PRIVATMEGLEREN
PARK

BJØRNEMYRVEIEN 3 G

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

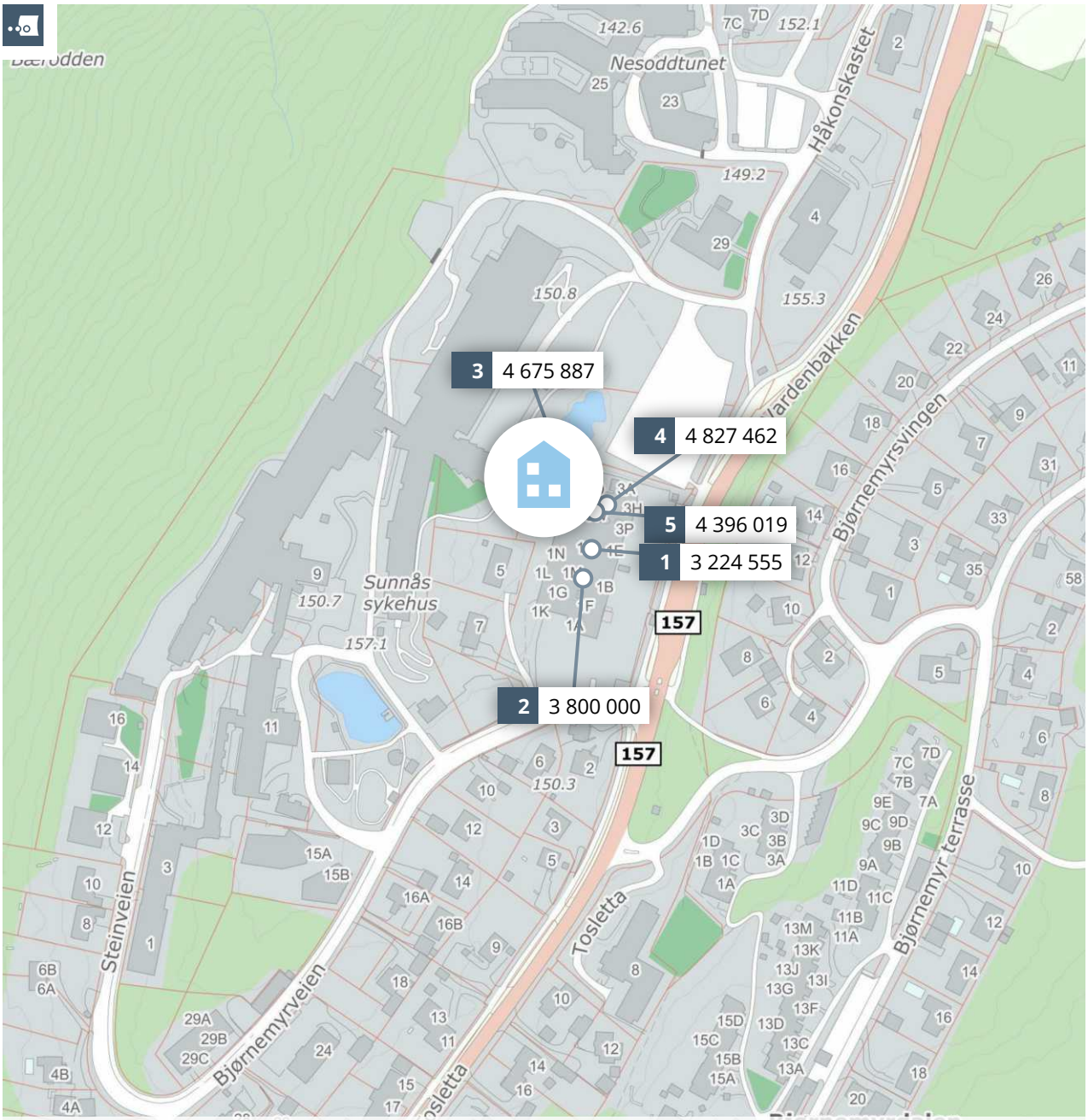
Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Områdeanalyse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRNEMYRVEIEN 3 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 07.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnemyrveien 3 G, 1453 BJØRNEMYR

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 1 BNR 442 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS SUNNAAS

Verdivurdert til

6 000 000

134 103	6 134 103	55 270
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	5 962
Formue	46 081
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnemyrveien 1 J 47 m² 2006 2. etg 1 sov	24.06.2025	2 970 000	**2 850 000**	374 555	3 224 555	**68 608**
2	Bjørnemyrveien 1 H 66 m² 2006 2. etg 2 sov	02.04.2026	3 950 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**57 576**
3	Bjørnemyrveien 3 E 83 m² 2006 1. etg 2 sov	25.11.2022	4 650 000	**4 600 000**	75 887	4 675 887	**56 336**
4	Bjørnemyrveien 3 I 77 m² 2006 2. etg 2 sov	23.05.2022	4 790 000	**4 750 000**	77 462	4 827 462	**62 694**
5	Bjørnemyrveien 3 Q 83 m² 2006 3. etg 2 sov	08.05.2023	4 500 000	**4 250 000**	146 019	4 396 019	**52 964**

Lys & romslig 4-roms selveier | Alt på én flate | Solrik terrasse | Garasje | Heis |Rolig og attraktivt boområde

Sameiets beste beliggenhet? Usjenert meget attraktiv hjørneleilighet på 111 kvm i sentralt og rolig boområde på Bjørnemyr.

Solrik sydvendt markterrasse som venter mot store grøntområder. Dagligvarebutikk og snart apotek i byggets underetasje. 1 minutt til buss som korresponderer med båt til Aker Brygge og Lysaker.

* Store vindusflater i tre himmelretninger
* Garasje
* Heis
* Herlig stor stue med utgang til markterrasse på 15 kvm
* 3 gode soverom
* Flislagt bad + separat toalettrom
* Godt med bodplass, innvendig bod og bod i kjeller

Rolig og etablert boområde på Bjørnemyr.
Like utenfor døren finner du nydelig turterreng med et omfattende nettverk av merkede turstier.

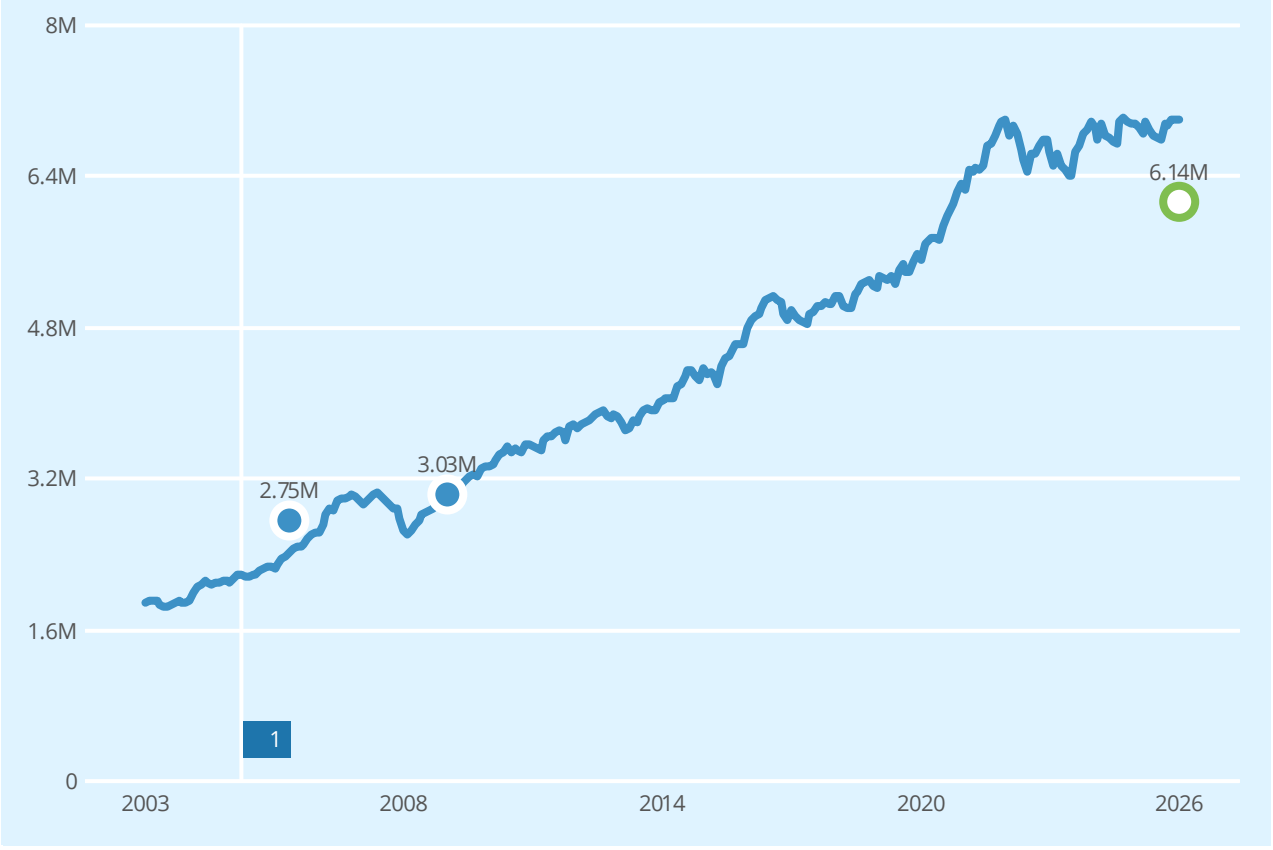
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.10.2009	04.11.2009	08.12.2009	2 900 000	3 030 000	985	3 030 985	2
05.04.2006		05.04.2006	-	2 750 000	-	2 750 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Få sammenlignbare omsetninger

Leiligheter til salgs i 1453 BJØRNEMYR nå

8
leiligheter til salgs

7.7M
7.5M
7 242 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
142
dager

Leiligheter solgt i 1453 BJØRNEMYR siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

6.5M
6.3M
6.1M
5 925 000 Prisantydning i snitt
5 726 000 Salgspris i snitt
5.5M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
76
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 015 NESODDEN kommune i snitt siste 9 mnd

63 055 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

55 270 Bjørnemyrveien 3 G
Totalpris 6 135 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bjørnemyrveien 3 G, 1453 BJØRNEMYR

NESODDEN kommune

gnr. 1, bnr. 442, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2438 **Eiendomsverdi ref nr:** NJ1237

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Anne Elisabeth Naper PM Park

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

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

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk fundamentert til fast grunn. Bærende vegger i betong utvendig pusset og utfyllende yttervegger oppført i bindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i betong. Skillende vegger i betong/tre. Takkonstruksjon av type flatt tak.
Boligen holder normal standard med bl.a. bad med varme, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold.
Utgang fra stue til sørvest vendt balkong. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med glass.

Verandadør går tregt og bør justeres.

Platting av betongheller, Skillevegg av tre. Balkong ligger vendt mot sørvest.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og betong, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong.

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende leilighet/areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Under befaringen ble det imidlertid registrert merkbare skjevheter i gulvet. I tråd med takstmannens profesjonsansvar er det plikt til å påpeke observerbare avvik og forhold som kan ha betydning, også utover forskriftens minimumskrav. På bakgrunn av ovennevnte forhold anbefales det at kjøper foretar ytterligere undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen ved kvalifisert bygningssakkyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malt betong i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 i dusj og 1-200 og flatt utenfor, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.
Membran er ikke synlig. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin.

Det er ikke montert automatisk vannstopper, noe som er et krav i rom med vanninstallasjoner uten sluk. Dette var ikke et krav i byggeåret, men vi anbefaler å montere dette for å redusere risikoen for vannlekkasjer.

Alder på hvitevarer er ukjent. Dersom de er fra byggeåret, er forventet levetid oppbrukt. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Alder på hvitevarer er ukjent. Dersom de er fra byggeåret, er forventet levetid oppbrukt. Viften er ikke funksjonstestet.

Kjøkkenventilator er montert i overskap med kanal ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med parkett på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med veggmontert toalett og servant. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og stedvis kobber.
Det er besiktiget i rørskap på badet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.
Ca 120liters varmtvanns tank i kjøkkeninnredning.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med høy aktsomhetsgrad.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

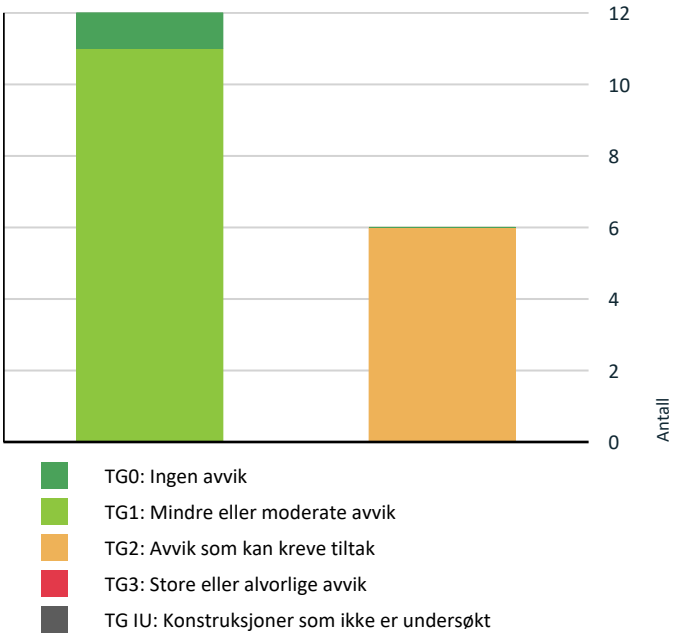
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skade på parkett, misfarging samt sprekk i taket. Skaden i taket bør undersøkes nærmere.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er skade på benkeplate, skap, sokler og oppvaskkum.
Oppvaskmaskinen har bulker, og det mangler dekkside.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er observert svertesopp i dusjsonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har misfargede fuger. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med glass.
Verandadør går tregt og bør justeres.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting av betongheller, Skillevegg av tre. Balkong ligger vendt mot sørvest.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og betong, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skade på parkett, misfarging samt sprekk i taket. Skaden i taket bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Skader på parkett bør utbedres, sprekker og missfaring i taket bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå ytterligere forringelse, redusert levetid og økt risiko for følgeskader.







Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende leilighet/areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor

usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Under befaringen ble det imidlertid registrert merkbare skjevheter i gulvet. I tråd med takstmannens profesjonsansvar er det plikt til å påpeke observerbare avvik og forhold som kan ha betydning, også utover forskriftens minimumskrav. På bakgrunn av ovennevnte forhold anbefales det at kjøper foretar ytterligere undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen ved kvalifisert bygningssakkyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malt betong i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 i dusj og 1-200 og flatt utenfor, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er ikke synlig. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt betong i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert svertesopp i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svertesopp bør fjernes ved grundig rengjøring, og silikonfuger bør eventuelt skiftes ut dersom soppen sitter dypt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå videre soppvekst, forringelse av inneklima og skade på materialer.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Rommet har fall 1-100 + nedsenk i dusj, utenfor dusj 1-200 og flatt gulv, høydeforskjell mellom dør og sluk er 2,5cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har misfargede fuger. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk og redusere risikoen for vannskader.

