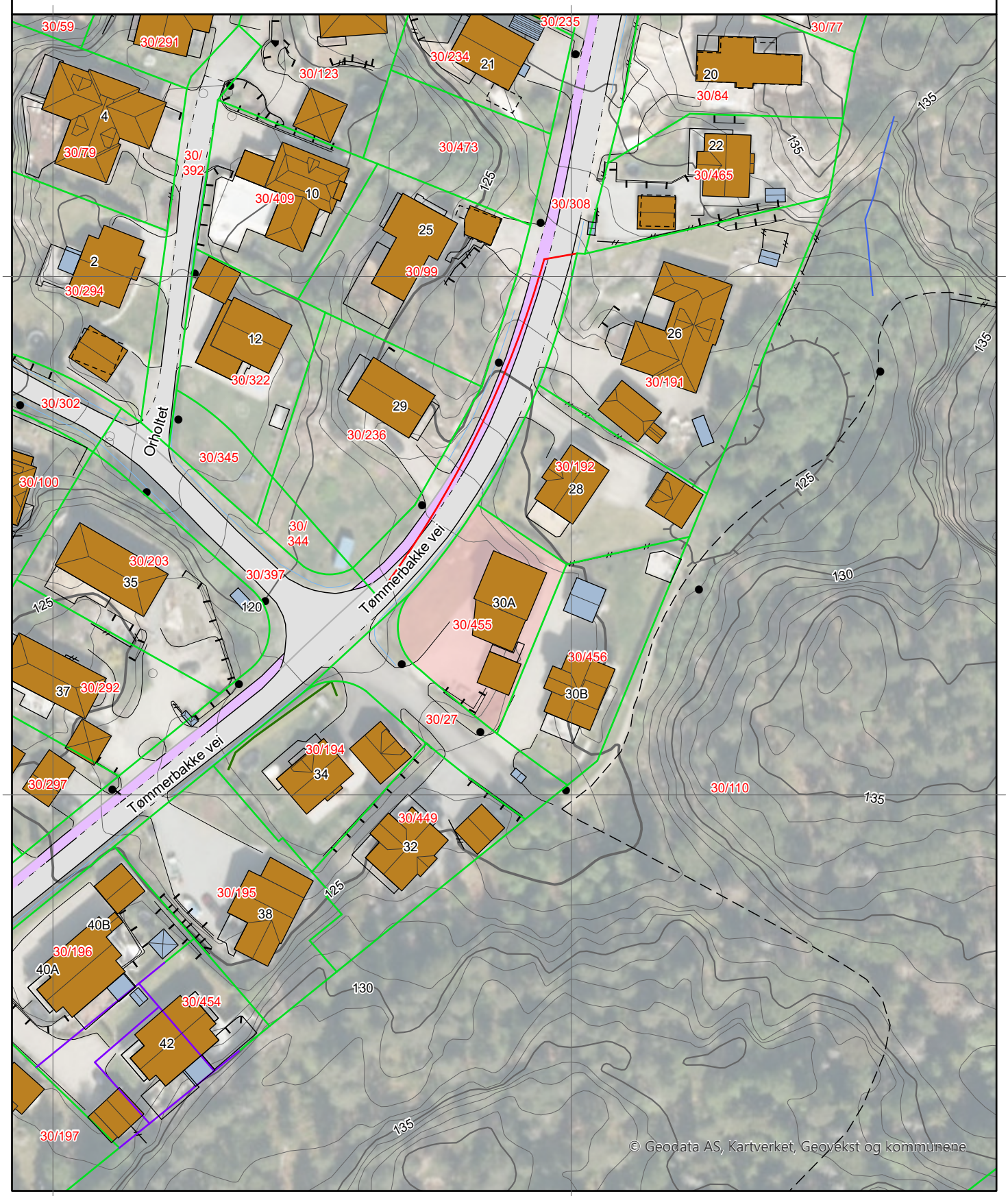
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/30/455/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.7.2025



0 25 50 m

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

ambita

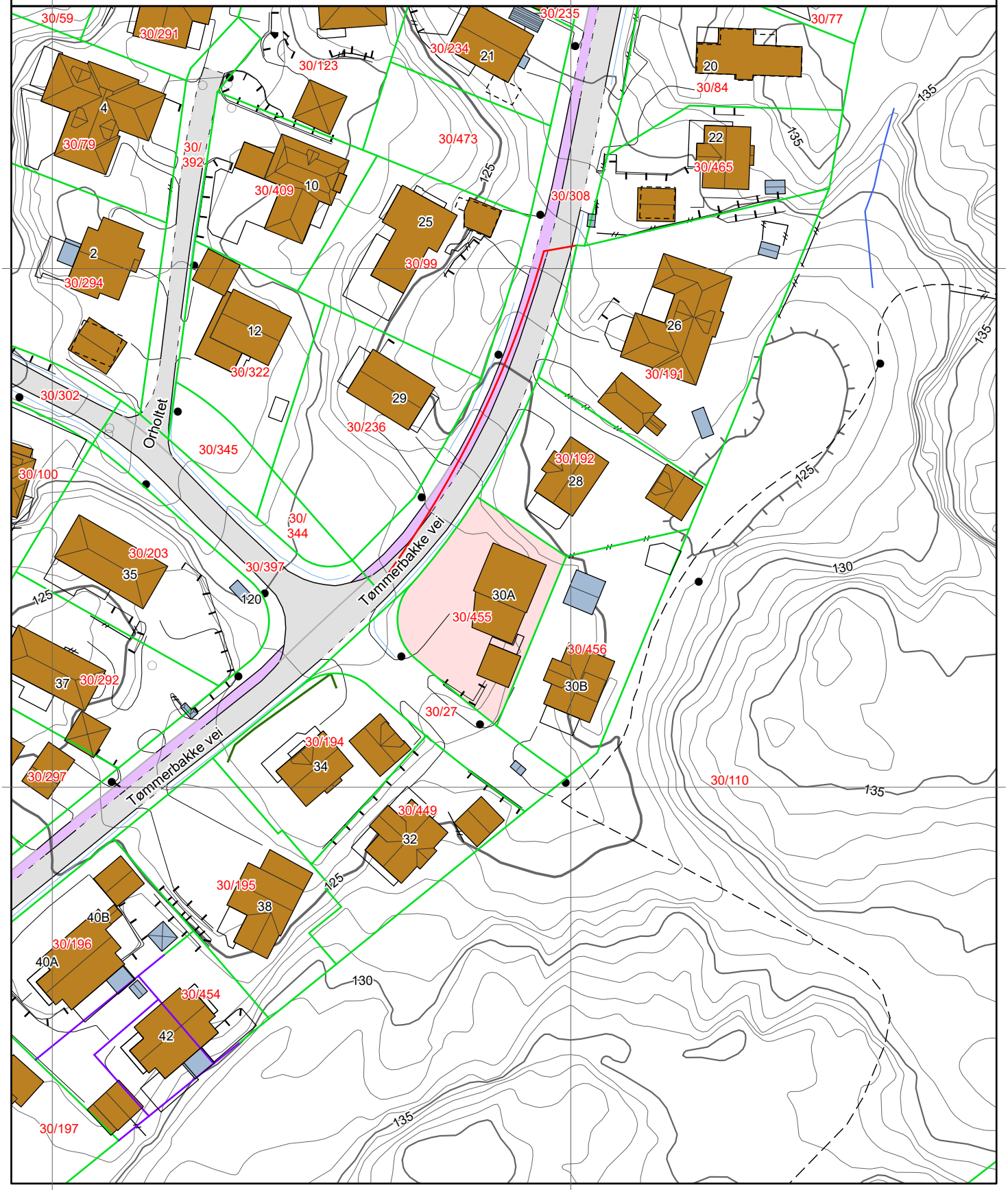
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/30/455/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.7.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N 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

MATRIKKELKART- OG RAPPORT

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 30, Bruksnr 455	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Tømmerbakke vei 30 A, gatenr 3250 1453 Bjørnemyr	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	605 1	Alværn Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090401 541	Nesodden Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.09.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	803,6 kvm	**Skyld:**			
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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/30/455	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/30/455	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.05.2009	Avgiver	3212/30/192	-803,7
	Matrikkelført:	04.06.2009	Berørt	3212/30/27	0,0
			Berørt	3212/30/397	0,0
			Berørt	3212/30/456	0,0
			Mottaker	3212/30/455	803,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.05.2009	Avgiver	3212/30/192	-878,6
	Matrikkelført:	04.06.2009	Berørt	3212/30/27	0,0
			Berørt	3212/30/110	0,0
			Berørt	3212/30/455	0,0
			Mottaker	3212/30/456	878,6
Feilretting	Forretning:	03.09.2008	Berørt	3212/30/192	0,0
	Matrikkelført:	03.09.2008	Berørt	3212/30/397	0,0
			Berørt	3212/30/455	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	05.05.2008	Avgiver	3212/30/455	0,0
	Matrikkelført:	14.10.2008			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.05.2008	Avgiver	3212/30/192	-803,7
	Matrikkelført:	03.09.2008	Berørt	3212/30/27	0,0
			Berørt	3212/30/397	0,0
			Mottaker	3212/30/455	801,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.05.2008	Avgiver	3212/30/192	-878,6
	Matrikkelført:	04.09.2008	Berørt	3212/30/27	0,0
			Berørt	3212/30/110	0,0
			Berørt	3212/30/455	0,0
			Mottaker	3212/30/456	878,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tømmerbakke vei 30 A	H0101	Bolig	186,0	Kjøkken	6	2	2
Tømmerbakke vei 30 A	H0102	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	151,5	Rammetillatelse:	19.06.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	235,0	Igangset.till.:	27.04.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	19.01.2018
Oppvarming:		BRA totalt:	235,0	Midl. brukstil.:	18.11.2016
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300444609			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	2	110,0		110,0			
H02		112,0		112,0			
H03		13,0		13,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	36,0	Rammetillatelse:	19.06.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.04.2015
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	07.06.2018
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	18.11.2016
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300444603			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			31,0	31,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