Misfargede fuger bør rengjøres eller utbedres for å hindre videre forringelse og mulig fuktopptak i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er ikke synlig i sluket eller rundt rørgjennomføringer generelt.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende synlig membran og dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Innredninger har brukt opp mesteparten av sin levetid og er utdatert.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.

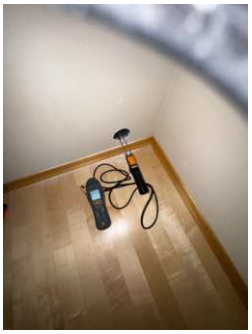


ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin.

Det er ikke montert automatisk vannstopper, noe som er et krav i rom med vanninstallasjoner uten sluk. Dette var ikke et krav i byggeåret, men vi anbefaler å montere dette for å redusere risikoen for vannlekkasjer.

Alder på hvitevarer er ukjent. Dersom de er fra byggeåret, er forventet levetid oppbrukt. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

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

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er skade på benkeplate, skap, sokler og oppvaskkum.
Oppvaskmaskinen har bulker, og det mangler dekkside.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.









ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert i overskap med kanal ut.
Alder på hvitevarer er ukjent. Dersom de er fra byggeåret, er forventet levetid oppbrukt. Viften er ikke funksjonstestet.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med veggmontert toalett og servant. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og stedvis kobber. Det er besiktiget i rørskap på badet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 120liters varmtvanns tank i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med høy aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

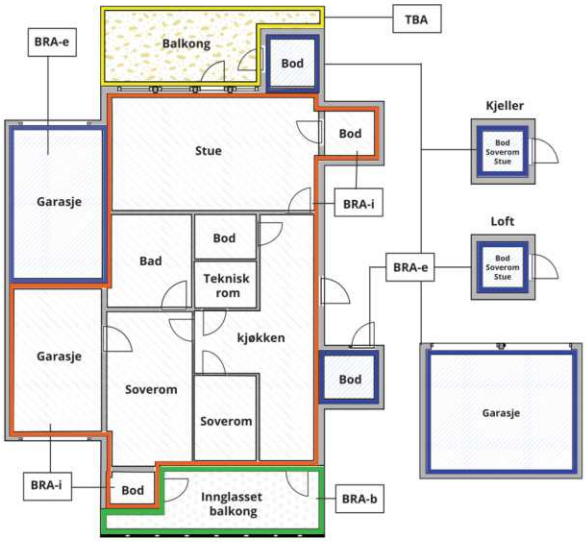
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	111	5		116	15
SUM	**111**	**5**			**15**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, bad, entré, bod, soverom, soverom 2, toalettrom, soverom 3	Bod 2	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Utvendig platting er medtatt som TBA med totalt 15m2
Bod i u etg 5m2 er medtatt som BRA-e. Mål er oppgitt av eier.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Eiendommen er vanskelig nøyaktig med vanlige metoder, på grunn av utforming og planløsning innenfor toleranse krav 2% med bruk av lasermåler mm. Vi opplyser herved at areal målinger er usikre og trolig ikke innenfor toleranse krav på 2% og at det anbefales å bruke eksternt firma som bruker sikrere metoder. Om rekvirent allikevel velger å bruke våre målinger uten å kvalitet sikre arealmålinger ifølge våre anbefalinger med ekstern leverandør, fraskriver vi oss ethvert ansvar for riktigheten av målingene. I slike tilfeller anbefaler vi bruk av Romly as med 3D laserskanning. 3D skanning bestilles på hei@romly.no og betales av rekvirent/huseier direkte.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	1	442		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørnemyrveien 3 G

Hjemmelshaver

Marcussen Per Arnljot

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Bjørnemyr, et rolig veletablert boligområde ca. 3 km syd for Tangen sentrum. Området er godt tilrettelagt med et mangfold av tilbud og tjenester. Nærmeste handelssenter er Tangen med et bredt utvalg av butikker, bevertningssteder mm. Bussforbindelse i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18. Ta Fv156 til Håkonskastet i Alværn. Fortsett på Håkonskastet til målet. Bjørnemyrveien 3G

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	05.05.2026	Mål på platting

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NJ1237

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260206
Addresse	Bjørnemyrveien 3 G		
Postnr.	1453	Sted	BJØRNEMYR
Selgers navn	Per Arnljot Marcussen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fast siden 2017

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Felles husforsikring gjennom sameiet

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Skifte av termostat til varmekabler på bad

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Richard Marki, Nesodden Elektro

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Service på terrassedør sommer 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Service er foretatt av produsents (Nordan) representant på vinterbro.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skifte av termostat varmekabler bad

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Richard Marki, Nesodden Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 24.04.2026

Signert av *Per Arnljot Marcussen*

Initialer selger:
P A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bjørnemyrveien 3G

Nabolaget Bjørnemyr - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 22 klasser	5 min 2.5 km
Nesodden videregående skole 750 elever	7 min 3.8 km
Frogn videregående skole 426 elever	24 min 21.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Håkonskastet Linje 570, 575	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Sunnhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	3 min 0.2 km
Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 29 barn	14 min 1.1 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 39 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	5 min
Coop Prix Bjørnemyr	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	5 min
Apotek 1 Nesodden	3 min
Nesodden Vinmonopol	5 min

SPORT

Bjørnemyr skole	14 min
Alværn ungdomsskole	3 min
Energihuset Treningssenter	6 min

«Stille, rolig og barnevennlig, med god plass og nærhet til sjøen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

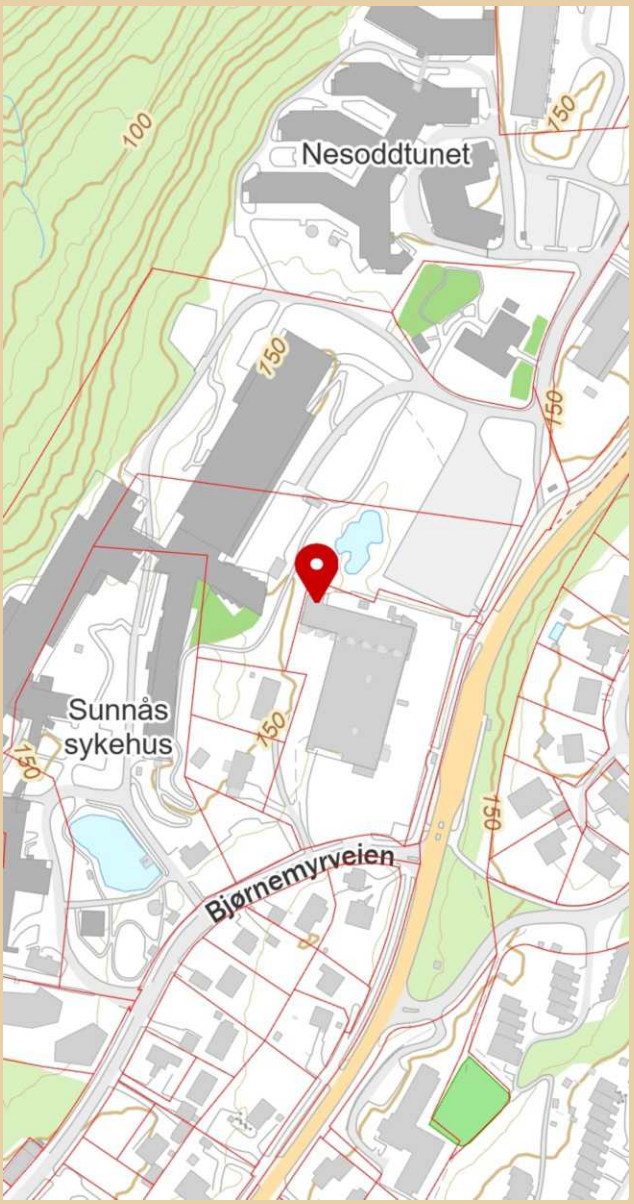
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



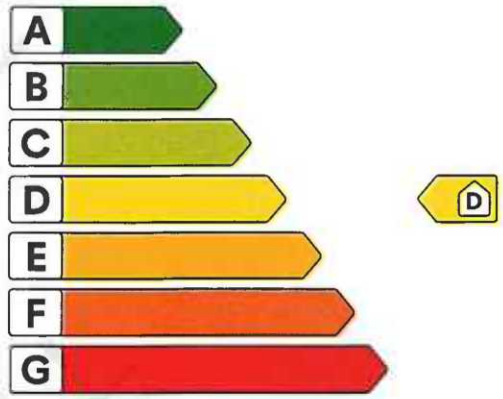
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse	
Bjørnemyrveien 3G, 1453 BJØRNEMYR	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16436763**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **442**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0107**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
165,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
168,80 kWh/m²	**18 737 kWh**



Bjørnemyrveien 3G, 1453 BJØRNEMYR

Detaljering

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

UOFFISIELL
UOFFISIELL



Bjørnemyrveien 3G, 1453 BJØRNEMYR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Gro Nesodden Sameie	**Vår ref.:**	2348/22	**Fødselsdato eier:**	30.08.1962
Bjørnemyrveien 3 G	**Type:**	Boligsameie		
1453 BJØRNEMYR	**Eiere:**	Per Arnljot Marcussen		
Organisasjonsnr: 989 511 319	**Seksjonsnr:**	22		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 962**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	367
	Renter felleslån 2	245
	Felleskostnader	4 752
	Renter felleslån	469
	Avdrag felleslån 2	129

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	134 102	Gjeld siste årsoppg.:	135 562
Klient ajourf. lån:	3 819 807,29	Klient gj. s. årsoppg.:	3 861 392

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137893396, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 27.04.2026: 2 513 156
Andel av saldo: 88 230
Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.03.2039)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld for dette lånet.

Lånenummer: 16366695919, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 27.04.2026: 1 306 651
Andel av saldo: 45 873
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2042)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld for dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjørn Vestgård
Adresse:	Professor Dahls gate 20
Postnr/-sted:	0353 OSLO
Telefon:	Mob.: 91612725
E-post:	gronesoddensameie@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	135 562	Andre inntekter:	1 383
Annen formue:	46 081	Utgifter:	9 790		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Gro Nesodden Sameie	**Vår ref.:**	2348/22	**Fødselsdato eier:**	30.08.1962
Bjørnemyrveien 3 G	**Type:**	Boligsameie		
1453 BJØRNEMYR	**Eiere:**	Per Arnljot Marcussen		

Organisasjonsnr: 989 511 319

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2006

Gårds/bruksnr: 1/442 - seksjon:22

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7989

9: Forsikring

Forsikret i:	KLP Skadeforsikring	Polisenr:	5122287

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.04.2006	SSBnr:	H0107
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Garasje/parkering: Parkeringsplasser

Gro Nesodden borettslag er seksjon 1 i Gro Nesodden sameie

I 2023 ble begge heisene skiftet ut.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Gro Nesodden Sameie

Onsdag 14.05.2025 kl. 17:00
Samfunnshuset, 1. etasje, Kongleveien 24

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Gro Nesodden Sameie

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 17:00 - Samfunnshuset, 1. etasje, Kongleveien 24

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Sameie fyller 20 år 2026
- 5.2 Følere til utelys svalganger
- 5.3 Valg av nestleder i styret
- 5.4 Annonsering av tid for styremøter

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Godtgjørelse for styrets ordinære styremedlemmer foreslås satt til totalt kr 30.000,-. Denne fordeles mellom styremedlemmene.

Styreleder blir honorert etter egen avtale.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for styrets ordinære styremedlemmer settes til totalt kr 30.000,-. Denne fordeles mellom styremedlemmene.

5. Andre saker

5.1 Sameie fyller 20 år 2026

Sak meldt inn av Vidar Johansen :

Ønsker å finne ut om det er interesse for å lage en markering i anledning sameiets 20 års jubileum i 2026.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak er å lage en felles hagefest i anledningen 20 års dagen til sameiet på våren 2026 hvor alle kan bidra med litt hver.

Styrets innstilling: Styret er positive til dette forslaget til vedtak.

5.2 Følere til utelys svalganger

Hadde vært fintbom borettslaget/ sameie hadde kunnet montert følere på utelampene i svalgang da dette lyset ofte kan gi sterkt lys og ved å montere dette sparer man også strøm.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak er å montere sensor på utelampene i svalgangen.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det stemmes nei til dette, da styret mener det bør være lys ute hele tiden både pga. sikkerhet og pga. at det ser hyggeligere ut (ikke så mørkt og trist).

5.3 Valg av nestleder i styret

Forslag til sak fra Bjørn Kjellin :

Valg av nestleder:

Slik forholdene nå er blitt ved at sameiet må rekruttere ekstern styreleder, synes jeg det er nødvendig at årsmøtet også velger nestleder.
Rammebetingelsene for en ekstern styreleder kan bli vesentlig endret i løpet av en valgperiode og da er rimelig at årsmøtet også er involvert i hvem som skal være nestleder.
Forslag til vedtak:
Sameiets vedtekter paragraf 8 endres med en tilføyelse
Årsmøtet velger både styreleder og nestleder.

Forslag til vedtak: Sameiets vedtekter paragraf 8 endres med en tilføyelse:
Årsmøtet velger både styreleder og nestleder.

Styrets innstilling: Styret mener det er unødvendig med en slik formalia om nestleder, da det ikke er vanlig i sameier. De vil heller ikke ha noen praktisk eller juridisk betydning.
Styret kan eventuelt velge en uformell nesteleder seg i mellom, men det har som sagt ingen praktisk betydning.
Så styrets innstilling er nei til dette forslaget.

5.4 Annonsering av tid for styremøter

Forslag fra Bjørn Kjellin:

Annonsering av styremøter:
Jeg synes det er rimelig at sameiets eiere blir informert om styrets møter med sikte på dels å være orientert og kunne fremme saker i rimelig tid.
Dette ble fremmet også muntlig i forrige årsmøte, men ble avvist ved en henvisning til at styret hadde en dynamisk prosess om styrearbeid.
Jeg synes det er rimelig å forvente at styret har en plan for sin møtevirksomhet som kan offentliggjøres, og tas inn som et eget punkt i sameiets vedtekter paragraf 9 om styrets oppgaver. Det kan selvsagt være oppgaver og saker som trenger ad-hoc behandling og ikke kan forutsees i en møteplan, men det forhindrer ikke at sameierene bør være kjent med når styret har sine planlagte møter.
Forslag
I sameiets vedtekter paragraf 9 om styrets oppgaver tas det inn et punkt
Styret skal lage en møteplan som kunngjøres for sameiet.

Forslag til vedtak: I sameiets vedtekter paragraf 9 om styrets oppgaver tas det inn følgende punkt:
Styret skal lage en møteplan som kunngjøres for sameiet.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til dette er å stemme nei til forslaget av følgende årsaker:

Annonsering av styremøter og kunngjøring av møteplan er ingen vanlig ordning for sameier. Styret er selv organiserende og selv om styret lager en møteplan, kan denne når som helst bli endret av uforutsette grunner. Det er også slik at seksjonseiere når som helst kan melde inn saker til styret på mail i mellom møtene, uavhengig av når styremøter holdes. Og så vil sakene enten bli behandlet ad-hoc der og da (enkle saker), eller de vil blir tatt med til behandling i neste styremøte.