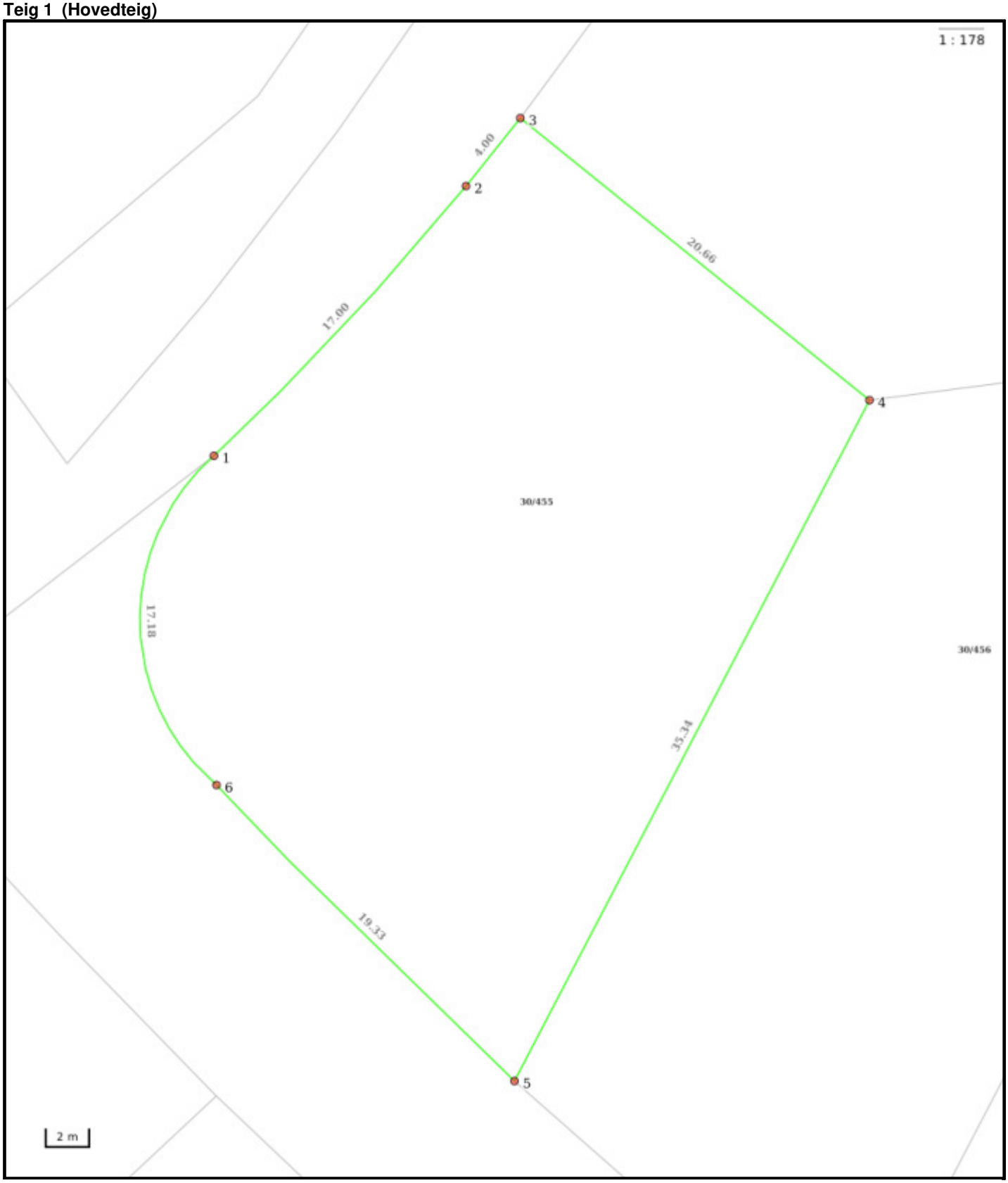
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 803,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 632 539,24	591 369,31	17,00m	Terrengmålt	10	-135,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 632 552,65	591 379,74	4,00m	Terrengmålt	10	135,16	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 632 555,99	591 381,94	20,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 632 544,52	591 399,12	35,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Bolt
5	6 632 511,84	591 385,68	19,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	294,99	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 632 524,17	591 370,80	17,18m	Terrengmålt	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

PLANRAPPORT

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	455	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tømmerbakke vei 30A, 1453 BJØRNEMYR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 804 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19750010
Navn	VESTFJORDTOMTENE

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11022/19750010_Bestemmelser%20m.%20revisjon.pdf
Delarealer	**Delareal** 779 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** A
	Delareal 25 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20160202
Navn	Tømmerbakkevei 12 gbnr 30/76
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	20200219
Navn	Detaljregulering for GSV Fv. 157 Bleksli - Alværn
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	20140185
Navn	Gamle Alværnvei
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

REGULERINGS-PLANKART

Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/455
Adresse: Tømmerbakke vei 30A
Dato: 28.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

REGULERINGS-PLANFORSLAG

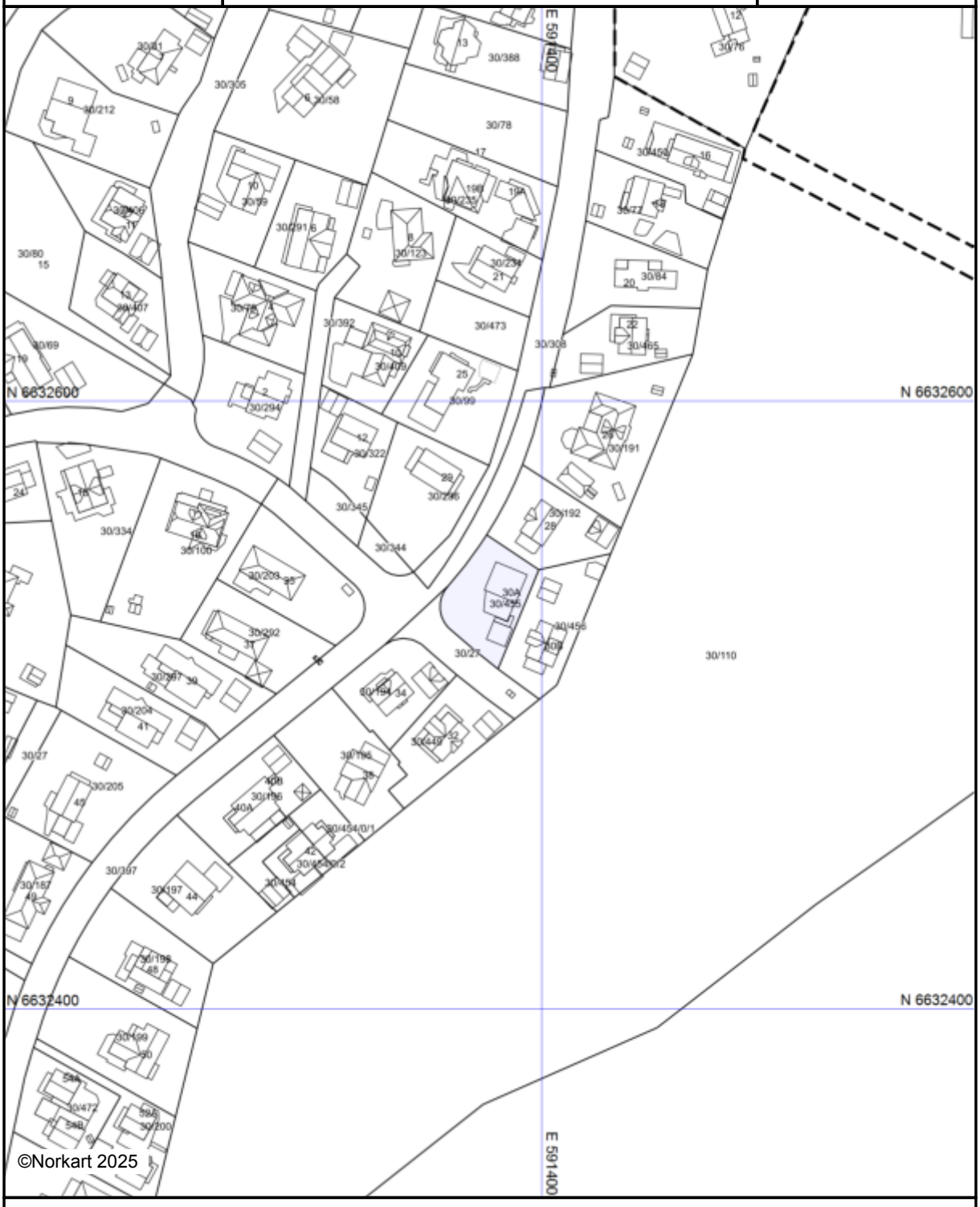
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 30/455
Adresse: Tømmerbakke vei 30A
Utskriftsdato: 28.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

KOMMUNE-PLANKART

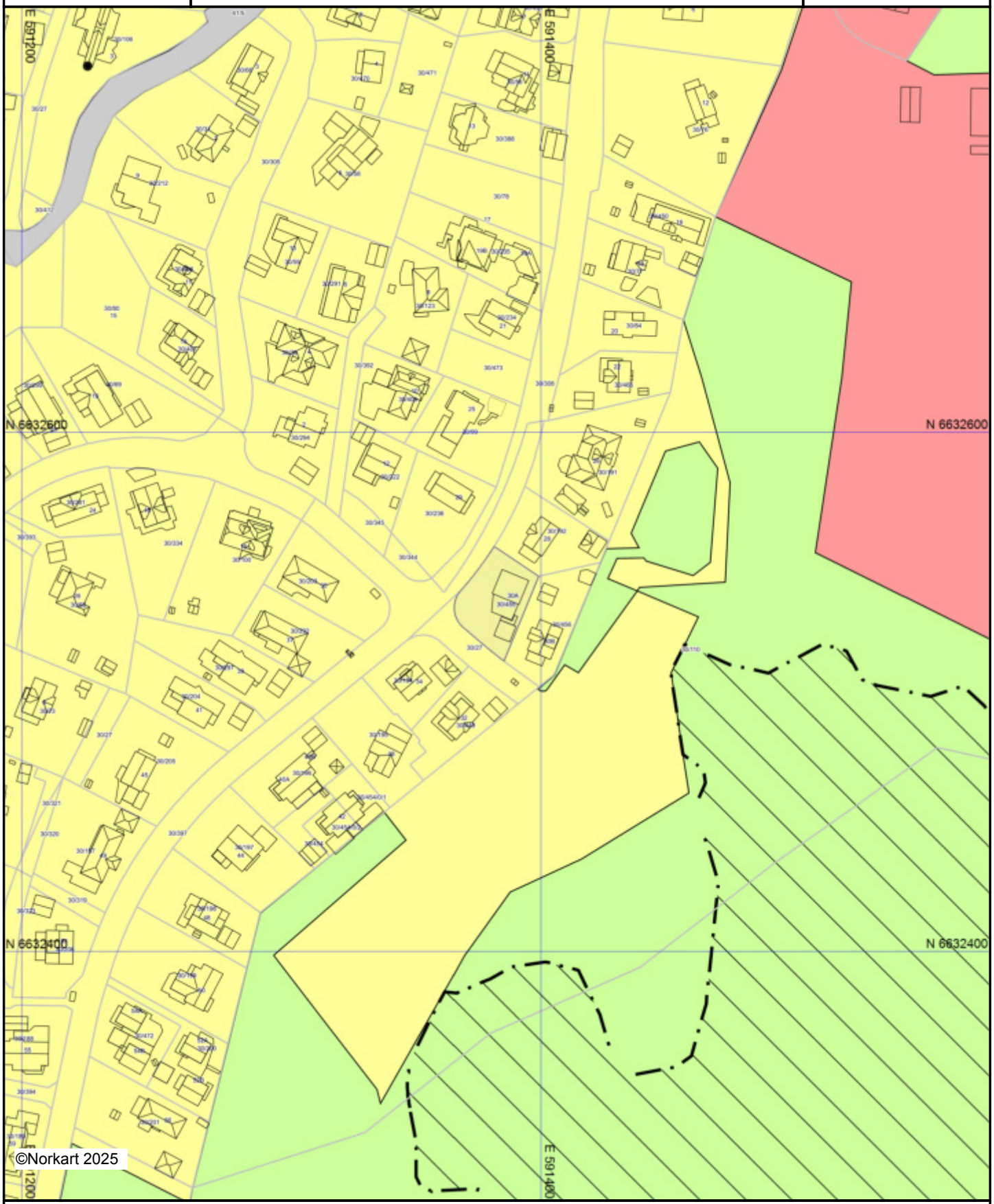
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/455
Adresse: Tømmerbakke vei 30A
Dato: 28.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Veg - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Farleder - nåværende
Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - nåværende

FERDIGATTEST

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 28.07.2025

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	455	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tømmerbakke vei 30A, 1453 BJØRNEMYR								

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**	**Nei**
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☒	☐
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☐
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver	☐	
Kommentarer:		

Andre opplysninger

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nesodden kommune
Plan, bygg og geodata

Norsk byggservice AS
Stemhei industriområde
4700 VENNESLA

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	13/2994-49 - 18/27204	GBNR - 30/0455	07.06.2018

Gbnr 30/455 - Tømmerbakkevei 30 A - Nybygg bolig og garasje - Ferdigattest
Retting av tidligere utstedt ferdigattest datert 19.01.2018

Det er tidligere utstedt ferdigattest på tiltaket datert 19.01.2018, som utgår i sin helhet, og blir erstattet av gjeldende ferdigattest datert 07.06.2018. Det nevnte da kommunen har etter en gjennomgang av saken sett at «garasjen» ved en inkurie har blitt utelatt som en del av tiltaket ferdigattesten ble gitt for. Dette er nå rettet opp i gjeldende ferdigattest.

Søknad om ferdigattest mottatt 08.01.2018.

Tiltaket er godkjent som sak 201/14 datert 19.06.2014.

Ferdigattest meddeles hermed i medhold av pbl. § 21-10.

Generelle opplysninger:
Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den ansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Med hilsen

Zubair Ali Syed
Avdelingsleder for byggesaker

Porus Man Hussain
Avdelingsingeniør

Kopi til:
Ole-Christian Lembourn Tømmerbakkevei 20 1453 BJØRNEMYR

BYGNINGS-
TEGNINGER

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 28.07.2025

Godkjente bygningstegninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	455	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tømmerbakke vei 30A, 1453 BJØRNEMYR								

Godkjente bygningstegninger

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

Andre opplysninger

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

JASJONSKART

Nesodden kommune

idet dato:30.05.2014 Ekvidistanse: 1 m

ır:30/455 og 30/456 Adresse:-

t areal:- Beregnet areal i DEK: -

ɔkk:1:500 Reg. areal til byggeformål:-

ınlaget er fra grunnkartlegging i 2008
atsystem: EUREF89, Høydereferanse NN2000
elder ikke høydekurver som fortsatt er i gammelt høydegrunnlag, NN54.
rbehold om at det kan forekomme feil og mangler i kartet.
ısgrensene er av ulik kvalitet,se tegnforklaring
g avløpsledninger har antatt beliggenhet. Private ledninger og kabler må tiltakshaver selv skaffe informasjon om.
lninger må kontrolleres for høydeplassering og ledningsfunksjon på stedet.

ɔrklaring:

- Planens begrensning
- Regulert formålsgrense
- Regulert byggegrense/ byggelinje i forhold til vei
- Målte eiendomsgrenser, nøyaktighet <= 13 cm cm
- Eiendomsgrense, nøyaktighet <= 20 cm
- Unøyaktige/usikre eiendomsgrenser større enn 20 cm
- Takflate bolig, takkant nøyaktighet 22 cm
- Takflate fritidshus, takkant nøyaktighet 22 cm
- Takflate annen bygning, takkant nøyaktighet 22 cm
- Veggliv bygninger, digitalisert fra plankart
- Høydekurver, nøyaktighet 35 cm
- Høydekurver, dårlig/ikke synlig i flybilde/modell, Generert data(interpolasjon)
- Vannledning
- Spillvannsledning /felles avløpsledning
- Overvannsledning
- Drensledning

nnet SEFRAK-bygg ▲ Meldepliktig i hht KML §25 ▲ SEFRAK-revet/utgått

Kulturminne ■ Brønner

atus for eiendommen:

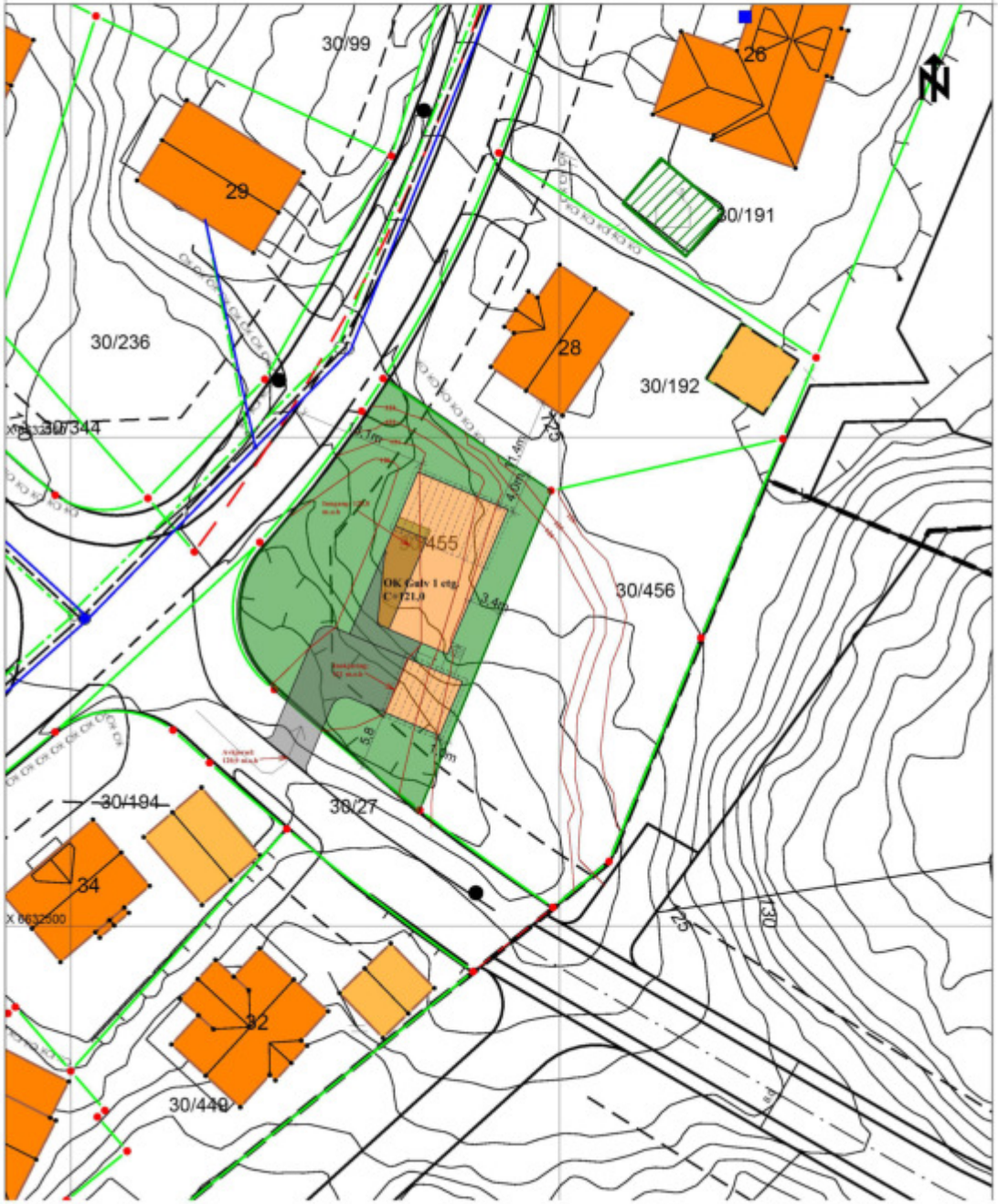
ɔmmen ligger i regulert område. Reguleringsplan: Vestfjordtomtene.
tiltak må være i tråd med vedtatte plan-og reguleringsbestemmelser for området.
ledning i byggesaker/delesaker: www.follokom.com.

uneplan med bestemmelser gjelder i enkelte områder også i regulerte områder,
ɪpelvis §§ 6 og 13.3: byggeavstand til vannførende bekker og tjern.
ɛnvises for øvrig til Nesodden kommunes nettsider: www.nesodden.kommune.no.
der priser for "Gebyrreglement for tjenester innenfor plan-, bygg- og delesaker, kart og
ilingssaker, seksjoneringssaker og konsesjonssaker".

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

Situasjonskartet er ugyldig dersom tekstdelen ikke medfølger!

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



Nesodden kommune

arbeidet dato:30.05.2014 Ekvidistanse: 1 m

r/Bnr:30/455 og 30/456 Adresse:-

pgitt areal:- Beregnet areal i DEK: -

lestokk:1:500 Reg. areal til byggeformål:-

rtgrunnlaget er fra grunnkartlegging i 2008
ordinatsystem: EUREF89, Høydereferanse NN2000
3! Gjelder ikke høydekurver som fortsatt er i gammelt høydegrunnlag, NN54.
tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler i kartet.
ndomsgrensene er av ulik kvalitet,se tegnforklaring
nn- og avløpsledninger har antatt beliggenhet. Private ledninger og kabler må tiltakshaver selv skaffe informasjon om.
ste ledninger må kontrolleres for høydeplassering og ledningsfunksjon på stedet.

gnforklaring:

- Planens begrensning
- Regulert formålsgrense
- Regulert byggegrense/ byggelinje i forhold til vei
- Målte eiendomsgrenser, nøyaktighet <= 13 cm cm
- Eiendomsgrense, nøyaktighet <= 20 cm
- Unøyaktige/usikre eiendomsgrenser større enn 20 cm
- Takflate bolig, takkant nøyaktighet 22 cm
- Takflate fritidshus, takkant nøyaktighet 22 cm
- Takflate annen bygning, takkant nøyaktighet 22 cm
- Veggliv bygninger, digitalisert fra plankart
- Høydekurver, nøyaktighet 35 cm
- Høydekurver, dårlig/ikke synlig i flybilde/modell, Generert data(interpolasjon)
- Vannledning
- Spillvannsledning /felles avløpsledning
- Overvannsledning
- Drensledning

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

K Kulturminne | Brønner

anstatus for eiendommen:

iendommen ligger i regulert område. Reguleringsplan: Vestfjordtomtene.
yggetiltak må være i tråd med vedtatte plan-og reguleringsbestemmelser for området.
e veiledning i byggesaker/delesaker: www.follokom.com.