Styret mener derfor at en slik pasus bare vil lage unødvendig byråkrati for styret, og ikke vil ha noen praktisk funksjon. Ting fungerer bra som det er, og en slik regel blir unødvendig rigid. Dette er også uavhengig av om styret har en intern eller ekstern styreleder, noe som kan endre seg over tid.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Vestgård
Styremedlem, Rolv Eriksrud
Styremedlem, Marianne Langfjell Grydeland
Styremedlem, Stein Joar Karlsen
Styremedlem, Jeanette Lange
Varamedlem, Margrete Bratberg
Varamedlem, Hilde Einerkjær
Varamedlem, Rolf Hammerengen
Varamedlem, Iris Rieck Iversen

6.1 Valg av leder

Styrets innstilling er videre samarbeid med ekstern styreleder Bjørn Vestgård. Han har sittet siden forrige årsmøte til årets årsmøte.

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for for en periode på 1 år fra ordinært årsmøte 2025 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder. Avtale er vedlagt.

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til avtalen et personlig styrehonorar til styreleder, stort kr. 95.000,- per år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet.

Forslag til vedtak: Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for for en periode på 1 år fra ordinær generalforsamling 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2026.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Marianne Grydeland velges som styremedlem for 2 år.

Margrete Bratberg velges som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Marianne Grydeland velges som styremedlem for 2 år.

Margrete Bratberg velges som styremedlem for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**991 280**	**1 141 567**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	264 040	-1 446 695
Tilbakeføring av avskrivning	9 066	9 066
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-139 395	1 287 341
B. Endring arbeidskapital	**133 711**	**-150 287**
C. Arbeidskapital	**1 124 991**	**991 280**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 162 815	1 038 334
Kortsiktiggjeld	-37 824	-47 054
C Arbeidskapital	**1 124 991**	**991 280**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Gro Nesodden Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 901 663	2 633 954	1 901 150	1 983 000
Leie forretningslokaler	1	73 200	73 200	73 200	73 200
Sum leieinntekt		**1 974 863**	**2 707 154**	**1 974 350**	**2 056 200**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	38 598	0	35 000	0
Sum annen inntekt		**38 598**	**0**	**35 000**	**0**
Sum inntekt		**2 013 461**	**2 707 154**	**2 009 350**	**2 056 200**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	61 574	59 993	74 698	58 500
Styrehonorar	3	110 417	118 083	145 000	115 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	9 066	9 066	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		77 852	91 452	100 000	75 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	300 065	244 957	296 000	340 000
Kommunale avgifter/renovasjon		434	-581	2 000	1 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 173	6 951	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	13 113	997	0	11 000
Reparasjon og vedlikehold	8	452 752	2 940 474	445 000	496 000
Revisjonshonorar		5 769	5 509	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		78 041	74 042	78 000	81 000
Andre honorar	9	33 696	23 217	39 000	30 000
Kontorkostnad		2 546	10 114	8 000	3 000
TV/bredbånd		200 772	199 029	208 000	208 000
Kontingenter og gaver		2 325	2 900	3 000	3 000
Forsikringer		130 397	117 664	129 000	159 000
Andre kostnader	10	5 360	2 624	10 000	12 000
Sum kostnad		**1 491 350**	**3 906 491**	**1 549 698**	**1 606 500**
Driftsresultat		**522 111**	**-1 199 337**	**459 652**	**449 700**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 059	53 720	0	0
Rentekostnad		295 130	301 077	285 000	286 000
Netto finansposter		**258 072**	**247 357**	**285 000**	**286 000**
Årsresultat		**264 040**	**-1 446 695**	**174 652**	**163 700**
Overført sameiekapital		264 040	-1 446 695	0	0
SUM OVERFØRINGER		**264 040**	**-1 446 695**	**0**	**0**

Balanse 2024 Gro Nesodden Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	67 238	76 303
Sum anleggsmidler		**67 238**	**76 303**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		41 918	1 875
Forskuddsbetalte kostnader		126 682	131 967
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		994 215	904 492
Sum omløpsmidler		**1 162 815**	**1 038 334**
SUM EIENDELER		**1 230 052**	**1 114 637**

Balanse 2024 Gro Nesodden Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 819 678	-3 083 718
Sum opptjent egenkapital		**-2 819 678**	**-3 083 718**
Sum egenkapital	**11**	**-2 819 678**	**-3 083 718**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	4 011 907	4 151 301
Sum langsiktig gjeld		**4 011 907**	**4 151 301**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 643	31 145
Skyldig off. myndigheter		7 283	8 155
Påløpne renter		1 578	2 371
Annen kortsiktig gjeld		4 320	5 383
Sum kortsiktig gjeld		**37 824**	**47 054**
Sum gjeld		**4 049 731**	**4 198 355**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 230 052**	**1 114 637**

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Vestgård Styreleder	Marianne Langfjell Grydeland Styremedlem	Jeanette Lange Styremedlem
Rolv Eriksrud Styremedlem	Stein Joar Karlsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til felles skattekonto for Usbl.

Sameiet består av 31 enhet og er oppført på Gnr 1 Bnr 442 i Nesodden Kommune, eiendommen er på 7989 kwm.
Bygningen er forsikret i KLP Skadeforsikring på policenummer 5827493

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 467 375	1 648 782
3610 Sameieinnbetalinger	0	913 581
3650 Innkrevde felleskostn. renter	292 598	48 374
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	141 690	23 217
3605 Leie forretningslokaler	73 200	73 200
Sum	**1 974 863**	**2 707 154**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	38 598	0
Sum	**38 598**	**0**

Konto 3990 gjelder strømforbruk og husleie til Lyse Tele AS.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	36 000	37 856
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	7 000
5150 Påløpne feriepenger	4 320	5 383
5400 Arbeidsgiveravgift	20 645	20 880
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	609	759
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	0	-11 885
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	0	-15 171
5802 Aga grl sykelønn	0	15 171
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	110 417	118 083
Sum	**171 991**	**178 077**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,13

Note 4 - Varige driftsmidler

	Avfukter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	135 985
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	135 985
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	68 748
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	67 238
Årets avskrivninger :	9 066
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	15

Sameiet har montert Avfukter som avskrives over 15 år

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	137 188	131 912
6340 Heisalarm	0	-19 024
6341 Brannalarm	65 084	78 549
6343 Serviceavtaler	32 497	17 304
6360 Annet renhold	28 277	21 215
6391 Snømåking/strøing/feiing	14 404	0
6392 Containerleie/tømming	1 453	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	21 162	15 000
Sum	**300 065**	**244 957**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	7 173	6 951
Sum	**7 173**	**6 951**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	5 455	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 584	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 943	119
6552 Driftsmateriell	3 132	878
Sum	**13 113**	**997**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	13 591	4 931
6603 Vedlikehold elektro	173 491	17 238
6605 Vedlikehold fellesanlegg	9 580	58 357
6610 Andre vaktmestertjenester	43 786	0
6611 Vedlikehold heiser	54 190	72 147
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	33 041
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	984	12 953
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 438	11 242
6641 Malerarbeider	127 406	97 779
6648 Vedlikehold dører og porter	26 287	5 270
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	2 627 518
Sum	**452 752**	**2 940 474**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 946	15 467
6730 Teknisk honorar	6 750	7 750
Sum	**33 696**	**23 217**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale nøkler, avdeling og lønn. Og utsendelse av varsel.
Konto 6730 gjelder årlig administrasjonsvederlag til Bjørn Vestgård iht. avtale (6% av årshonorar)

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	962	0
7719 Møter, div. styret	1 194	443
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	699
7770 Betalingskostnader	1 020	1 075
7773 Omkostninger innkreving	2 183	405
7792 Øredifferanse	0	1
Sum	**5 360**	**2 624**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 083 718	264 040	-2 819 678
Sum opptjent egenkapital	**-3 083 718**	**264 040**	**-2 819 678**
Sum egenkapital	**-3 083 718**	**264 040**	**-2 819 678**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering av heiser	Vedlikehold av tak
Lånenummer:	**16366695919**	**12137893396**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2019
Rentesats:	7.20 %	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042	30.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 700 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 391 865	2 759 436
Avdrag i perioden:	35 737	103 658
Lånesaldo 31.12:	**1 356 128**	**2 655 778**
Saldo 5 år frem i tid:	1 133 591	2 010 479

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137893396	1	520 741	520 741
	2	95 741	191 482
	6	93 237	559 422
	1	78 091	78 091
	1	69 866	69 866
	14	69 698	975 772
	4	55 441	221 764
	1	38 643	38 643
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366695919	1	265 908	265 908
	2	48 889	97 778
	6	47 610	285 660
	1	39 876	39 876
	1	35 676	35 676
	14	35 590	498 260
	4	28 310	113 240
	1	19 732	19 732

Næringssekjonen har ingen andel i Lånet

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Gro Nesodden Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gro Nesodden Sameie

Styreleder	Bjørn Vestgård (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Marianne Langfjell Grydeland (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Rolv Eriksrud (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Jeanette Lange (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Stein Joar Karlsen (sign.)	03.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Gro Nesodden Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gro Nesodden Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: NFCQW-SIFOQ-98678-QJ82B-PA0IK-D4CSX

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NFCQW-SIFOQ-98678-QJ82B-PA0IK-D4CSX

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-24 13:12:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NFCQW-SIFOQ-98678-QJ82B-PA0IK-D4CSX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Gro Nesodden Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Vestgård
Styremedlem, Rolv Eriksrud
Styremedlem, Marianne Langfjell Grydeland
Styremedlem, Stein Joar Karlsen
Styremedlem, Jeanette Lange
Varamedlem, Margrete Bratberg
Varamedlem, Hilde Einerkjær
Varamedlem, Rolf Hammerengen
Varamedlem, Iris Rieck Iversen

Styret i Gro Nesodden Sameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Gro Nesodden Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gro Nesodden Sameie ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 989511319

Gro Nesodden Sameie består av 31 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Gro Nesodden Sameie er fullverdiforsikret i KLP Skadeforsikring, avtalenr 5122287. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Gro Nesodden Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har ila styreperioden fra ordinært årsmøte i mai 2024 frem til utsending av denne innkalling bl.a. utført følgende arbeider:

Den daglige oppfølgingen av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av henvendelser fra seksjonseierne, leverandører og andre interessenter.

Avsluttet arbeider med maling av inngangspartier som ble startet vinteren 2024.

Arrangert og gjennomført dugnad mai 2024.

Inngått rammeavtale med elektrikerfirma Din Elektropartner AS. I forbindelse med avtalen ble det gjennomført El-kontroll i eiendommen.
Følgende er gjennomført:
El-kontroll fellesarealer - 12 mindre feil som ble rettet opp (hvert 3 år)
Elektrotermografering - ingen feil (hvert 3 år)
Nødlyskontroll - 3 lamper ble fikset (1 gang pr.år).

Bestilt og fulgt opp vask av søppelcontainere.

Skrevet ut nye lapper på postkassene.

Alle vifter på taket merket ila. sommeren 2024.

Vasket vinduer i trappeoppganger.

Innhentet pris på nye LED lys i hele garasjen (22 armaturer + korridor). De gamle lysstoffrørene er ikke lenger å få tak i (ble forbudt produsert fra 2023), samt at nye LED lys er miljøvennlige og bruker vesentlig mindre strøm enn de gamle lysstoffrørene. LED lys ble bestilt og levert fra Elektropartner AS .

Inngått avtale med P-selskap om regulering av P-plassen. Denne prosessen startet med at AKA sin leietaker Rema 1000 hadde satt i gang regulering av parkering ila sommeren 2024 uten å snakke med sin utleier og styret først. Dette fordi de opplevde at andre parkerte på butikken sine plasser. Siden dette er et sameieanliggende involverte styret seg i saken, med dialog både med AKA, Rema 1000 og P-selskap. Det var enighet om at en regulering av parkering på plassen vil være bra for alle, da det er en del feilparkering av biler fra omliggende eiendommer (særlig Sunnaas). Samt at dette problemet bare vil bli større når Sunnaas starter sin utbygging av nabotomten. Etter en del dialog frem og tilbake for å bestrebe at både beboernes og butikkens interesser blir ivaretatt, ble det inngått avtale med P-selskapet Østlandske Parkering AS.

Heiskontrollen AS har gjennomført lovpålagt periodisk sikkerhetskontroll (hvert 2.år).

Deler av P-plassen er asfaltert av Asko.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 14.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Gro Nesodden Sameie onsdag 14.05.2025 kl. 17:00 - Samfunnshuset, 1. etasje, Kongleveien 24.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærriø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærriø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stein Joar Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 17
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 21

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Godtgjørelse for styrets ordinære styremedlemmer foreslås satt til totalt kr 30.000,-. Denne fordeles mellom styremedlemmene.

Styreleder blir honorert etter egen avtale.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 30.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sameie fyller 20 år 2026

Sak meldt inn av Vidar Johansen :

Ønsker å finne ut om det er interesse for å lage en markering i anledning sameiets 20 års jubileum i 2026.

Vedtak:
Det er interesse for å lage en felles hagefest i anledningen 20 års dagen til sameiet på våren 2026 hvor alle kan bidra med litt hver.

5.2 Følere til utelys svalganger

Hadde vært fint om borettslaget/ sameie hadde kunnet montert følere på utelampene i svalgang da dette lyset ofte kan gi sterkt lys og ved å montere dette sparer man også strøm.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 1

5.3 Valg av nestleder i styret

Forslag til sak fra Bjørn Kjellin :

Valg av nestleder:

Slik forholdene nå er blitt ved at sameiet må rekruttere ekstern styreleder, synes jeg det er nødvendig at årsmøtet også velger nestleder.
Rammebetingelsene for en ekstern styreleder kan bli vesentlig endret i løpet av en valgperiode og da er rimelig at årsmøtet også er involvert i hvem som skal være nestleder.
Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter paragraf 8 endres med en tilføyelse
Årsmøtet velger både styreleder og nestleder.

Vedtektsendring krever 2/3 av de avgitte stemmene for å bli godkjent.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 1

5.4 Annonsering av tid for styremøter

Forslag fra Bjørn Kjellin:

Annonsering av styremøter:
Jeg synes det er rimelig at sameiets eiere blir informert om styrets møter med sikte på dels å være orientert og kunne fremme saker i rimelig tid.
Dette ble fremmet også muntlig i forrige årsmøte, men ble avvist ved en henvisning til at styret hadde en dynamisk prosess om styrearbeid.
Jeg synes det er rimelig å forvente at styret har en plan for sin møtevirksomhet som kan offentliggjøres, og tas inn som et eget punkt i sameiets vedtekter paragraf 9 om styrets oppgaver. Det kan selvsagt være oppgaver og saker som trenger ad-hoc behandling og ikke kan forutsees i en møteplan, men det forhindrer ikke at sameierne bør være kjent med når styret har sine planlagte møter.
Forslag
I sameiets vedtekter paragraf 9 om styrets oppgaver tas det inn et punkt
Styret skal lage en møteplan som kunngjøres for sameiet.

Vedtektsendring krever 2/3 av de avgitte stemmene for å bli godkjent.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 2

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styrets innstilling er videre samarbeid med ekstern styreleder Bjørn Vestgård. Han har sittet siden forrige årsmøte til årets årsmøte.

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for for en periode på 1 år fra ordinært årsmøte 2025 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder. Avtale er vedlagt.

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til avtalen et personlig styrehonorar til styreleder, stort kr. 95.000,- per år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet.

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Vestgård for 1 år frem til ordinært årsmøte i 2026.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Marianne Grydeland velges som styremedlem for 2 år.