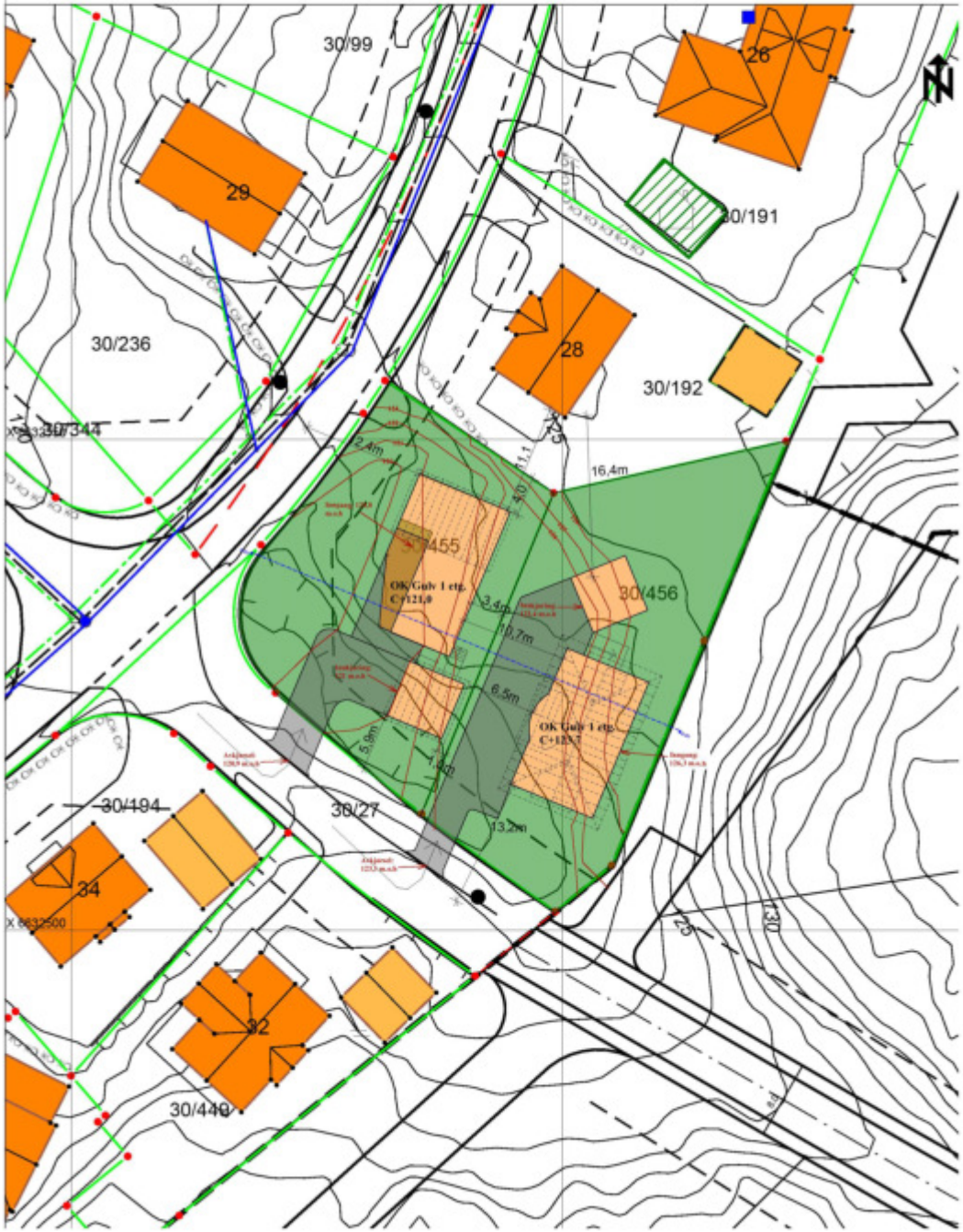
ommuneplan med bestemmelser gjelder i enkelte områder også i regulerte områder,
ksempelvis §§ 6 og 13.3: byggeavstand til vannførende bekker og tjern.
et henvises for øvrig til Nesodden kommunes nettsider: www.nesodden.kommune.no.
e under priser for "Gebyrreglement for tjenester innenfor plan-, bygg-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

edlegg: - Reguleringsplan m/tegnforklaring og bestemmelser

senterlinje vei påføres kartet i samme målestokk. Dato og evt. adkomst tegnes inn.

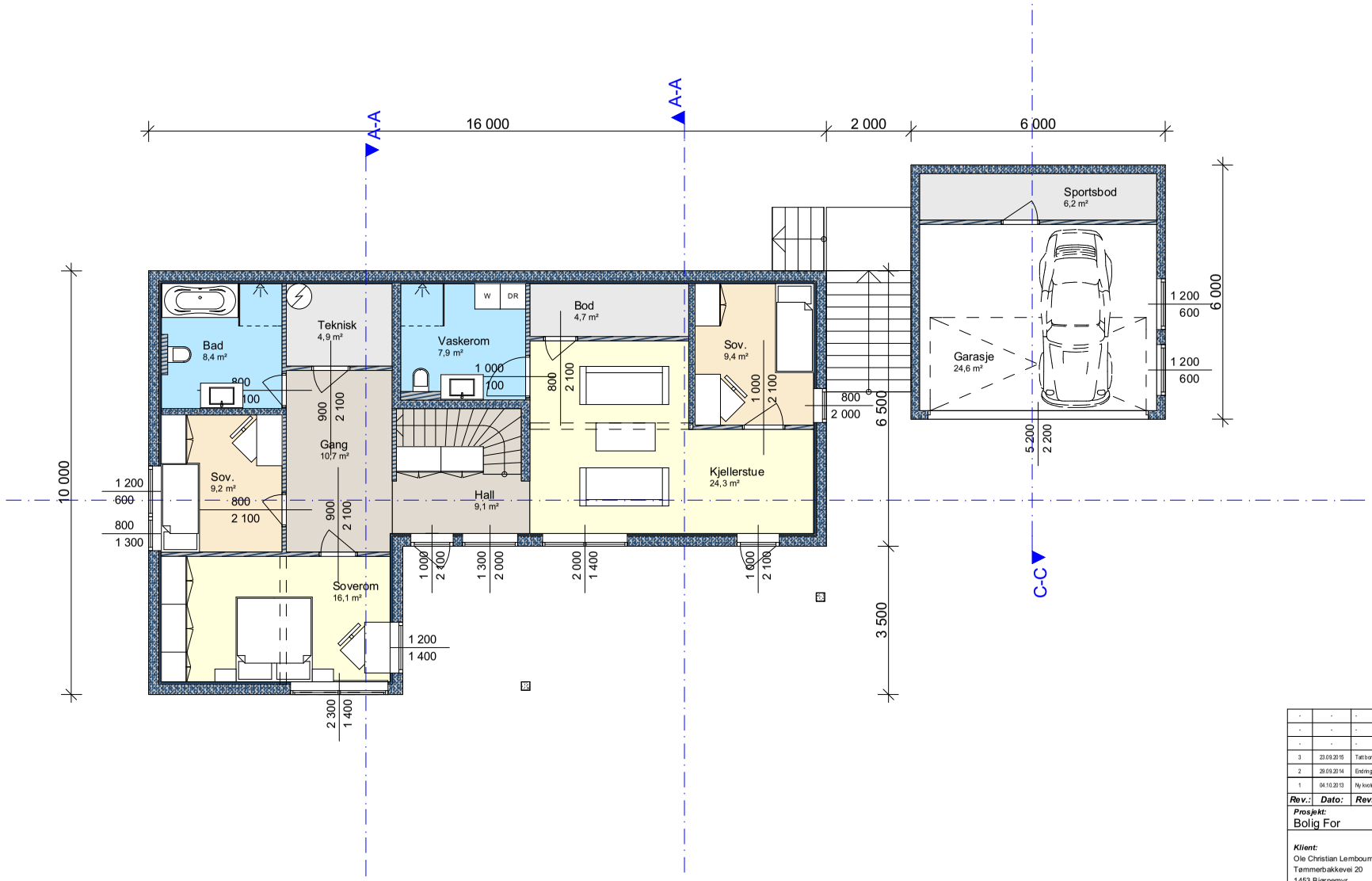
Situasjonskartet er ugyldig dersom tekstdelen ikke medfølger!

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



1 Etasje

1:100



Bebygd areal

Kategori	#	Areal (m²)
BYA	Y1.0	125,00
BYA Terrasse	Y5.5	26,56
BYA Garasje/Uthus	Y6.1	36,00
		187,56 m²

Bruksareal

Kat.	Etasje	Areal (m²)
BRA Hovedenhet/Felles		
R1.0	Takterasse	13,44
R1.0	2 Etasje	112,25
R1.0	1 Etasje	110,44
		236,13 m²
BRA Garasje		
R6.2	1 Etasje	31,36
		31,36 m²
		267,49 m²

Gjennomsnitlig
Mønehøyde: 7,08m

Gjennomsnitlig
Gesimshøyde: 4,40m

Høyest fasade: 7,80m

Vedlegg: E-01

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
3	23.09.2015	Tatt bort utleiedel	HH
2	29.09.2014	Endringer innvendige vegger	HH
1	04.10.2013	Ny kvote OK gulv 1. etg = 121 (m.o.h)	H.Hansen

Prosjekt:
Bolig For

Klient:
Ole Christian Lembourn (Mob. 908 35 100)
Tømmerbakkevei 20
1453 Bjørnemyr
Søker/Prosjekterende:

Byggeadresse:
Vestfjordtomtene
Byggested:
Gnr. 30Bnr. 455
i Nesodden kommune.

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgt. 3
3256 Larvik
Tlf. 33 15 69 02
Faks 33 15 69 01
E-post:
firmapost@nbsproff.no

Signatur: E. Stokkeskog
Kontroll:
Revisjon:
Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

Tegningsfase:
Byggesøknad

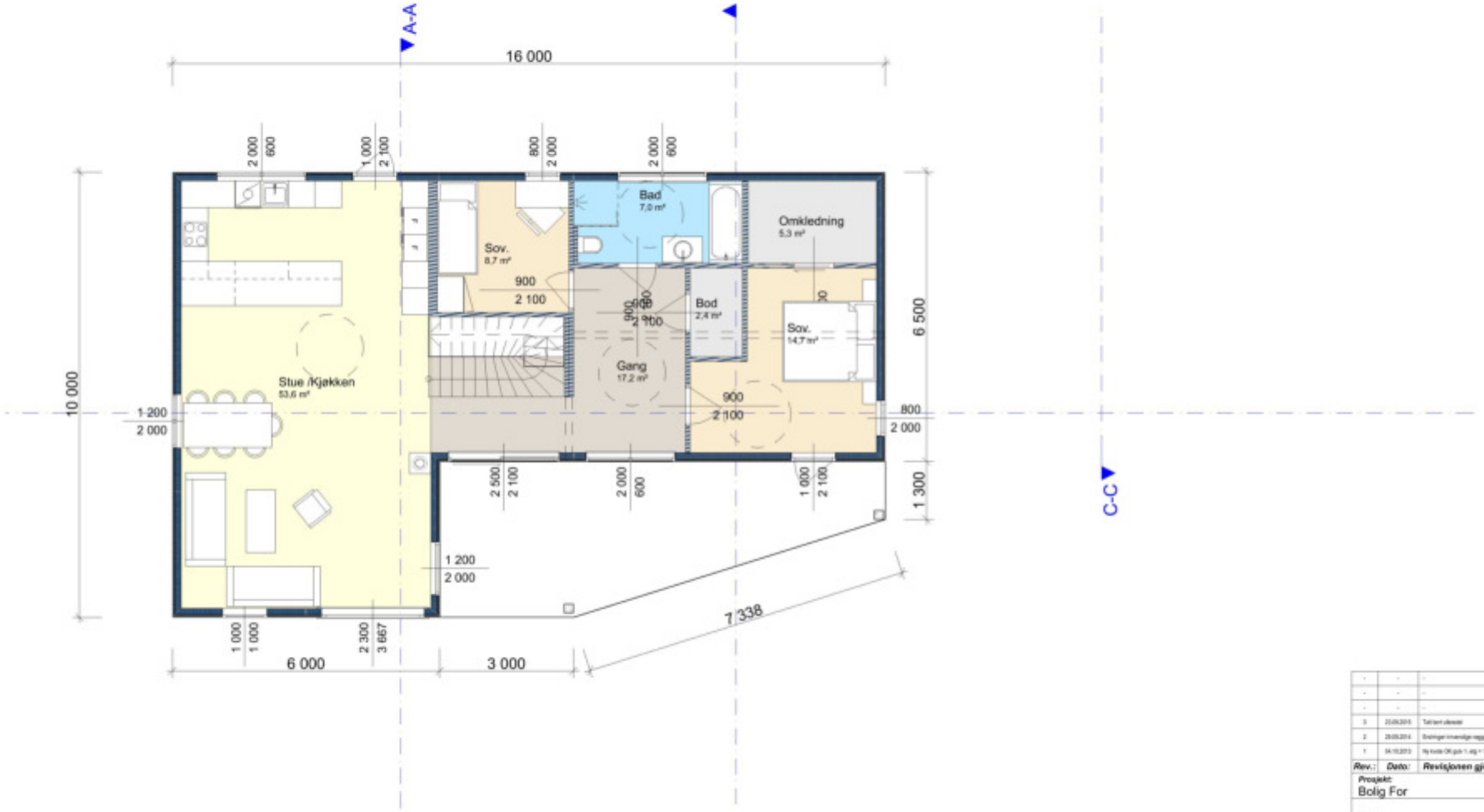
Skala:	Format:	Utskriftsdato:
1:100	A3	23.09.2015

Tegning:
Plan 1 Etasje

Tegningsnr.:
4944 E-01

2 Etasje

1:100



Bebygd areal

Kategori	#	Areal (m²)
BYA	Y1.0	125,00
BYA Terrasse	Y5.5	26,56
BYA Garasje/Uthus	Y6.1	36,00
		187,56 m²

Bruksareal

Kat.	Etasje	Areal (m²)
BRA Hovedenhet/Felles		
R1.0	Takterrasse	13,44
R1.0	2 Etasje	112,25
R1.0	1 Etasje	110,44
		236,13 m²
BRA Garasje		
R6.2	1 Etasje	31,36
		31,36 m²
		267,49 m²

Gjennomsnittlig Mønehøyde: 7,08m

Gjennomsnittlig Gesimshøyde: 4,40m

Høyest fasade: 7,80m

Vedlegg: E-02

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
3	23.09.2015	Tatt ikert utkast	HH
2	29.05.2014	Endringer innvendige vegger	HH
1	04.10.2013	Ny kvist OK-gulv 1. etg = 121 (H.o.H)	K.Kirkeeid

Prosjekt:
Bolig For

Klient:
Ole Christian Lembourn (Mob. 908 35 100)
Tømmerbakkeveien 20
1453 Bjørnemyr
Saksen/Prosjekterende:

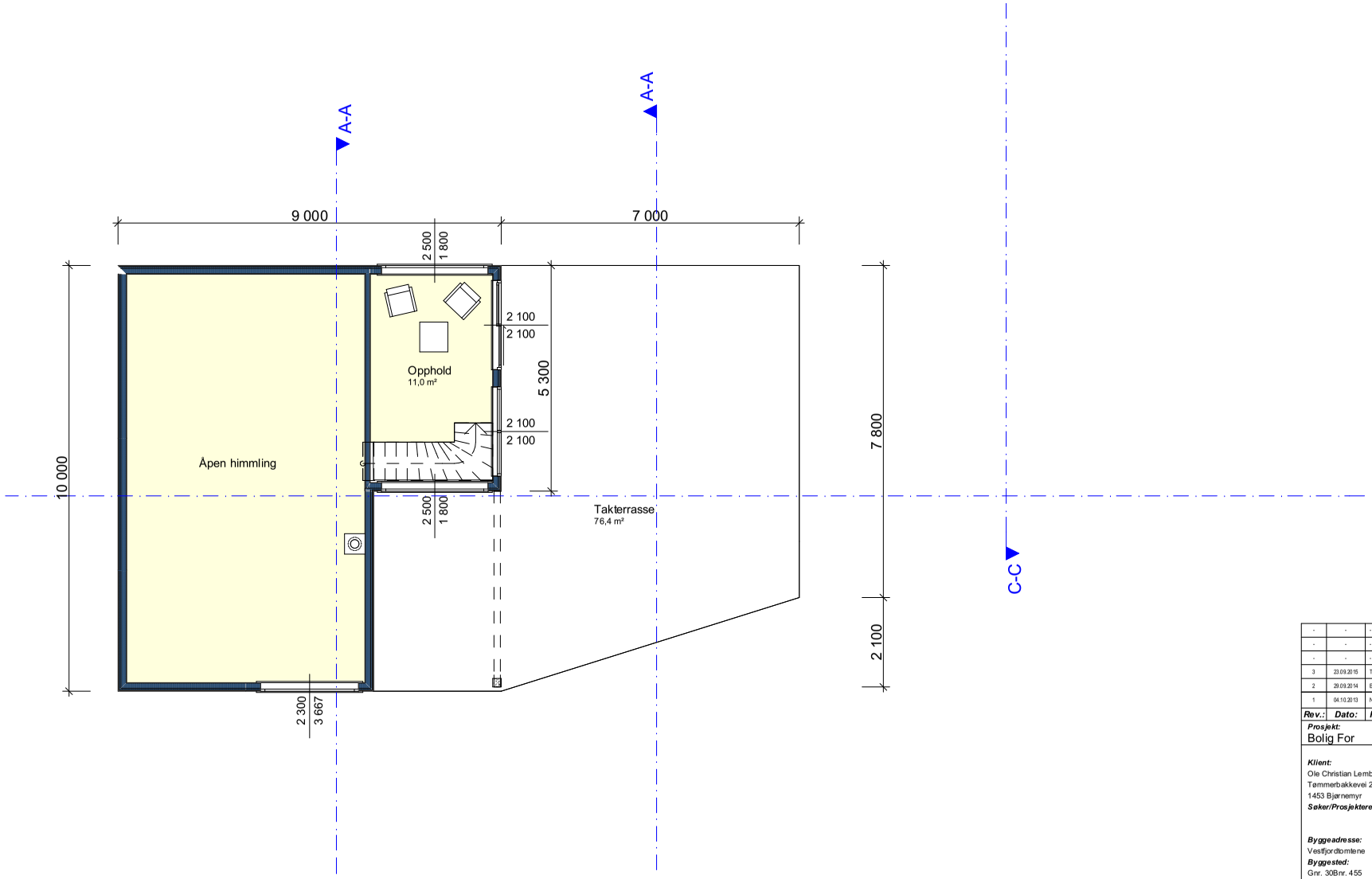
Byggeadresse:
Vestfjordtomtene
Byggested:
Gnr. 308nr. 455
i Nesodden kommune.

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgt. 3
3256 Larvik
Tlf. 33 15 69 02
Faks 33 15 69 01
E-post:
firmapost@nbsprofil.no

Signatur: E. Stokkeskog
Kontroll:
Revisjon:
Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

Tegningsfase: Byggesøknad
Skala: 1:100
Format: A3
Utskriftsdato: 23.09.2015
Tegning: Plan 2 Etasje
Tegningsnr.: 4944 E-02

Takterasse 1:100



Bebygd areal		
Kategori	**#**	**Areal (m²)**
BYA	Y1.0	125,00
BYA Terrasse	Y5.5	26,56
BYA Garasje/Uthus	Y6.1	36,00
		187,56 m²

Bruksareal			
Kat.	**Etasje**		**Areal (m²)**
BRA Hovedenhet/Felles			
R1.0	Takterasse		13,44
R1.0	2 Etasje		112,25
R1.0	1 Etasje		110,44
			236,13 m²
BRA Garasje			
R6.2	1 Etasje		31,36
			31,36 m²
			267,49 m²

Gjennomsnitlig
Mønehøyde: 7,08m

Gjennomsnitlig
Gesimshøyde: 4,40m

Høyest fasade: 7,80m

Vedlegg: E-03

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
3	23.09.2015	Tatt bort utskjæret	HH
2	29.09.2014	Endringer innvendige vegger	HH
1	04.10.2013	Ny kvote OK gulv 1. etg = 121 (m.o.h)	H.Hansen

Prosjekt:
Bolig For

Klient:
Ole Christian Lembourn (Mob. 908 35 100)
Tømmerbakkevei 20
1453 Bjørnemyr

Søker/Prosjekterende:

Byggeadresse:
Vestfjordtomtene

Byggested:
Gnr. 30Bnr. 455
i Nesodden kommune.