Margrete Bratberg velges som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Grydeland for 2 år
Valgt ble: Margrete Bratberg for 2 år

Valg av varamedlemmer:
Valgt ble: Jeanette Lange for 2 år

Protokoll for Gro Nesodden Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Brita Marie Wærriø (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Stein Joar Karlsen (sign.)	15.05.2025

VEDTEKTER

FOR

GRO NESODDEN SAMEIE
Org nr. 989511319
Vedtatt den 15.02.2006, endret 25.04.2012, **endret 29.4.2019**

§ 1

Sameiets navn er Gro Nesodden Sameie.

Sameiet består av eiendommen gnr. 1 bnr. 442 i Nesodden kommune. Deltagerne i sameiet er den enkelte boligseksjonseier, en næringsseksjon og Borettslaget som er opprettet på eiendommen. Eierseksjonene er angitt ved gnr. 1 bnr. 442 og et seksjonsnummer.

For boligseksjonene og borettslaget gir eierseksjonen sameierett til en ideell andel av bygningen med tilhørende tomtegrunn. Den gir en eksklusiv bruksrett til en bruksenhet, en eksklusiv bruksrett til garasjeplass i garasjen og en eksklusiv bruksrett til en bod i kjeller.

For næringsseksjonen gis varig eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser og snuplass for varetransport slik som vist på vedlagte kart, dog slik at et antall parkeringsplasser som avmerket på vedlagte kart kan benyttes som gjesteparkering for sameiet. Næringsseksjonen har videre rett til å montere og vedlikeholde 6 flaggstenger på området, hvorav 4 ved innkjøringen, "skur" til handlevogner (naturlig plassert i forhold til parkering og inngang til næringsseksjonen), utvendig skilt på egen del av bygningen, samt plassering av lukket kontainer i tilknytning til lasterampe. Nevnte eksklusive rettigheter kan ikke slettes av generalforsamlingen ved vanlig flertall, men krever særskilt samtykke fra hjemmelshaver til næringsseksjonen.
Sameiebrøken fastsettes ut fra bruksenhetens bruksareal (BRA) etter følgende oppstilling:

Seksjon	Bygg /Etasje	Sameiebrøk	Seksjon	Bygg /Etasje	Sameiebrøk
1 tom 10	B 1 og 2	620/4562			
11	B 3	66/4562	26	C 2	83/4562
12	B 3	66/4562	27	C 2	83/4562
13	B 3	66/4562	28	C 2	83/4562
14	B 3	66/4562	29	C 2	111/4562
15	B 3	46/4562	30	C 3	111/4562
16	C 1	111/4562	31	C 3	83/4562
17	C 1	83/4562	32	C 3	83/4562
18	C1	83/4562	33	C 3	83/4562
19	C 1	83/4562	34	C 3	83/4562
20	C 1	83/4562	35	C 3	83/4562
21	C 1	83/4562	36	C 3	111/4562
22	C 1	111/4562	37	C 4	114/4562
23	C 2	111/4562	38	C 4	93/4562
24	C 2	83/4562	39	C 4	114/4562
25	C 2	83/4562	40	B U	1400/4562
			SUM		4562/4562

Areal som ikke tilhører noen seksjon, er fellesareal.

§2

Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere seksjonseiernes fellesinteresser som eiere av gnr.1 bnr.442 i Nesodden kommune med påstående næringsareal, boligenheter og fellesanlegg, herunder grøntarealer, beplantninger, heiser, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, parkeringsplasser, flaggstenger og garasjeanlegg.

Innbefattet i sameiets formål er å besørge drift og vedlikehold av hele eiendommen, herunder vedlikehold av takflater og fasader, unntatt innvendig vedlikehold av hoveddelen av seksjonseiernes bruksenhet.

I tilfelle tvil om en sak faller inn under formålet avgjøres spørsmål med alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 3

Bruken av bruksenheter og fellesareal

Bruksenhetene må ikke brukes slik at det voldes unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det fastsettes husordensregler for sameiet.

Fellesareal og fellesrom skal til enhver tid behandles varsomt og i samsvar med retningslinjer utarbeidet av styret. Seksjonseierne er forpliktet til å følge vanlig krav til husorden samt for øvrig de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Det må ikke uten skriftlig tillatelse fra sameiestyret foretas noen form for inngrep i eller endring av fellesarealene.

Ingen deler av fellesarealene kan innlemmes i bruksenheter eller gjøres til bruksenheter i nye seksjoner uten skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Etablering eller endring av utvendige arrangementer så som markiser, antenner m.v. er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse fra styret, Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer- også i rom underlagt de enkelte seksjoner – skal på forhånd godkjennes av styret, som avgjør spørsmålet blant annet ut fra byggetekniske forhold og hensynet til øvrige seksjonseieres interesser.

§ 4

Fellesutgifter

Det ytre vedlikehold av eiendommen, herunder alle fellesarealer, anlegg og utstyr, utvendige trapper og inngangsdører skal besørges og bekostes av sameiet, Ytre vedlikehold skal utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Til dekning av fellesutgiftene betales et månedlig beløp. Sameiebrøken danner grunnlaget for den enkelte seksjonseiers del av fellesutgiftene. Utgifter som utelukkende relaterer seg til næringsdelen skal ikke belastes boligseksjonseierne og vise versa.

Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke fremtidig vedlikehold når dette er vedtatt av årsmøte.

I samsvar med bestemmelsene i lov om eierseksjoner § 31, har sameiet panterett for et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp til dekning av sameiets fellesutgifter og eventuelle andre krav mot seksjonseieren som følge av seksjonseierforholdet. Seksjonseierne hefter for felles ansvar og forpliktelser utad i forhold til sin sameiebrøk.

§5

Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

I samsvar med bestemmelsene i lov om eierseksjoner §32 og 33 skal sameiet holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig vedlike.

Eierseksjonsloven § 32 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Eierseksjonsloven § 33 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§6

Husordensregler

Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er gjeldende for sameiet. Det aksepteres allikevel at Borettslagt kan ha avvikende husordensregler for beboerne i borettslaget hva gjelder interne forhold i borettslaget. For øvrig skal borettslagets husordensregler ikke være i konflikt med sameiets husordensregler.

§7

Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen. Seksjonseier har således rett til salg, utleie og pantsettelse. Ny eier må skriftlig bekrefte at han godtar sameiets vedtekter og husordensregler.

Den enkelte seksjonseier skal melde fra til styret om salg eller utleie. Styret kan nekte overdragelse av en seksjon hvis ny eier ikke aksepterer sameiets vedtekter.

Styret skal godkjenne utleie av seksjonen. Styret kan ikke motsette seg utleie uten saklig grunn.

Eieren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt blir betalt. Eieren hefter også for tidligere eiers forpliktelser til sameiet. Før overdragelse av seksjon, plikter styret på forespørsel straks å oppgi hva selgeren skylder sameiet. Ny eier er ikke ansvarlig for et utestående beløp i større utstrekning enn det som styret har opplyst.

Bestemmelsene i denne paragrafen kommer ikke til anvendelse for Borettslaget. På dette området gjelder borettslagsloven og vedtatte vedtekter i borettslaget.

§8

Styret

Til å forestå drift av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre på 5 medlemmer med like mange varamedlemmer. Av styrets medlemmer skal en representere en næringsseksjon og en borettslaget. Styrets leder skal være en av de 5 personene og velges særskilt uavhengig av seksjonstilhørighet.

Valgene skal skje for en periode på 2 år, dog slik at man ved første gangs valg av styret velger to personer for 1 år og tre personer for 2 år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet det år tjenestetiden utløper. Fraværende seksjonseier kan velges.

Styret er beslutningsdyktig når 3 av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbelstemme.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal godkjennes av de fremmøtte styremedlemmer.

§9

Styrets oppgaver

Styret forestår den daglige forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggende i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret kan ansette og si opp funksjonærer samt vaktmester for sameiet.

Styret representerer seksjonseierne i fellesanliggender og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, registrert eller statsautorisert, valgt av årsmøtet.

Styret må forelegge seksjonseierne alle saker av viktighet, herunder spørsmål vedrørende større økonomiske utlegg.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret oppnevner valgkomite bestående av 2 personer hvorav en fra styret.

Sameiets styre skal holdes informert om borettslagets og næringsvirksomhetens saker som berører drift, HMS og økonomi i sameiet og visa vesa.

§ 10

Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Årsmøtet skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet med beskrivelse av hovedinnholdet i forslagene. Med innkalling skal også følge styrets årsmelding med revidert regnskap samt driftsbudsjett for kommende periode.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn til styret skriftlig og senest 21 dager før møtet. Styret skal senest 35 dager før møtet varsle seksjonseierne om når årsmøtet vil bli avholdt ved oppslag på felles oppslagstavler.

Avvikling av ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Rapport fra styret
3. Godkjenning av styrets årsregnskap for foregående kalenderår
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Valg

I årsmøte har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Borettslagets medlemmer har hver 1 - en- stemme på linje med eierne av boligseksjonen og næringsseksjonen.

Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår noe annet av fullmakten. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Årsmøtet ansetter og sier opp forretningsfører. Usbl er sameiets valgte forretningsfører.

Seksjonseiere som eier flere seksjoner kan møte med inntil like mange fullmektiger som de eier seksjoner.

På årsmøtet kan i tillegg til seksjonseierne møte inntil 1 husstandsmedlem fra hver boligseksjon. Det skal ha talerett, men ikke stemmerett med mindre vedkommende også møter som fullmektig for en seksjonseier. En seksjonseier kan også møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse etter et flertallsvedtak.

Årsmøtet ledes av styrets leder eller av annen valgt møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar kunne føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes på årsmøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og minst en av de tilstedeværende valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøre saken ved loddtrekning. Saker som nevnt i eierseksjonslovens § 49 krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Det kan i sameiet ikke fattes vedtak av noen art som er i strid med bestemmelser i lov om borettslag eller vedtektene for Gro Nesodden Borettslag. Dette punkt ~~I~~ i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Gro Nesodden Borettslag.

§ 12

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes dersom styret finner det nødvendig eller minst 1/10 av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med samme frister som til ordinært årsmøte. Dog kan innkalling skje med minst 3 dagers varsel dersom det er nødvendig. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal angi tid og sted og de saker som vil bli behandlet.

§ 13

Mislighold

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge seksjonseieren å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonslovens § 38

Forut for pålegg om salg, skal styret sende en skriftlig advarsel. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Dersom forpliktelse ikke er overholdt innen 14 dager etter advarselen er sendt, skal advarselen følges opp med pålegg om salg. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 – seks – måneder etter at pålegget er mottatt.

Dersom en seksjonseier har leid ut sin seksjon, kan styret i tilfelle av vesentlig mislighold av vedtekter og husordensregler, kreve at seksjonseieren besørger leietakeren oppsagt og fjernet fra leieforholdet.

§ 14

Tvister

Eventuelle tvister mellom boligsameiet og en seksjonseier og/eller hans leietaker blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler og ved eiendommens verneting som seksjonseierne og leietakerne ansees å ha vedtatt ved vedtakelse av disse vedtekter.

§ 15

Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

GRO NESODDEN SAMEIE

Bjørnemyrveien 1-3
f.fører: USBL, Idrettsveien 7-9, 1400 Ski

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte den 17.04.2013
Tillegg pkt 12 vedtatt i styremøte den 12/6-2016

Husordensreglene er utarbeidet for å sikre beboerne i GRO NESODDEN SAMEIE ro, orden og trivsel. Vi ønsker å gjøre sameiet til et hyggelig og godt bofellesskap, men er oppmerksomme på at mange kommer fra eneboliger hvor hensyn til naboer er mindre enn hos oss.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt.

HUSORDENSREGLER

1. Alminnelig adferd

1. Det skal være mest mulig ro i leilighetene fra kl. 2300 til kl. 0600 på hverdager og til kl. 0900 på søn- og helligdager.

2. Alle aktiviteter som vil forstyrre naboer, som for eksempel boring, banking etc må avsluttes før kl. 2200 på hverdager og kl. 1800 på lørdager, søn- og helligdager.

3. Det er ikke tillatt at barn leker i kjeller, garasje og i trappeoppganger.

4. Med utgangspunkt i den enkeltes rett til selv å kunne bestemme om eller hva en vil høre på, skal beboerne vise stor grad av hensyn ved bruk av radio/TV/musikkanlegg og ved utøvelse av sang- og musikkøvelser. Dette er spesielt viktig om sommeren når vinduer og dører står åpne.

5. Beboere som av rimelige grunner forårsaker støy, bør opplyse sine naboer om årsaken og varigheten. Selskapelighet må ikke være til sjenanse for naboer. Det vil være høflig å varsle nære naboer for å unngå unødige ergrelser.

6. Fyrverkeri tillates ikke oppsendt fra sameiets område.

7. Brannfarlige væsker eller gass må ikke lagres i garasjen eller bodene.

8. På svalgangene må det ikke hensettes gjenstander som er til hinder for fremkommelighet av skyebårer og annen hjelpeassistanse.

2. Bruk av utegrill

På grunn av brannfare og lukt er det ikke tillatt å bruke kullfyrt grill på verandaene. Kun gassgrill og elektrisk grill kan benyttes.

3. Søppel

Alt husholdningsavfall emballeres forsvarlig og legges i beholderne i søppelrommet i Bjørnemyrveien 3. Problemavfall/avfall til kildesortering plikter beboerne selv å bringe til kommunens miljøstasjoner.

4. Låsing av dører

Inngangsdørene til trappeoppganger og kjeller og garasjeporten skal alltid være låst.

5. Garasjen

Barn uten følge av voksne har ikke adgang til garasjen.
Garasjenøkler og elektronisk portåpner skal følge leiligheten ved fraflytting.

6. Sykler m.m.

Sykler, ski, kjelker eller annet må ikke settes i oppgangene. Sykler settes i garasjen.
Det er ikke lov å parkere mopeder, motorsykler og scootere i kjellerbodene.

7. Fellesuteareal

Grøntarealet mellom blokkene er til disposisjon for samtlige seksjonseiere. Det vises til husordensreglene pkt 1. om regler for alminnelig adferd. Disse gjelder også for bruk av grøntarealet.

8. Sanitær/rør/varmtvannsberedere

1. Bleier, bind og lignende må ikke kastes i toalettene.
2. Ved lengre fravær bør stoppekranen for vannet stenges. Også strømtilførselen til vannvarmer bør slås av.
3. Alle rom må være oppvarmet, så vannledninger ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes feil bruk eller manglende oppvarming er andelseier selv ansvarlig for.

9. Tørking av tøy.

Tøy må ikke henge oppe utendørs på søn- eller helligdager.
Tøy må ikke ristes ut av vinduer eller balkonger.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke sjenere naboene.

11. Skader

Dersom hærverk eller skader på bygninger eller eiendommen for øvrig kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller vedkommendes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig.

12. Vaktmestertjenester

Sameiet har inngått vaktmestertjenester med

USBL Boservice AS.
Idrettsveien 9,
1400 Ski
Telefon 64 91 41 00

Avtalen omfatter en rekke vaktmestertjenester som dekker generelt bygningsmessig tilsyn, gjennomgang av tekniske anlegg, skifting av lyspærer, drift og feil på garasjeport, funksjonstest av heis m.m.
Vaktmester vil ha 2 besøk pr. uke.