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgt. 3
3256 Larvik
Tlf. 33 15 69 02
Faks 33 15 69 01
E-post:
firmapost@nbsproff.no

Signatur: E. Stokkeskog

Kontroll:

Revisjon:

Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

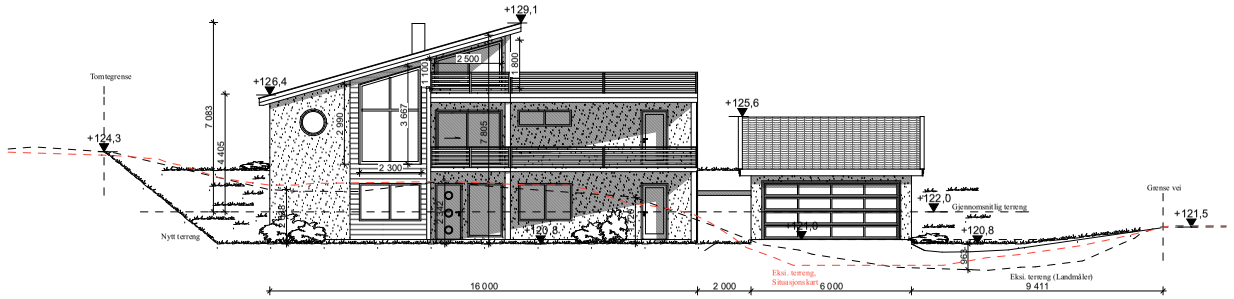
Tegningsfase: Byggesøknad

Skala: 1:100 **Format:** A3 **Utskriftsdato:** 23.09.2015

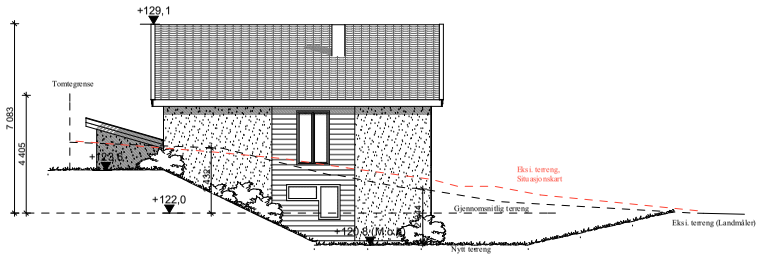
Tegning: Plan takterrasse

Tegningsnr.: 4944 E-03

Vest Fasade 1:200



Nord Fasade 1:200



Bebygd areal

Kategori	#	Areal (m²)
BYA	Y1.0	125,00
BYA Terrasse	Y5.5	26,56
BYA Garasje/Uthus	Y6.1	36,00
		187,56 m²

Bruksareal

Kat.	Etasje	Areal (m²)
BRA Hovedenhet/Felles		
R1.0	Takterasse	13,44
R1.0	2 Etasje	112,25
R1.0	1 Etasje	110,44
		236,13 m²
BRA Garasje		
R6.2	1 Etasje	31,36
		31,36 m²
		267,49 m²

Gjennomsnitlig
Mønehøyde: 7,08m

Gjennomsnitlig
Gesimshøyde: 4,40m

Høyest fasade: 7,80m

Vedlegg: E-04

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
3	23.09.2015	Tatt bort utskjæring	HH
2	29.09.2014	Endringer innvendige vegger	HH
1	04.10.2013	Ny kvote OK gulv 1. etg = 121 (m.o.h)	H.Hansen

Prosjekt:
Bolig For

Klient:
Ole Christian Lembourn (Mob. 908 35 100)
Tømmerbakkevei 20
1453 Bjørnemyr

Søker/Prosjekterende:

Byggeadresse:
Vestfjordtomtene

Byggested:
Gnr. 30Bnr. 455
i Nesodden kommune.

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgt. 3
3256 Larvik
Tlf. 33 15 69 02
Faks 33 15 69 01
E-post:
firmapost@nbsproff.no

Signatur: E. Stokkeskog

Kontroll:

Revisjon:

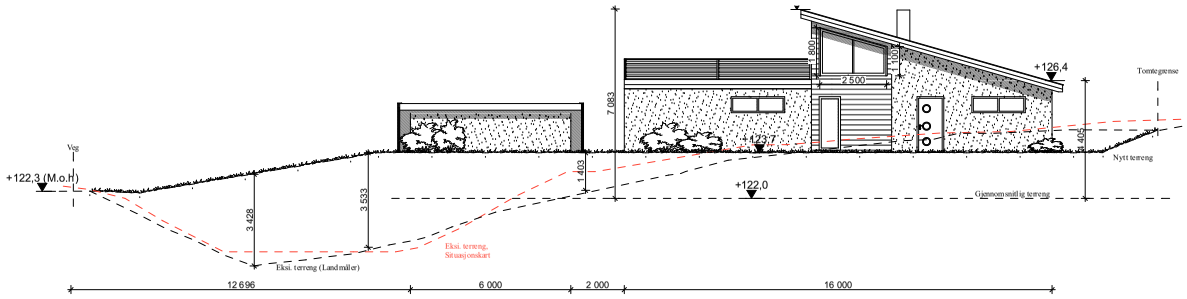
Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

Tegningsfase:	Skala:	Format:	Utskriftsdato:
Byggesøknad	1:100	A3	23.09.2015

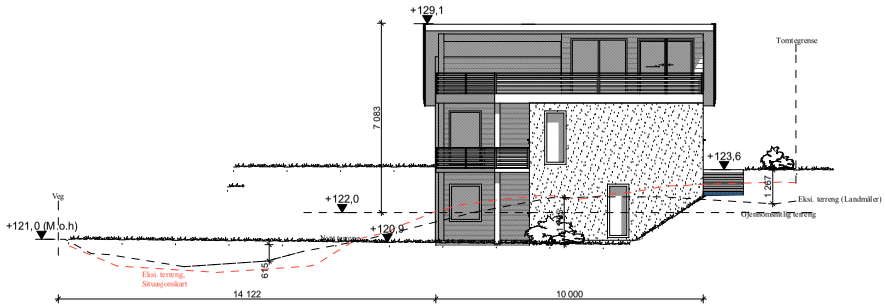
Tegning: Fasader

Tegningsnr.: 4944 E-04

Øst Fasade 1:200



Syd Fasade 1:200



Bebygd areal

Kategori	#	Areal (m²)
BYA	Y1.0	125,00
BYA Terrasse	Y5.5	26,56
BYA Garasje/Uthus	Y6.1	36,00
		187,56 m²

Bruksareal

Kat.	Etasje	Areal (m²)
BRA Hovedenhet/Felles		
R1.0	Takterasse	13,44
R1.0	2 Etasje	112,25
R1.0	1 Etasje	110,44
		236,13 m²
BRA Garasje		
R6.2	1 Etasje	31,36
		31,36 m²
		267,49 m²

Gjennomsnitlig
Mønehøyde: 7,08m

Gjennomsnitlig
Gesimshøyde: 4,40m

Høyest fasade: 7,80m

Vedlegg: E-05

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
3	23.09.2015	Tatt bort utleiedel	HH
2	29.09.2014	Endringer innvendige vegger	HH
1	04.10.2013	Ny kvote OK gulv 1. etg = 121 (m.o.h)	H.Hansen

Prosjekt:
Bolig For

Klient:
Ole Christian Lembourn (Mob. 908 35 100)
Tømmerbakkevei 20
1453 Bjørnemyr

Søker/Prosjekterende:

Byggeadresse:
Vestfjordtomtene

Byggested:
Gnr. 30Bnr. 455
i Nesodden kommune.

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgt. 3
3256 Larvik
Tlf. 33 15 69 02
Faks 33 15 69 01
E-post:
firmapost@nbsproff.no

Signatur: E. Stokkeskog

Kontroll:

Revisjon:

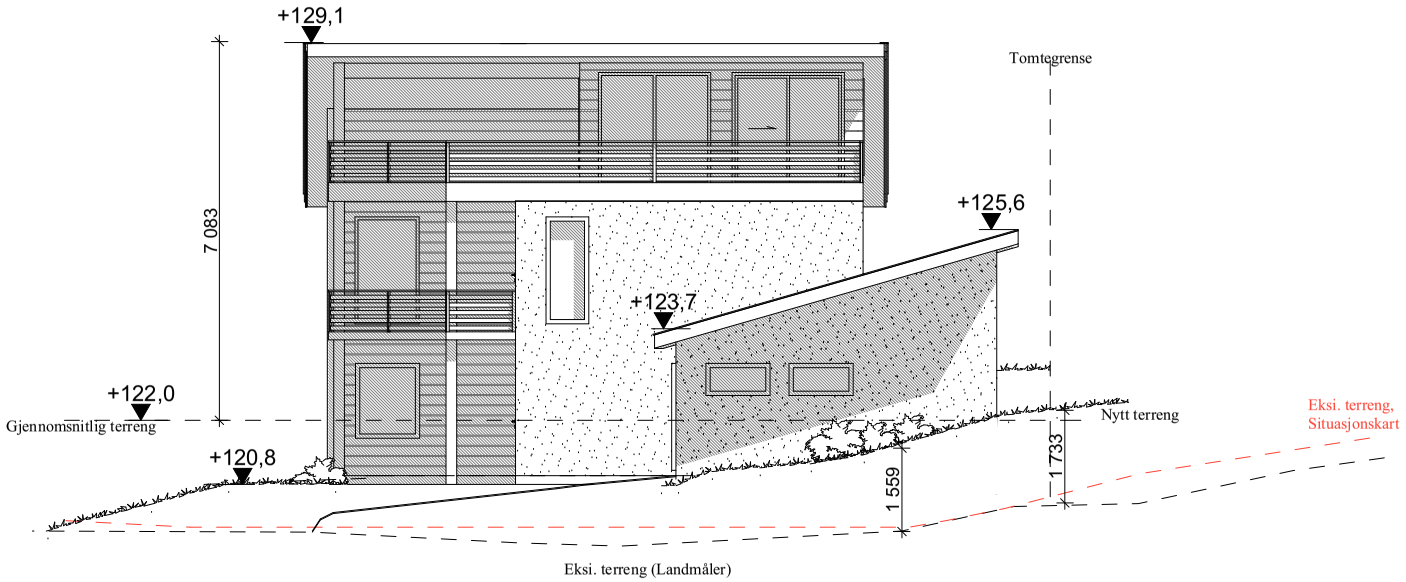
Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

Tegningsfase:	Skala:	Format:	Utskriftsdato:
Byggesøknad	1:100	A3	23.09.2015

Tegning: Fasader

Tegningsnr.: 4944 E-05

Fasade 1:100



Bebygd areal

Kategori	#	Areal (m²)
BYA	Y1.0	125,00
BYA Terrasse	Y5.5	26,56
BYA Garasje/Uthus	Y6.1	36,00
		187,56 m²

Bruksareal

Kat.	Etasje	Areal (m²)
BRA Hovedenhet/Felles		
R1.0	Takterasse	13,44
R1.0	2 Etasje	112,25
R1.0	1 Etasje	110,44
		236,13 m²
BRA Garasje		
R6.2	1 Etasje	31,36
		31,36 m²
		267,49 m²

Gjennomsnitlig
Mønehøyde: 7,08m

Gjennomsnitlig
Gesimshøyde: 4,40m

Høyest fasade: 7,80m

Vedlegg: E-06

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
3	23.09.2015	Tatt bort utleiedel	HH
2	29.09.2014	Endringer innvendige vegger	HH
1	04.10.2013	Ny kvote OK gulv 1. etg = 121 (m.o.h)	H.Hansen

Prosjekt:
Bolig For

Klient:
Ole Christian Lembourn (Mob. 908 35 100)
Tømmerbakkevei 20
1453 Bjørnemyr
Søker/Prosjekterende:

Byggeadresse:
Vestfjordtomtene
Byggested:
Gnr. 30Bnr. 455
i Nesodden kommune.

Tegningsfase:
Byggesøknad

Tegning:
Fasader

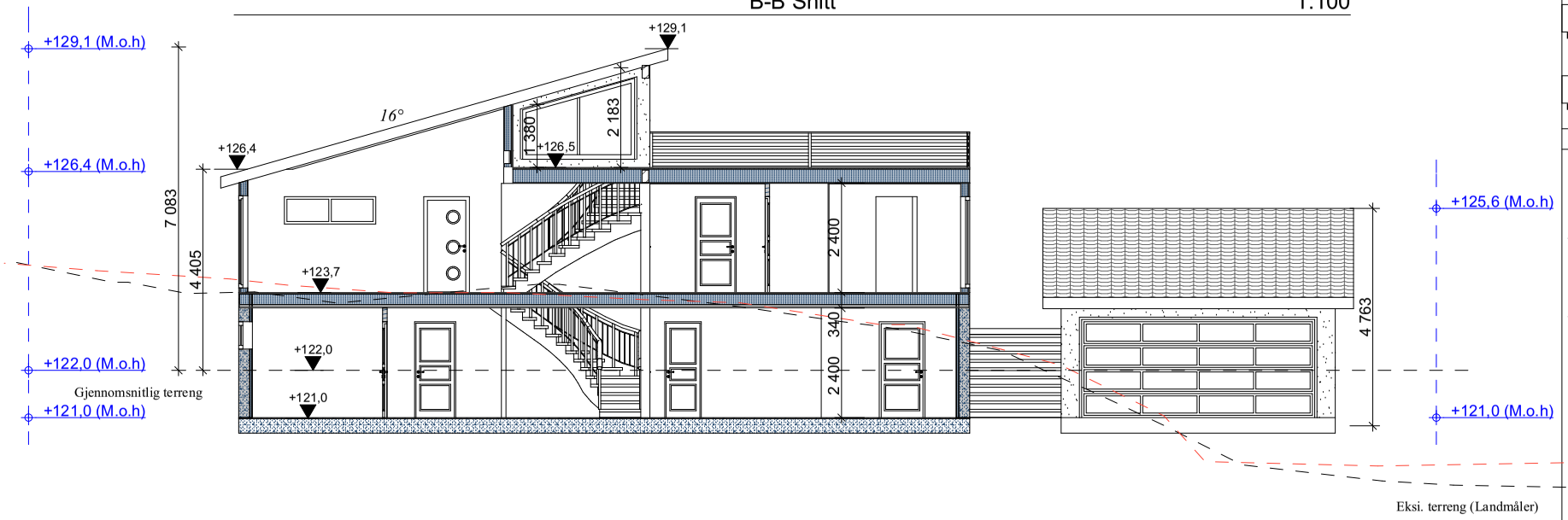
Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgt. 3
3256 Larvik
Tlf. 33 15 69 02
Faks 33 15 69 01
E-post:
firmapost@nbsproff.no

Signatur: E. Stokkeskog
Kontroll:
Revisjon:
Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

Skala:	*Format:*	*Utskriftsdato:*
1:100	A3	23.09.2015

Tegningsnr.:
4944 E-06

B-B Snitt 1:100



Bebygd areal		
Kategori	**#**	**Areal (m²)**
BYA	Y1.0	125,00
BYA Terrasse	Y5.5	26,56
BYA Garasje/Uthus	Y6.1	36,00
		187,56 m²

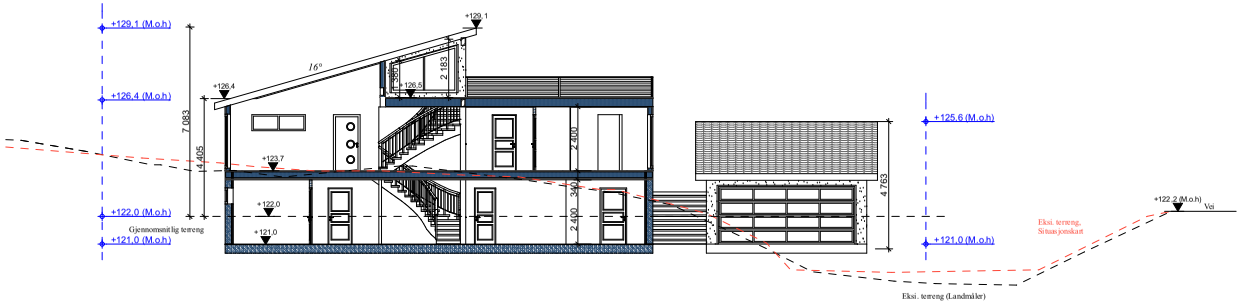
Bruksareal		
Kat.	**Etasje**	**Areal (m²)**
BRA Hovedenhet/Felles		
R1.0	Takterasse	13,44
R1.0	2 Etasje	112,25
R1.0	1 Etasje	110,44
		236,13 m²
BRA Garasje		
R6.2	1 Etasje	31,36
		31,36 m²
		267,49 m²

Gjennomsnitlig
Mønehøyde: 7,08m

Gjennomsnitlig
Gesimshøyde: 4,40m

Høyest fasade: 7,80m

B-B Snitt 1:200



Vedlegg: E-07

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
3	23.09.2015	Tatt bort utleiedel	HH
2	29.09.2014	Endringer innvendige vegger	HH
1	04.10.2013	Ny kvote OK gulv 1. etg = 121 (m.o.h)	H.Hansen

Prosjekt:
Bolig For

Klient:
Ole Christian Lembourn (Mob. 908 35 100)
Tømmerbakkevei 20
1453 Bjørnemyr

Søker/Prosjekterende:

Byggeadresse:
Vestfjordtomtene

Byggested:
Gnr. 30Bnr. 455
i Nesodden kommune.

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgt. 3
3256 Larvik
Tlf. 33 15 69 02
Faks 33 15 69 01
E-post:
firmapost@nbsproff.no

Signatur: E. Stokkeskog

Kontroll:

Revisjon:

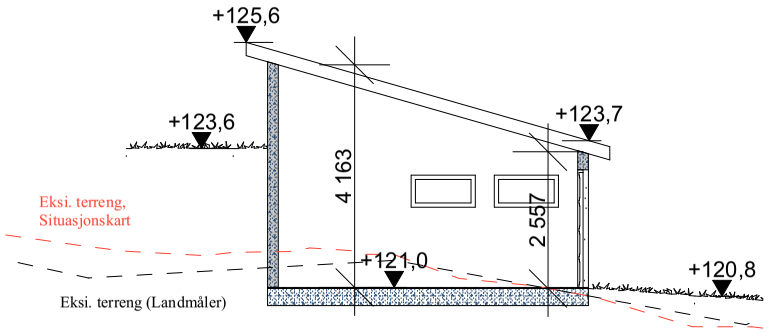
Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

Tegningsfase:	Skala:	Format:	Utskriftsdato:
Byggesøknad	1:100	A3	23.09.2015

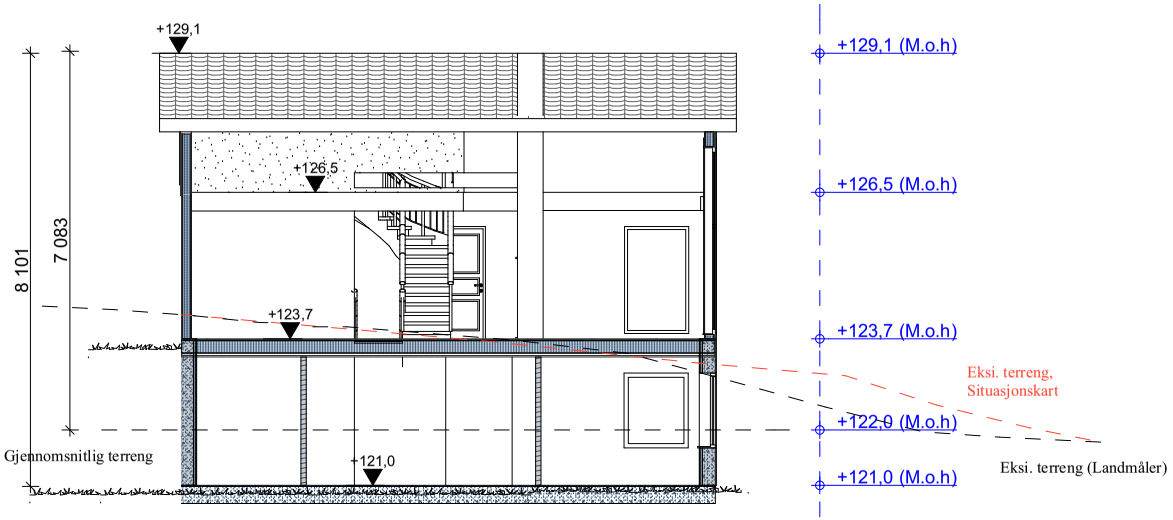
Tegning: Snitt

Tegningsnr.: 4944 E-07

C-C Snitt 1:100



A-A Snitt 1:100



Bebygd areal

Kategori	#	Areal (m²)
BYA	Y1.0	125,00
BYA Terrasse	Y5.5	26,56
BYA Garasje/Uthus	Y6.1	36,00
		187,56 m²

Bruksareal

Kat.	Etasje	Areal (m²)
BRA Hovedenhet/Felles		
R1.0	Takterasse	13,44
R1.0	2 Etasje	112,25
R1.0	1 Etasje	110,44
		236,13 m²
BRA Garasje		
R6.2	1 Etasje	31,36
		31,36 m²
		267,49 m²

Gjennomsnitlig
Mønehøyde: 7,08m

Gjennomsnitlig
Gesimshøyde: 4,40m

Høyest fasade: 7,80m

Vedlegg: E-08

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
3	23.09.2015	Tatt bort utleiedel	HH
2	29.09.2014	Endringer innvendige vegger	HH
1	04.10.2013	Ny kvote OK gulv 1. etg = 121 (m.o.h)	H.Hansen

Prosjekt:
Bolig For

Klient:
Ole Christian Lembourn (Mob. 908 35 100)
Tømmerbakkevei 20
1453 Bjørnemyr
Søker/Prosjekterende:

Byggeadresse:
Vestfjordtomtene
Byggested:
Gnr. 30Bnr. 455
i Nesodden kommune.