Dersom det konstateres feil eller mangler som vedrører vaktmestertjenesten, skal dette meldes til sameiets styreleder som vil melde fra til vaktmesterselskapet. Meldinger til vaktmester kan også legges i postkassen nr. 3 merket **«til styre og vaktmester»**

Vaktmesterselskapet skal ikke kontaktes direkte fra den enkelte sameier med mindre det er akutt behov for assistanse.

13. Generelt

Meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Husordensreglene er en del av leiebetingelsene og brudd på disse kan betraktes som vesentlig misligholdelse av betingelsene.

Det vises til lov om eierseksjoner - kapittel IV.

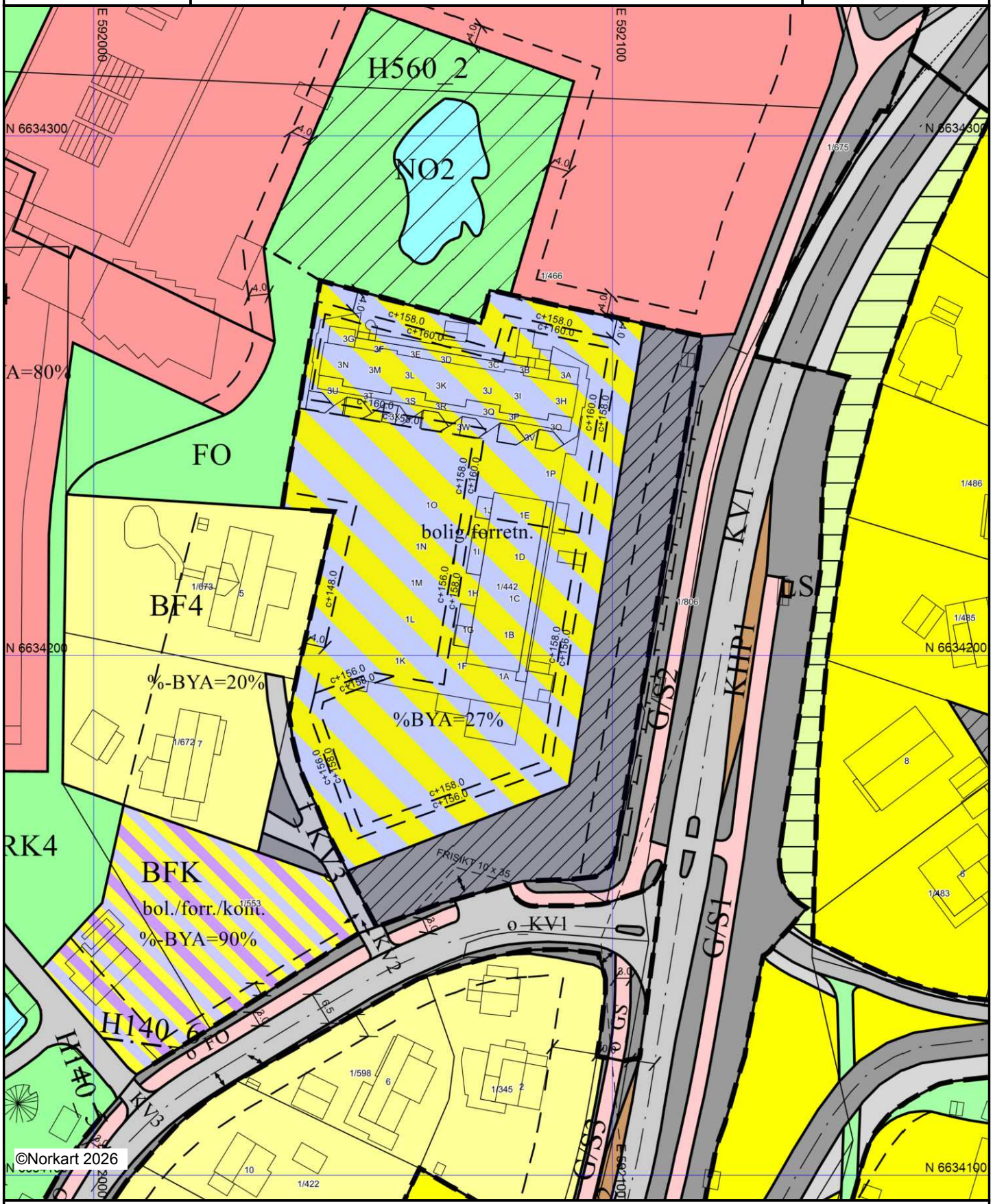
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/442/0/22
Adresse: Bjørnemyrveien 3G
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Institusjon
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Leskur eller plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Friområde
- Park
- Naturområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

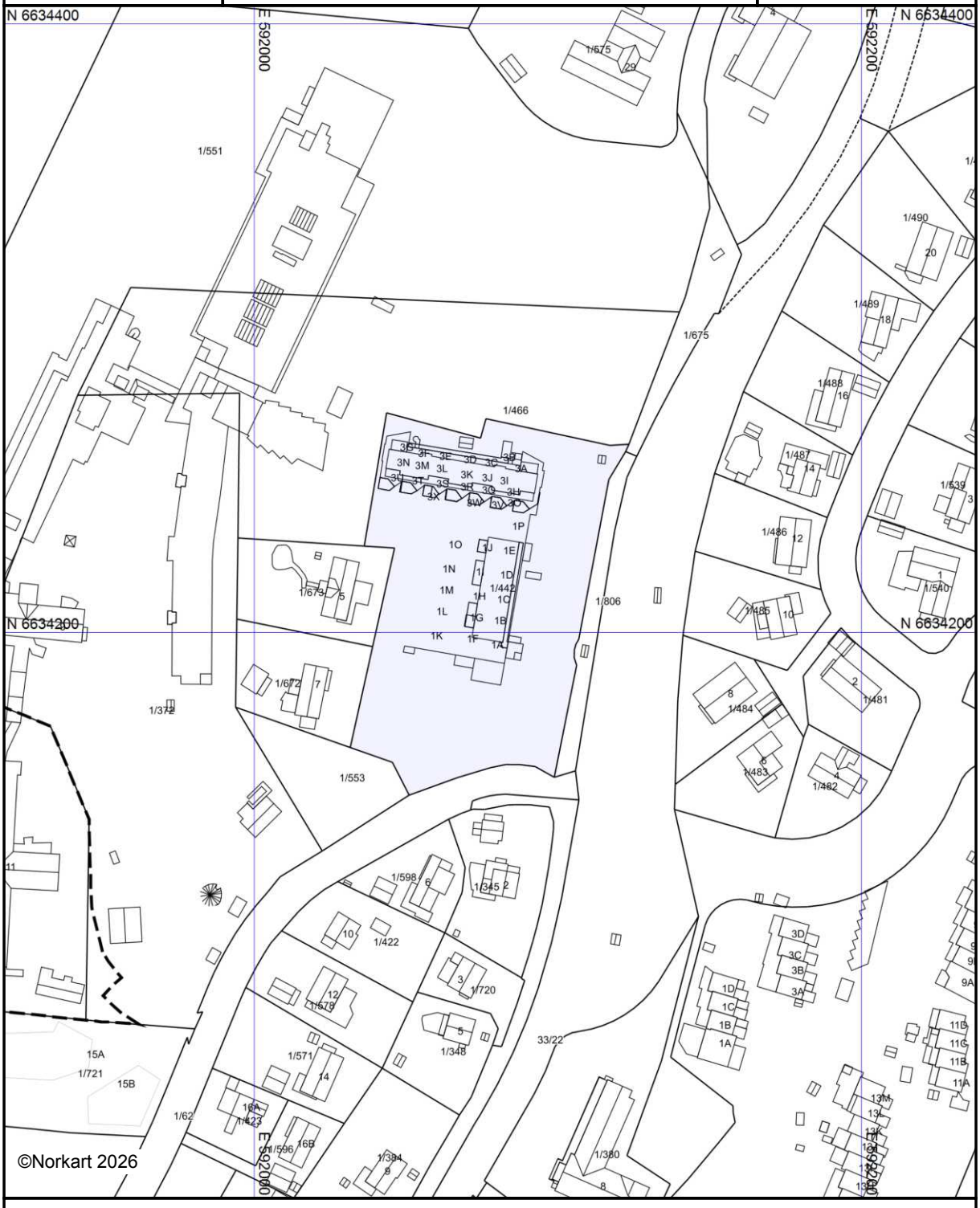
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/442/0/22
Adresse: Bjørnemyrveien 3G
Utskriftsdato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

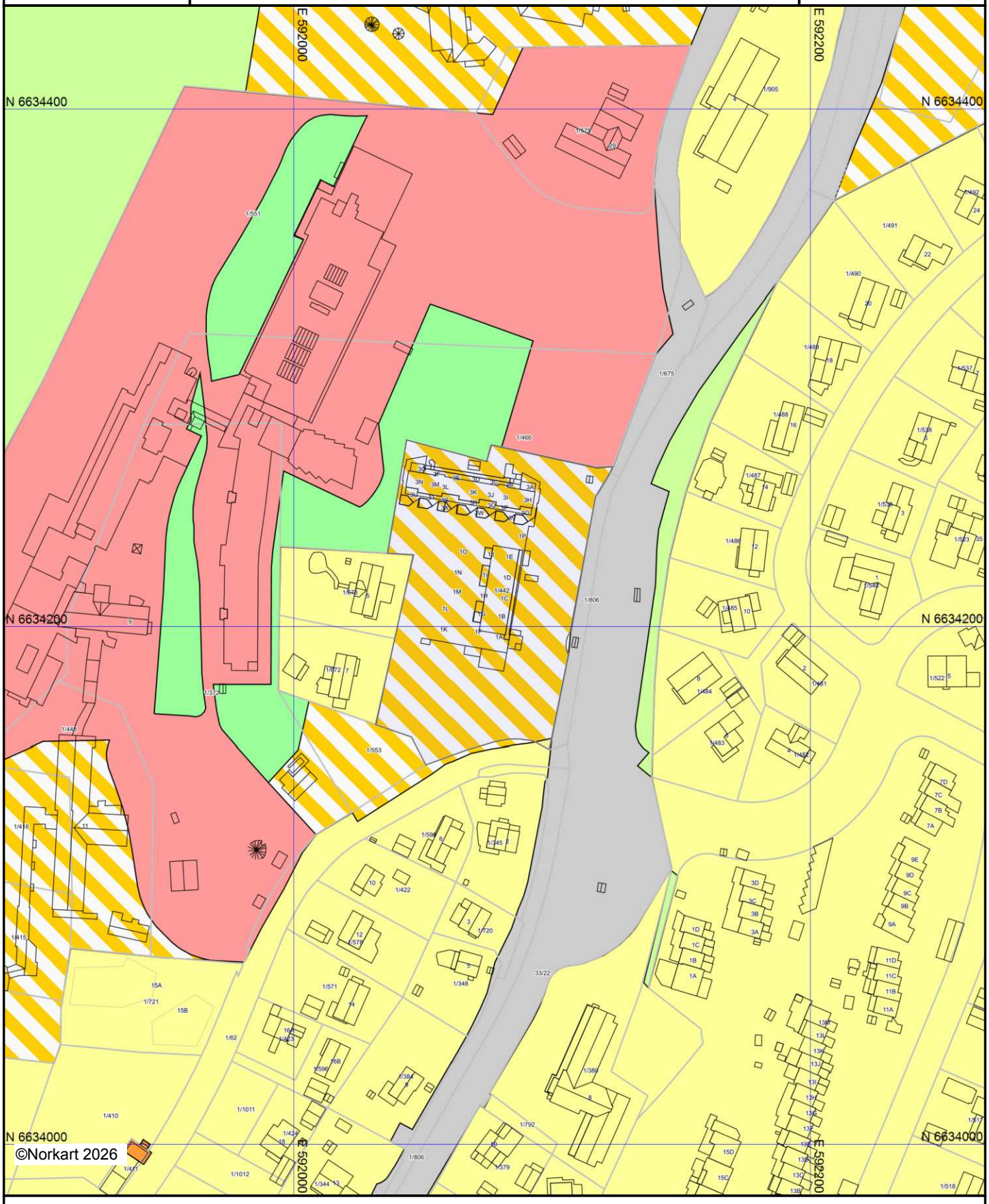
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/442/0/22
Adresse: Bjørnemyrveien 3G
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



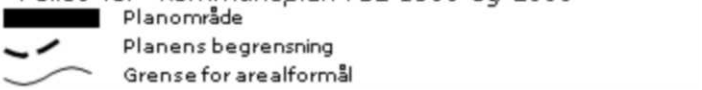
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



ambita

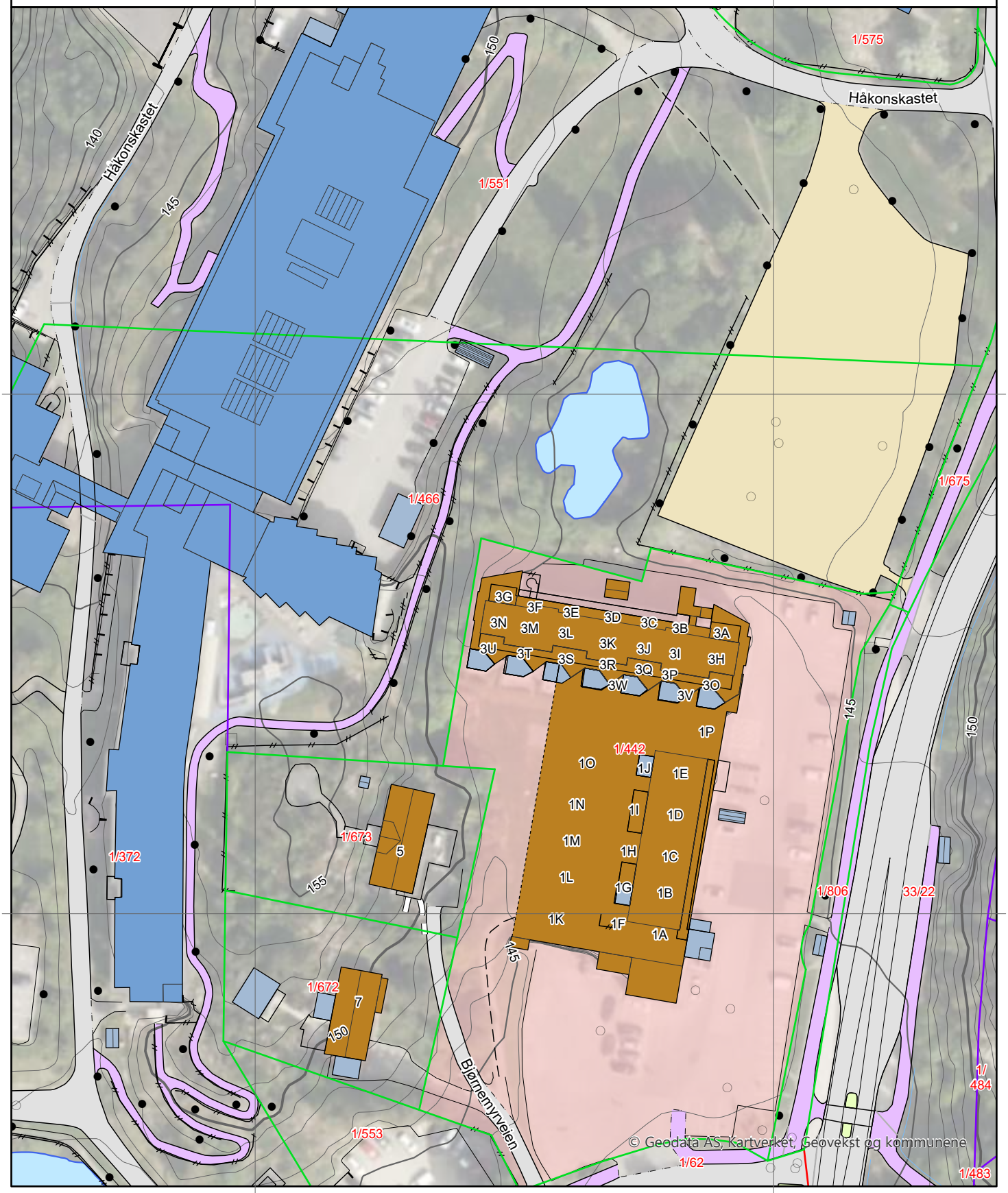
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/442/0/22

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

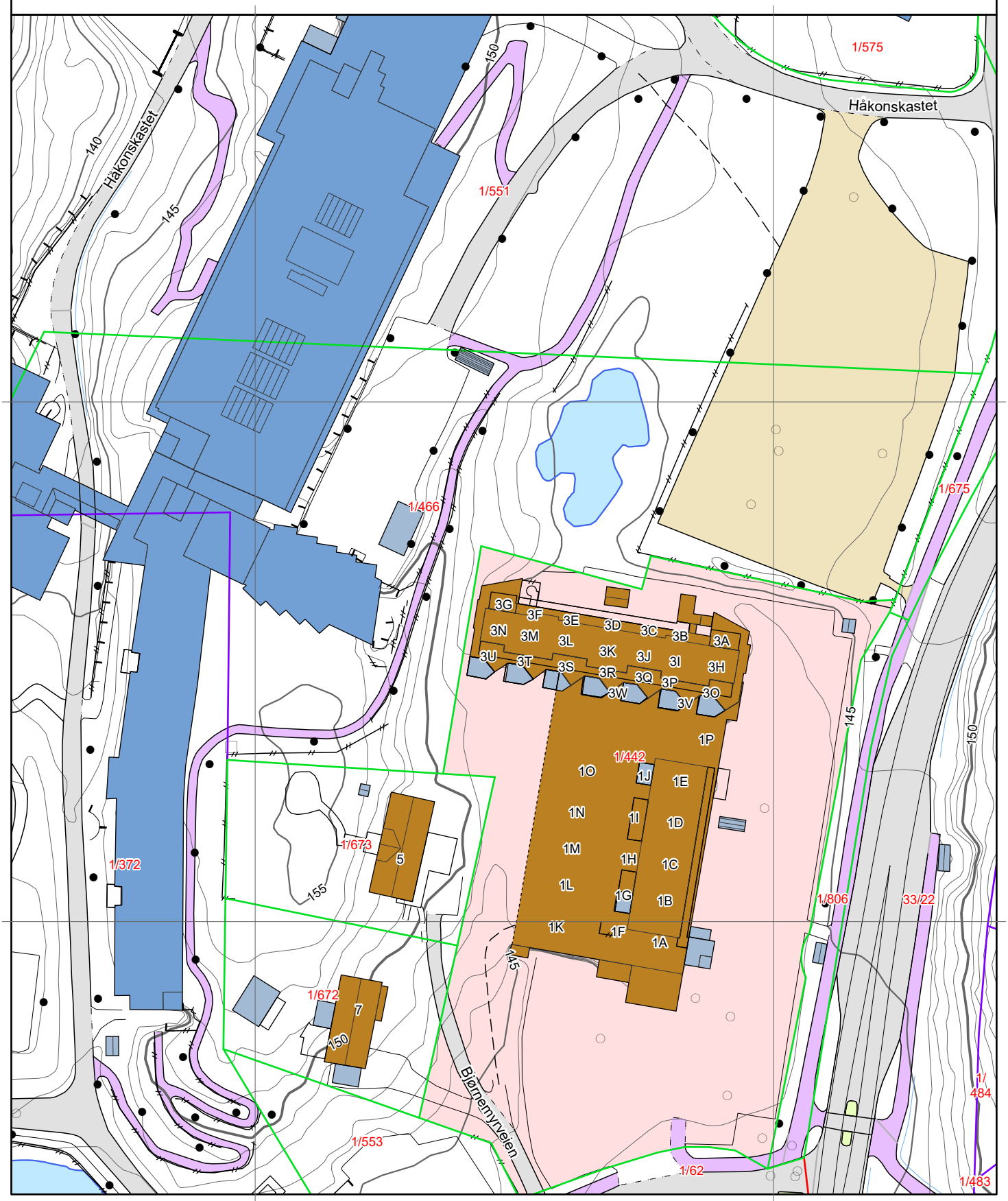
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/442/0/22

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026



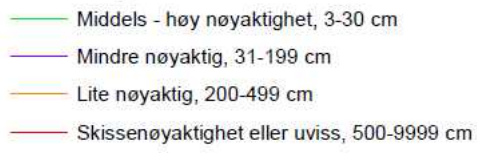
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

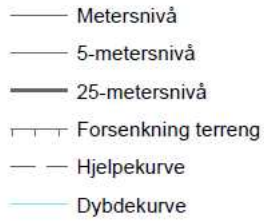


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Plan ID.
20120169

Reguleringsbestemmelser for områdeplan for Sunnaas sykehus og omkringliggende bebyggelse, gnr./bnr: 1/551, 1/466, 1/372 m. fl. Alt. 3.

I NESODDEN KOMMUNE

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	095/18	21.11.2018	
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		06.11.2018	
Offentlig ettersyn fra 11.01.2017 til 22.02.2017			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	135/16	20.12.2016	
Offentlig ettersyn fra 11.05.2016 til 22.06.2016			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	031/16	26.04.2016	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	005/12	24.01.2012	

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PLANID 20120169 og datert 16.10.2018.

2. AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1-BF5
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB2-BB4
- Barnehage, felt o_BHG
- Institusjon, felt o_IN1-o_IN4
- Energianlegg, felt E
- Bolig/forretning/kontor, felt BFK
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (institusjon/bolig-blokkbebyggelse), felt BB1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Kjøreveg, felt o/f_KV1-o/f_KV8
- Fortau
- Gang- og sykkelveg, felt o_GS1-o_GS7
- Annen veggrunn
- Leskur/plattformtak, felt LS
- Kollektivholdeplass, felt o_KHP1-o_KHP4

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
- Friområde, felt o_FO
- Park, felt o_PRK1-o_PRK5

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)
- Naturområde, felt o_NO1-o_NO2

Hensynssoner (PBL § 12-6)
Sikringssone
- Sikringssone transport – byggeforbud rundt landingsplass, Felt H130
- Frisiktsone, Felt H140

Sone med angitte særlige hensyn
- Bevaring naturmiljø, Felt H560

3. GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner for ny bebyggelse med utearealer og ny infrastruktur skal det vektlegges at tiltaket med utearealer skal kunne brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for senere tilpassing eller spesiell utforming.
Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming, og dette skal det redegjøres for i rammesøknad og i detaljreguleringsplan.

3.2 Utforming og estetiske krav

Bebyggelse og anlegg i planområdet skal gis en utforming, detaljering, farge- og materialbruk som gjenspeiler anleggets funksjon og bygger videre på kvaliteter i omkringliggende landskap og bebyggelse. Bebyggelsen skal søkes gitt en utforming og karakter som gir en tiltalende virkning både fra nært hold, for naboer og sett fra Oslofjorden. Silhuett, materialvalg og vindusutforming er særlig viktig. Det skal også legges vekt på fellesområder, avfallshåndtering og grønne områder.

Ny bebyggelse og infrastruktur skal planlegges slik at arealene oppfattes som oversiktlige og trygge.

3.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet innenfor planområdet oppdages automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidene øyeblikkelig stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminner eller sikringssonen på 5 m, og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner § 8.

3.4 Støy

Ved nye tiltak gjelder Miljøverndepartementets «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016» eller de til enhver tid gjeldene retningslinjer.

Dersom det under anleggsperioden vil være nødvendig å overstige gjeldende grenseverdier for anleggsstøy skal alle som blir berørt blir varslet på forhånd.

3.5 Avkjørsel og frisikt

Plassering av avkjørsel vist på plankartet er veiledende og kan justeres/endres som følge av detaljprosjektering av bebyggelse og anlegg. De til enhver tid gjeldende krav til frisikt etter SVV HB N100, skal legges til grunn ved utforming av avkjørsler.

3.6 Parkering

Adkomst og parkeringsbehov for de ulike funksjonene innenfor planområdet, skal ses i sammenheng og det skal legges til rette for sambruk. Parkering skal tilrettelegges slik at de offentlige veiene ikke blir benyttet til parkeringsplasser.

Det skal innpasses minst 0,8 parkeringsplasser for hver sengepost for sykehus.
Det skal innpasses 0,2 parkeringsplasser for hvert barnehagebarn.
Det skal innpasses 1,0 parkeringsplass for hver 30 m2 (BRA) forretning, samt nødvendig lasteplass.
Det skal innpasses 1,0 parkeringsplass for hver 30 m2 (BRA) kontor.
Det skal innpasses 1,0 parkeringsplass for hver 1 roms leilighet.
Det skal innpasses 1,2 parkeringsplass for hver 2 roms leilighet.
Det skal innpasses 1,5 parkeringsplass for hver 3 og 4 roms leilighet.
Det skal innpasses 1,7 parkeringsplass for hver 5+ roms leilighet.
Det skal innpasses 2,0 parkeringsplass for kjede- og rekkehus.
Det skal innpasses 2,0 parkeringsplass for tomannsbolig/enebolig for hver boenhet.
Det skal innpasses 1,0 parkeringsplass for bileiligheter med 1, 2 og 3 rom for hver boenhet.
Det skal innpasses 2,0 parkeringsplass for bileiligheter med 4+ rom for hver boenhet.

Ved institusjoner, forretninger, barnehage og kontorer skal det innpasses sykkelparkeringer og HC-plasser nær hovedinnganger. Sykkelparkeringsplassene bør være overdekket.

3.7 Overvannshåndtering

Prinsippet om lokal overvannshåndtering gjelder for hele planområdet og løsningene må godkjennes av Nesodden kommune. Ved søknad om igangsetting av nytt tiltak, skal plan for overvannshåndtering fremlegges og det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann, drensvann mv. Overvann fra nye flermannsboliger må fordrøyes og slippes til terreng. Ved utbygging av nye bygninger og anlegg større enn 1000 m² skal det redegjøres hvorvidt grønne tak kan benyttes. Denne redegjørelsen legges ved søknad om byggetillatelse.

3.8 Miljømerking av bygninger

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som sikrer at de ferdige bygningene skal være svanemerket, BREEAM-sertifisert eller tilsvarende.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Detaljreguleringsplaner

Det skal utarbeides detaljreguleringsplaner før det kan søkes om byggetillatelse for nye boliger, forretninger eller kontorer innenfor felt BB1-BB4 og BFK. For den delen av BB1 som ev. vil utgjøre institusjon kreves ikke utarbeidet detaljregulerinsplan.

For øvrige felt eller formål kreves det ikke godkjent detaljreguleringsplan før byggetillatelse.

Hvert av kryssene må være ombygd før ny utbygging tillates i områdene som skal bruke det aktuelle kryss med fylkesvegen. Det skal etableres busslommer som vist på Plankartet.

Det skal tilrettelegges for kryssing for myke trafikanter over fv. 157 som vist på Plankartet.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det:
- Utarbeides en estetisk redegjørelse som dokumenterer at bebyggelse og uteområder blir gitt gode arkitektoniske og estetiske kvaliteter vurdert ut fra seg selv og i forhold til omgivelsene.
- Redegjøres for fjernvirkning, nærvirkning og sol-/skyggeforhold. Det skal legges ved snitt, fotomontasjer og sol-/skyggediagrammer med vekt på hensyn til Oslofjorden og omkringliggende bebyggelse.
- Utarbeides plan for løsning av vannforsyning og avløpshåndtering samt overvannshåndtering. Eksisterende VA-anlegg i området kan benyttes dersom det dokumenteres at tilstanden god nok.
- Dokumentere hvordan bebyggelsen kan benytte fornybar energi. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis tilknyttes bioenergisentralen.

4.2 Ferdigstillelse før bruk

Før bebyggelse tas i bruk skal tilhørende tekniske anlegg, vann- og avløp, elektrisitetsforsyning og vei- og gangareal frem til tomt være etablert, samt skal utomhusanlegg, leke- og uteoppholdsarealer, beplantning og parkeringsarealer være opparbeidet iht. en utarbeidet utomhusplan som følger søknad om tillatelse. Veibredden skal være på mellom 5,5 og 6 meter. Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for ferdigstillelse til senest påfølgende sommer.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Søknad om tillatelse til tiltak

Ved søknad om rammetillatelse eller søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges en samlet utomhusplan og nødvendige terrengsnitt for tiltaket. Disse skal vise:

- Bebyggelsens plassering og piler for adkomst- og inngangsforhold
- Terrengopparbeidelse, ev. fyllinger og skjæringer med eksisterende koter, prosjekterte koter samt nødvendige støttemurer og byggehøyder
- Utvendige ramper
- Belysning, skilt og materialbruk
- Beplantning og ev. bevaring av eksisterende vegetasjon
- Opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer
- Interne gangveier og stier
- Nødvendig antall parkeringsplasser og sykkelparkeringer
- Løsning for varelevering og renovasjon
- Tekniske installasjoner
- Overvannshåndtering

Trafikkforhold under anleggsperioden og i permanent fase. Kjøreveier, gangveier, anleggsveier, plasser, riggområde og parkering. Det skal tilrettelegges for fremkommelige,

funksjonelle og trafikksikre løsninger for alle trafikantgrupper. Det skal også redegjøres for hvilken miljømerking, jf. disse bestemmelsene pkt. 3.9 som er valgt for tiltaket.

Ovennevnte dokumentasjon legges frem i tillegg til dokumentasjon etter de til enhver tid gjeldende krav jfr. PBL regler og byggeforskrift.

5.2 Institusjon

a) Område o_IN1 – o_IN4 skal benyttes til institusjon/sykehus med tilhørende funksjoner. Områdene reguleres til offentlig areal. Parkering inngår i formålet.

Områdene IN1-IN4 skal ikke generere mer trafikk enn vist i trafikkutredning Rapport Trafikkutredning_TRA-01_v01B_2018-03-06 alt 1 og 2

Ved vesentlige endringer av bruken for IN3, eller dersom sykehusdriften opphører, skal det utarbeides ny detaljreguleringsplan for Sunnaas sykehus sin eiendom innenfor felt IN3.

b) Maksimal gesims- og mønehøyde må ikke overstige 4 etg. over eksisterende terreng. Dette tilsvarer ca. 18 meters byggehøyde ved flate tak.

c) Mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus e.l. tillates plassert tilbaketrukket fra gesims, med maksimalt 2 m. over tillatt gesimshøyde.

d) Dersom ny bebyggelse plasseres på eksisterende parkeringsplasser, skal det etableres erstatningsplasser fortrinnsvis i parkeringskjeller.

e) Ved utbygging av o_IN3 må bestemmelsene til solforhold for felt BHG ivaretas.

f) Helikopterplass kan legges på tak innenfor felt o_IN2, o_IN3 eller o_IN4.