Tegningsfase:
Byggesøknad

Tegning:
Snitt

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgt. 3
3256 Larvik
Tlf. 33 15 69 02
Faks 33 15 69 01
E-post:
firmapost@nbsproff.no

Signatur: E. Stokkeskog
Kontroll:
Revisjon:
Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

Skala:	*Format:*	*Utskriftsdato:*
1:100	A3	23.09.2015

Tegningsnr.:
4944 E-08

TINGLYSTE HEFTELSER OG SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Tømmerbakke vei 30A (Anne Elisabeth Naper)
Vår referanse: 3794883/26781662
Bestilling: C3 2025-07-17 (3) 92

Dato
17.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
595340	200	18.7.2008	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	30	192	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Nesodden kommune
Vardenbakken 99
1450 Nesoddtangen
org.nr: 944 383 565

Doknr: 595340 Tinglyst: 18.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VILLIGHETSERKLÆRING VEDRØRENDE § 67 – DELING AV GRUNNEIENDOM
Vilkår for dispensasjon til deling av grunneiendom før adkomstvei er opparbeidet

Opparbeidelsesplikten for vei fremgår direkte av plan- og bygningslovens § 67 og kan bare fravikes ved dispensasjon dersom hjemmelshaver(e) signérer denne villighetserklæringen. (Vedrørende tinglysning, se merknad nedenfor).

Til sikkerhet for fremtidig opparbeiding av adkomstvei i samsvar med godkjent reguleringsplan for området

skal denne forpliktelse tinglyses som heftelse på hovedbølet gnr 30 **bnr** 192

samt på fradelt(e) parsell(er) med gnr 30 **bnr** 455 og 456

- **Den enkeltperson, eller veilag, som opparbeider veien har krav på å få refundert sine utgifter etter plan- og bygningslovens bestemmelser kap IX av 14. juni 1985 - nr 77 - med senere endringer.**

Heftelsesbeløpet begrenses oppad til kroner 500.000 ***kronerfemhundretusen*** pr eiendom i henhold til målebrev.

Beløpet skal hefte på eiendommen(e) selv om den/de ligger i et allerede etablert område som kan være tilnærmet ferdig utbygget. Heftelsen skal gjelde frem til den dato hvor veien er opparbeidet etter pbl § 67 og overtatt av kommunen.

Beløpet indeksreguleres én gang pr år med utgangspunkt i prisindeksen for boliger pr 01.01.08.

Erklæringen er stillet som betingelse for godkjenning av delesak 025/08

Denne villighetserklæringen kan ikke slettes uten bygningsmyndighetenes samtykke.

Hjemmelshaver(e) navn og adresse: OLE-CHRISTIAN LEMBOURN
WENCHE-LILL LEMBOURN

Dato: 24/4-08

Ole Chr. Lembourn Wenche Lembourn
Hjemmelshaver(e) signatur

Person-/organisasjonsnummer(e): 200663 [redacted] 300858 [redacted]

Vedrørende utfylling av gårds- og bruksnummer samt tinglysning
Vedlagte erklæring har felt for å fylle inn gnr/bnr på hovedbølet og gnr/bnr på fraskilt parsell(er).
Før delesaken kan behandles kreves utfylt erklæring fra hjemmelshaver, som påfører gnr/bnr på hovedbølet.

Den signérte erklæringen følger vedlagt delesaken til kart- og oppmålingsavdelingen, som ved utferding av målebrev fyller inn gnr/bnr på parsellen(e) som skal tinglyses. Erklæringen sendes deretter til tinglysning av kart- og oppmålingsavdelingen.

Erklæringen skal ikke tinglyses i forkant. Kart- og oppmålingsavdelingen ordner med innkreving av tinglysningsgebyret.

21.04.08

SERVITUTT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Tømmerbakke vei 30A (Anne Elisabeth Naper)
Vår referanse: 3794884/26781667
Bestilling: C3 2025-07-17 (3) 90

Dato
17.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
948352	200	27.6.2018	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	30	455	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Side 1 av 2

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:
8990201712

Rekvirent: *Tinglysningsstempel:*

Navn: ARNE KRISTIAN ASLAKRUD ..... f.nr./fødselsnr.

Adresse: SKIKLESTUBBEN 2

Postnr.: 1450 NESODDTANGEN

Pers.nr.: 080974 [redacted]

Doknr: 948352 Tinglyst: 27.06.2018
STATENS KARTVERK

AVTALE
Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer mv på annen manns grunn i Nesodden kommune - kommunenr. 0216

Mellom (Hjemmelshaver)

eier av gnr 30 / bnr 455, navn: OLE-CHRISTIAN LEMBOURN OG WENCHE-LILL LEMBOURN

adresse: TØMMERBAKKE VEI 30A, 1453 BJØRNEMYR

og (Rettighetshaver)

eier av gnr 30 / bnr 456, navn: ARNE KRISTIAN ASLAKRUD OG TANJA OTTESEN ASLAKRUD

adresse: TØMMERBAKKE VEI 30 B, 1453 BJØRNEMYR

RETT KOPI.
PRIVATMEGLEREN SYDVENDT AS avd. Nesodden
Nesodden/dato 23.11.2018
Signatur

er følgende avtale opprettet:

Eier av gnr 30 / bnr 456 i Nesodden gis rett til å legge stikkledning(er) for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr 30 / bnr 455. Ledningene legges: ..... (lengde) frem til hovedledningsnettet i: .....(veg)

Grunneier gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider. Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider (bygge over eller inntil, fylle opp eller senke terrenget) som kan skade eller gjøre ledningen(e) utilgjengelig(e).

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget eller vegen i ledningstraseen tilbake til samme stand som før arbeidet ble igangsatt så langt dette er mulig. Arbeidet skal utføres i samråd med grunneier.

Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen(e) måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne avtale skal avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av sorenskriveren og dette skjønnet skal være endelig bindende for begge (alle) parter.

Denne avtale skal tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses eller slettes uten skriftlig samtykke fra Nesodden kommune. Avtalen skal arkiveres på begge (alle) berørte eiendommer.

RETT KOPI.

Side 2 av 2

Underskrifter:

Hjemmelshaver:

Sted: Bjørnemyr Dato. 28/08/17

Sign: Ole Chr Lembourn Wenche Lembourn

Gjenta navn med BLOKKBOKSTAVER:

OLE-CHRISTIAN LEMBOURN WENCHE-LILL LEMBOURN

pers.nr. (11 siffer) 200663 300858 [redacted]

Eier gnr. 30 bnr. 455 i Nesodden kommune

Rettighetshaver:

Sted: Nesoddtangen Dato. 22/11/17

Sign: [signature] Tonje Christine Aslakrud

Gjenta navn med BLOKKBOKSTAVER:

ARNE KRISTIAN ASLAKRUD TONJE CHRISTINE ASLAKRUD

pers.nr. (11 siffer) 080974 210572 [redacted]

Eier gnr. 30 bnr. 456 i Nesodden kommune

RETT KOPI.
PRIVATMEGLEREN SYDVENDT AS avd. Nesodden
Nesodden/dato 22.11.2019
Signatur

Vedrørende tinglysning

For byggetillatelse kan gis kreves det at denne avtalen er utfylt og signert av begge (alle) hjemmelshavere. Avtalen(e) skal tinglyses.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Tømmerbakke vei 30A (Anne Elisabeth Naper)
Vår referanse: 3794885/26781672
Bestilling: C3 2025-07-17 (3) 91

Dato
17.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1055272	200	11.12.2012	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3212 NESODDEN	30	27	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Ole- Christian Lembourn	Doknr: 1055272 Tinglyst: 11.12.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Tømmerbakkevei 28	
Postnummer: 1453 / Poststed: Bjørnemyr	
Fødselsnr./Org.nr.: 200663[redacted] / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Hans Fredrik Parr	190832[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0216	Nesodden	30	27-3		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0216	Nesodden	30	455		
0216	Nesodden	30	456		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

* Tinglyst i gnr. 30, bnr. 27 jfr. skjøte med Lembourn. 3. er tegnr.

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
16.11.2012	Hans Fredrik Parr

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Veirett på tomt/ vei, Gnr. 30, Bnr. 27

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

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

6. Underskrifter

Sted og dato
Asker, 16.11.2012

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

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

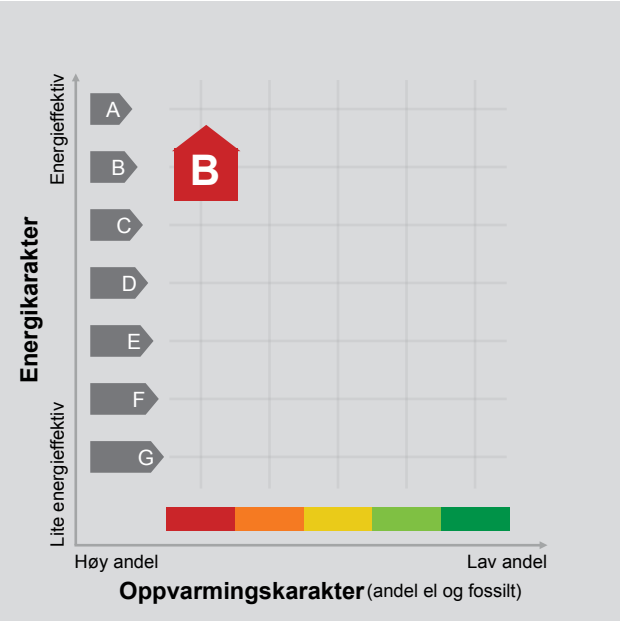
GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Tømmerbakke vei 30A
Postnummer	1453
Sted	BJØRNEMYR
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	455
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300444609
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	15071cdc-c00c-4e22-9ed5-fad1656d2f9c
Dato	30.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 29 667 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

29 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	231
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tømmerbakke vei 30A
Postnummer: 1453
Sted: BJØRNEMYR
Kommune: Nesodden
Bolignummer: H0101
Dato: 30.04.2024 9:46:58
Energimerkenummer: 15071cdc-c00c-4e22-9ed5-fad1656d2f9c

Kommunenummer: 3212
Gårdsnummer: 30
Bruksnummer: 455
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300444609

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OMRÅDEANALYSE

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-30/455, Tømmerbakke vei 30A, 1453 BJØRNEMYR

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	07.07.2025	Risiko

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.19 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.29 km
Flomfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.22 km
Forurenset grunn	07.07.2025	Ikke funnet	0.94 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.33 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.39 km
Kvikkleire	07.07.2025	Ikke funnet	0.38 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	15.5 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	0.4 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.18 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	07.07.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Tømmerbakke vei 30A
Gnr. 30 Bnr. 455 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0441

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 27 60 07

E-post: anne.naper@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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

Notater

Notater

Notater