5.3 Barnehage

a) Område o_BHG tillates benyttet til barnehage med tilhørende funksjoner. Området reguleres til offentlig areal.

b) Grad av utnytting er % - BYA = 40 %. Mønehøyde 9 meter. Gesimshøyde 7 meter.

c) Ved opparbeidelse av ny bebyggelse innenfor o_BHG skal det avholdes tilstrekkelig med leke- og uteoppholdsarealer som skal plasseres adskilt fra trafikk- og parkeringsareal. Leke- og uteoppholdsarealene skal ha sol på jevndøgn på minst 50 % av arealet. Arealene skal være egnet for både sommer- og vinterlek/opphold. Lekeområdene skal ikke være utsatt for støy over 55 dbA.

5.4 Blokkbebyggelse

a) Område BB2, BB3 og BB4 reguleres til boliger – blokkbebyggelse.

b) Grad av utnytting er vist i reguleringsplankart.

c) Maksimal gesims- og mønehøyde må ikke overstige 4. etg over eksisterende terreng eller ca. 16 meter byggehøyde ved gjennomsnittlig terreng.

d) Antall etasjer på bolig/blokk må defineres både over og under terreng ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det kan tillates parkeringskjeller, eksponert

vegg fra parkeringskjeller skal ikke overstige 1,2 meter over terreng.

e) Mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus e.l. tillates plassert tilbaketrukket fra gesims, med maksimalt 2 m. over tillatt gesimshøyde.

f) Bebyggelsen skal plasseres øst/vest for å sørge for lys og utsyn mellom bebyggelsen ut mot fjorden for eksisterende bebyggelse øst for Bjørnemyrveien

g) Parkeringsplasser skal fortrinnsvis plasseres i parkeringskjeller. Besøksparkeringer bør plasseres på bakkeplan.

h) Minste uteoppholdsareal skal være minimum 25 m² pr. boenhet. Balkonger, terrasser og felles lekeplass inngår i beregningen av uteoppholdsareal. Det skal sikres sol på minst halvparten av uteoppholdsarealet kl. 12.00 ved jevndøgn.

i) Det skal sikres plass til innbydende lekearealer iht. kommuneplanens bestemmelser før det gis brukstillatelse.

j) Før det gis igangsettingstillatelse av tiltak innenfor BB3 skal det sikres opparbeidelse av en gjennomgående, fremkommelig og funksjonell offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei gjennom BB1 og BB3, som binder Steinveien sammen med Bjørnemyrveien.

k) Gang- og sykkelvei gjennom BB3 og BB1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

5.5 Frittliggende boligbebyggelse

a) Område BF1 – BF5 omfatter eksisterende boligbebyggelse, og reguleres for frittliggende bolig og småhusbebyggelse.

b) Grad av utnytting er % - BYA = 20 %.

c) Mønehøyde kan være inntil 8 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Gesimshøyde kan være inntil 6 m for gjennomsnittlig terreng.

d) Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering.

e) Bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området.

f) Det er tillatt med maksimalt 1 bileilighet pr. eiendom.

g) Minste tillatte boligeiendom skal ikke være mindre enn 600 m² regulert boligformål.

h) Minimum brukbart uteoppholdsareal er 200 m² for eneboliger, 300 m² for tomannsboliger.

i) For bileiligheter kreves ytterligere 50 m² brukbart uteoppholdsareal.

j) BF4 skal bevare markvegetasjon for å bidra til å bevare og bedre levekårene til amfibiene i dammene. Deler av BF4 skal være fri for stengsler slik at amfibiene kan bevege seg lett og trygt mellom dammene.

5.6 Energianlegg

a) Området E er regulert for energianlegg.

5.7 Bolig/Forretning/Kontor

a) Felt BFK reguleres til bolig – blokkbebyggelse, forretning og kontor. Hele området tillates også benyttet til parkeringsplass.

b) I feltet tillates forretning som dagligvarer, detaljhandel, forretningsmessig servicevirksomhet og bevertning. Det tillates ikke kjøpesenter innenfor feltet.

c) Grad av utnytting er % - BYA = 90 %.

d) Maksimal gesims- og mønehøyde må ikke overstige 18 meter over eksisterende terreng.

e) Parkeringsplasser skal fortrinnsvis plasseres i parkeringskjeller. Besøksparkeringer bør plasseres på bakkeplan.

Antall etasjer på boliger må defineres både over og under terreng ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det kan tillates parkeringskjeller, eksponert vegg fra parkeringskjeller skal ikke overstige 1,2 meter over terreng.

f) Mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus e.l. tillates plassert tilbaketrukket fra gesims, med maksimalt 2 m. over tillatt gesimshøyde.

g) Minste uteoppholdsareal skal være minimum 15 m² pr. boenhet. Balkonger og felles lekeplass inngår i beregningen av uteoppholdsareal. Det skal sikres sol på minst halvparten av uteoppholdsarealet kl. 12.00 ved jevndøgn.

h) Det stilles ikke krav til innbydende lekearealer iht. kommuneplanens arealdel før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

5.8 Institusjon/bolig - blokkbebyggelse

a) Felt BB1 reguleres til institusjon og bolig – blokkbebyggelse. Formålene kan brukes i kombinasjon innenfor det samme feltet.

b) Maksimal gesims- og mønehøyde må ikke overstige 4. etg over eksisterende terreng eller ca. 16 meter byggehøyde ved gjennomsnittlig terreng.

c) Antall etasjer på boliger må defineres både over og under terreng ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det kan tillates parkeringskjeller, eksponert vegg fra parkeringskjeller skal ikke overstige 1,2 meter over terreng.

d) Mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus e.l. tillates plassert tilbaketrukket fra gesims på institusjonsbebyggelse, med maksimalt 2 m. over tillatt gesimshøyde.

e) Grad av utnytting er vist i reguleringsplankart.

f) Parkeringsplasser skal fortrinnsvis plasseres i parkeringskjeller. Besøksparkeringer bør plasseres på bakkeplan.

g) Ved utbygging av boligbebyggelse skal minste uteoppholdsareal være minimum 25 m² pr. boenhet. Balkonger og felles lekeplass inngår i beregningen av uteoppholdsareal. Det skal sikres sol på minst halvparten av uteoppholdsarealet kl. 12.00 ved jevndøgn.

h) Ved utbygging av boligbebyggelse skal det sikres plass til innbydende lekearealer iht. kommuneplanens bestemmelser før det gis brukstillatelse.

i) Bolig og institusjonsbebyggelse skal plasseres øst/vest for å sørge for lys og utsyn mellom bebyggelsen ut mot fjorden for eksisterende bebyggelse øst for Bjørnemyrveien.

j) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BB1 skal det sikres opparbeidelse av en gjennomgående, fremkommelig og funksjonell offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei gjennom BB1 og BB3 som binder Steinveien sammen med Bjørnemyrveien. Gang- og sykkelveien gjennom BB1 og BB3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjørevei

a) Felt o/f_KV1 – o/f_KV8 reguleres til kjørevei.

b) Område o_KV1, o_KV2, o_KV5, o_KV7 og o_KV8 reguleres til offentlig kjørevei.

c) Område f_KV3 er felles adkomstvei for eiendom på gnr/bnr 1/672, 1/673, 1/442, 1/553 og 1/372 eller senere fraskilte eiendommer fra disse eiendommene.

d) Område f_KV4 er felles kjørevei og kan benyttes av eiendom 1/551, 1/466, 1/372, 1/553 og 1/721 eller senere fraskilte eiendommer fra disse.

e) Område f_KV6 er felles kjørevei og kan benyttes av eiendom gnr/bnr 1/575, 1/551, 1/62, 1/466 og 1/372 eller senere fraskilte eiendommer fra disse.

f) Eksisterende offentlig og felles veganlegg tillates benyttet midlertidig til anleggsvirksomhet under byggeperioder.

g) Avgrensingen av kjøreveien er prinsipiell og mindre justeringer som følge av detaljprosjekteringen tillates.

6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

a) Areal avsatt til annen veggrunn er tekniske anlegg som omfatter grøft, fylling, skjæring og annet kantareal til veg, fortau eller gang- og sykkelvei.

6.3 Fortau

a) Areal avsatt til fortau er offentlig areal. Fortauet skal være belyst.

b) Avgrensningen av fortauet er prinsipiell og mindre justering/tilpasning som følge av detaljprosjekteringen tillates innenfor arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

6.4 Gang-/sykkelvei

a) Felt o_GS1 – o_GS7 er regulert til offentlige gang- og sykkelvei.

b) Avgrensningen av gang- og sykkelveien er prinsipiell og mindre justering/tilpasning som følge av detaljprosjekteringen tillates innenfor arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

6.5 Leskur og kollektivholdeplass

a) Område regulert til leskur er regulert til offentlig leskur tilhørende bussholdeplassene.

b) Område o_KHP1- o_KHP4 er regulert til offentlige kollektivholdeplasser/bussholdeplasser.

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Friområde

a) Felt o_FO reguleres til offentlig friområde.

b) Områdene skal bevares som uberørte grøntområder med naturlig vegetasjon og kan tilrettelegges for rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten etter godkjenning av miljøvernkonsulenten i Nesodden kommune. Det skal tas spesielle hensyn til amfibiene.

7.2 Park

a) Felt o_PRK1 – o_PRK5 reguleres til offentlig park.

b) Innenfor områdene tillates arealene opparbeidet parkmessig.

c) I eiendomsgrensen mellom g/bnr 1/672 og 673 og o_PRK4, tillates det oppsatt en levegg i henhold til SAK § 4.1d punkt 1, men med en åpning på minimum 20 cm mellom bakken og levegg for å ivareta vandringspassasje og biologisk mangfold. Ved utforming av leveggen skal det legges vekt på å skape et godt visuelt uttrykk mot BF4 og IN4.

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Naturområde

a) Felt o_NO1 og o_NO2 reguleres til offentlig naturområde. Området omfatter dammene ved Sunnaas sykehus, og reguleres til offentlig formål.

b) Dammene utgjør en del av leveområdene for det biologiske mangfoldet i området. Det tillates ingen form for inngrep i damanleggene, herunder nye konstruksjoner eller å sette ut fisk uten Fylkesmannens godkjennelse.

9. HENSYNSSONER

9. 1 Sikringssone Transport og byggeforbud rundt landingsplass

a) Område H130_1 skal benyttes til landingsplass for helikopter i ambulanseflyging (ikke allmenn bruk).

b) Navigasjonsinstrumenter, banelys/innflyginglys og eventuelt andre visuelle hjelpemidler kan etableres etter krav i Forskrift om utforming av små helikopterplasser.

c) Nødvendig tiltak i grunnen for å oppfylle de til enhver tid gjeldende krav er tillatt.

9.2 Frisiktsone

Innenfor frisiktsonene H140 skal det ikke plasseres innhengninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner. Terrenget i frisiktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

9.3 Bevaring naturmiljø

a) Områder innenfor H560 skal sikre det biologiske mangfoldet.

b) Det tillates ikke inngrep innenfor H560 som vil virke negativt inn på det biologiske mangfoldet. Ved en ev. anleggsperiode for omkringliggende felt skal arealene ikke berøres og riggområder bør plasseres i god avstand med ledegjerde som fører dyrene bort fra anleggsområdet.

c) Nødvendige sikringstiltak for amfibiene må være utført før tiltak kan igangsettes.

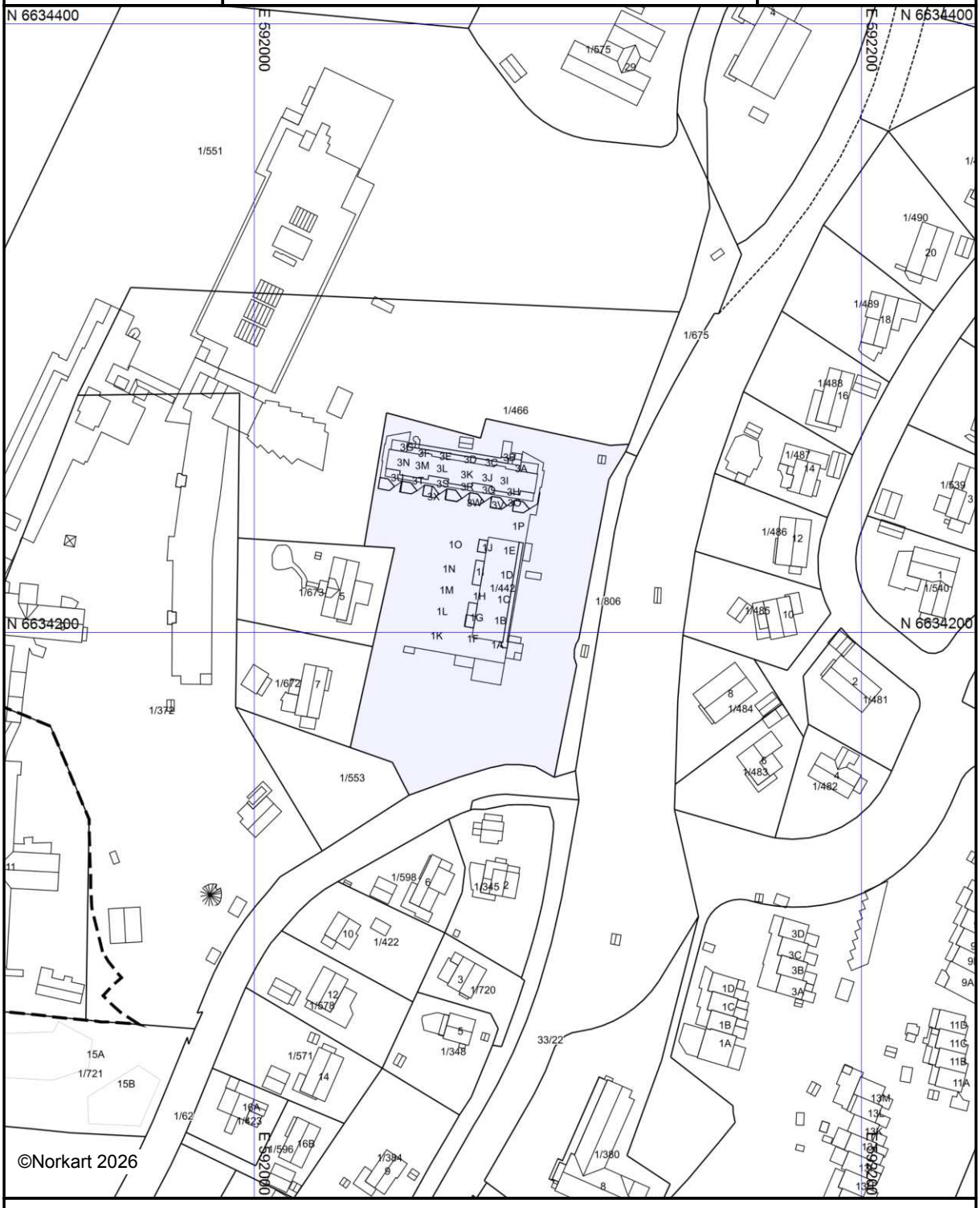
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/442/0/22
Adresse: Bjørnemyrveien 3G
Utskriftsdato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Nesodden kommune
«Soa_Navn»
«sse_div1»

Arkitektkontoret Stav AS
Øvre Banegate 28

4014 STAVANGER

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	13/2298-6 - 14/29989	01/0442,	04.12.2014

Gbnr 1/442 - Bjørnemyrveien/Vardenbakken - Hele tiltak - Ferdigattest

Søknad om ferdigattest mottatt 24.11.2014. Ferdigattest gitt 02.12.14 trekkes tilbake da denne ble begrenset til seksjon 40.

Tiltaket er godkjent som sak 0065/05.

Ferdigattest for hele tiltaket meddeles hermed i medhold av pbl. av 1985 § 99.

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.

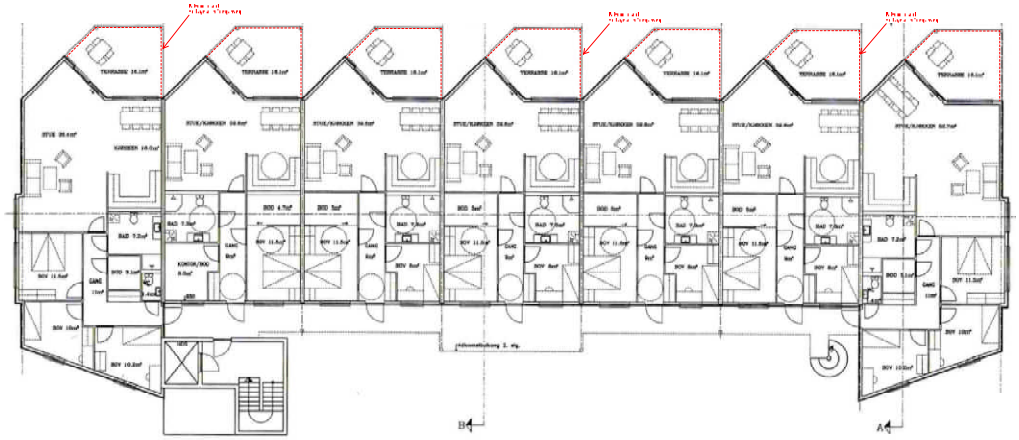
Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Med hilsen

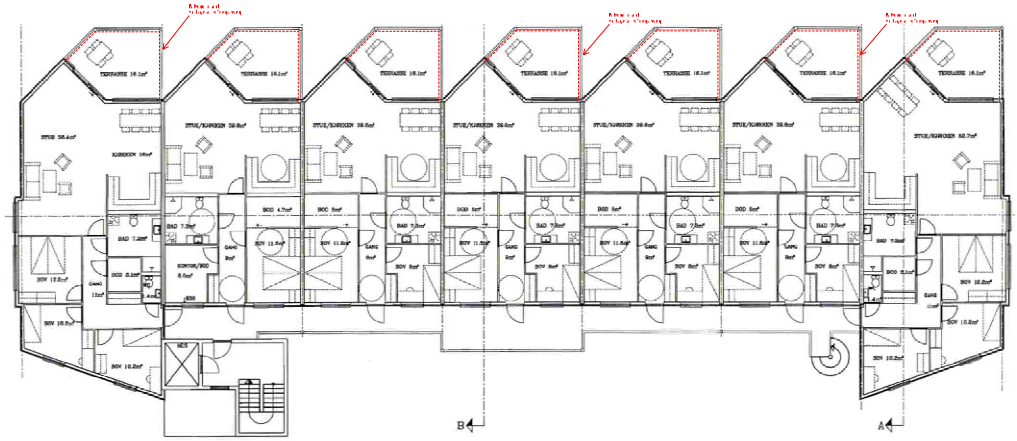
Kari Myhre Hellem
Virksomhetsleder

Nele Griebsch
avdelingsarkitekt

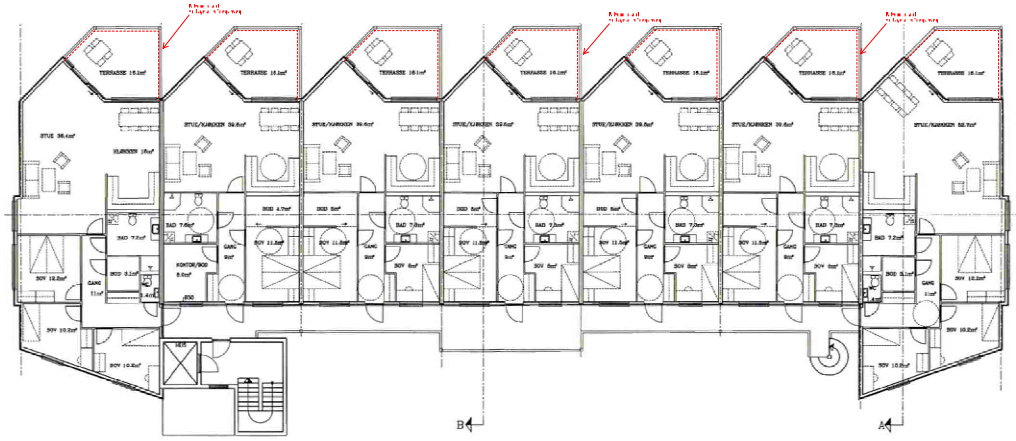
Elektronisk signert.



Plan 1 - etasje



Plan 2 - etasje



Plan 3 - etasje

BLOKK C

Vindskjerming av eksisterende balkonger

VIVESTAD GLASS

Tiltakshaver: Gro Nesodden Sameie
Byggeadresse: Bjørnemyrveien 3, Bjørnemyr
Kommune: Nesodden
Gnr: 1 Bnr: 662 Målestokk: 1 : 200
Planer - Blokk C

Dato: 01.12.2016
Tegn: JDS
Prosjekt nr.: 100223
Tegn nr.: 504
110023

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 442, Seksjonsnr 22	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Bjørnemyrveien 3 G, gatenr 1180	**Grunnkrets:**	601	Sunnaas
(fra bruksenhet)	1453 Bjørnemyr	**Valgkrets:**	1	Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090403	Skoklefall
		Tettsted:	541	Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	14.10.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	111/4 562
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	7 989,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/1/442	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3212/1/442/0/1	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/2	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/3	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/4	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/5	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/6	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/7	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/8	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/9	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/10	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/11	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/12	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/13	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/14	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/15	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/16	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/17	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/18	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/19	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/20	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/21	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/22	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/23	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/24	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/25	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/26	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/27	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/28	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/29	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/30	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/31	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/32	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/33	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/34	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/35	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/36	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/37	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/38	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/39	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/40	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/1/442	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3212/1/442/0/1	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/2	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/3	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/4	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/5	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/6	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/7	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/8	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/9	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/10	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/11	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/12	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/13	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/14	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/15	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/16	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/17	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/18	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/19	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/20	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/21	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/22	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/23	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/24	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/25	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/26	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/27	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/28	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/29	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/30	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/31	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/32	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/33	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/34	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/35	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/36	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/37	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/38	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/39	0,0
			Mottaker	3212/1/442/0/40	0,0
Seksjonering	Forretning:	14.10.2005	Avgiver	3212/1/442	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/1/442/0/22	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnemyrveien 3 G	Bolig	111,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.02.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 132,0	Igangset.till.:	07.03.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 132,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	19.05.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	16436763			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	7		637,0		637,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



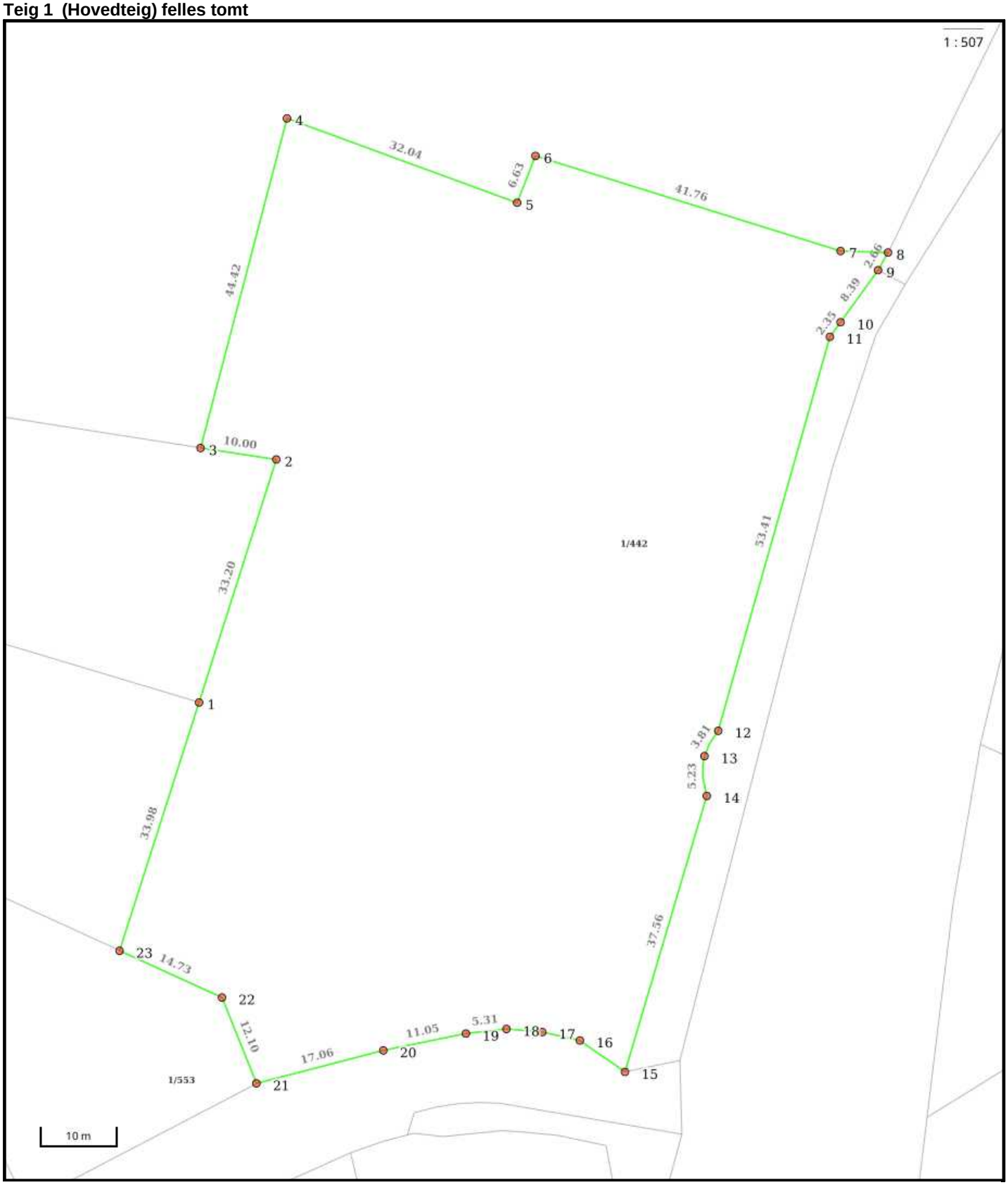
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 7 989,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 195,39	592 039,01	33,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 227,80	592 046,23	10,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 228,44	592 036,25	44,42m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 634 272,25	592 043,60	32,04m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 634 263,96	592 074,55	6,63m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 634 270,34	592 076,34	41,76m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 634 261,56	592 117,17	6,28m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 634 261,95	592 123,44	2,66m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 634 259,52	592 122,35	8,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 252,33	592 118,02	2,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 250,32	592 116,81	53,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 634 197,83	592 106,92	3,81m	Terrengmålt	10	-7,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 634 194,34	592 105,47	5,23m	Terrengmålt	10	-7,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 634 189,26	592 106,22	37,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 634 152,43	592 098,84	7,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 634 155,95	592 092,58	4,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 634 156,59	592 087,64	4,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 634 156,62	592 082,85	5,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 634 155,54	592 077,65	11,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 634 152,36	592 067,07	17,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 634 146,56	592 051,03	12,10m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 634 157,34	592 045,53	14,73m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 634 162,22	592 031,63	33,98m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	442	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Bjørnemyrveien 3G, 1453 BJØRNEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Fradrag Vann	-1 986,45 kr
Fradrag Avløp	-1 604,65 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 671,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 964,50 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 537,32 kr
Felles renovasjon NK	3 820,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 807,34 kr
Sum	**7 209,06 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	15%	1	2984.00	1/1	0 %	2 984,00 kr	1 492,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	15%	1	3841.00	1/1	0 %	3 841,00 kr	1 920,50 kr
Forbruksgebyr Avløp	15%	0	34.79	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruksgebyr Vann	15%	0	46.99	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**6 825,00 kr**	**3 412,50 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	442	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Bjørnemyrveien 3G, 1453 BJØRNEMYR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
57455363	306	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/3047/5
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 14:24

1/442

Skjema nr. 67.
Statens vegvesen

Private avkjørsler fra offentlig veg.

Ytre Follo Sørenskriverembete.
Dagbok nr. 3047 1960
3047

29/7

ERKLÆRING

Undertegnede Jens E. Botten, eier av eiendommen "Gro", gnr. 1, bnr. 442, i Nesodden herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra fylkes- veg, nr. 68, Fiskebekk - Fjellstrand, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted (ved samme eller annen veg).
   Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

den 21-2-1959

Jens E. Botten.

Til vitterlighet:

Sofus Tallaksen

Ruth Bergum.

9-58. 2000. Standard Boktrykkeri

Vegsjefen i Akershus fylke. Oslo, den 17. febr. 1959.

Jnr. 484/59.
Ark.nr. T 2 d.
AaW/ID

Herr Jens E. Botten,

Hellvik p.å., Nesodden.

Etter Deres søknad av 26. januar 1959 gir en herved tillatelse til å legge avkjørsel fra fylkesveg nr. 68, Fiskebekk - Fjellstrand, til eiendommen gnr. 1, bnr. 442, ved Björnemyrdalen i Nesodden herred.

ved

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

Arbeidet utføres etter anvisning på stedet av oppsynsmann P. Rönning, som har telefon Vestby nr. 609.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til kommuneingeniören i Nesodden,

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

For Vegsjefen:

R. Börseth Aage Wingo

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

den 21-2-1959

Jens E. Botten.

Til vitterlighet

Sendes herr vegtilsynsmannen i Nesodden for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

For Vegsjefen:

R. Börseth Aage Wingo

Nr 30.-

YTRE FOLLO
07421 -1.9.77
SORENSKRIVEREMBETE

STATENS VEGVESEN
Vegsjefen i Akershus

Dato: 4. mai 1977
Jnr. 969/77 TØ/ILB
Ark.nr. 771 Ne

VILKÅR FOR DISPENSASJON FRA VEGLOVENS § 29 OM BESTEMMELSENE FOR BYGGEGRENSENE LANGS OFFENTLIG VEG.

Søknad av 18. mars 1977

Undertegnede Jens E. Botten

adresse 1450 Nesoddtangen

eier av eiendommen Gro gartneri gnr. 1, bnr. 442

i Nesodden kommune ved riksveg nr. 157 Hp 02 km 12,6

som er meddelt dispensasjon fra veglovens regler om byggegrensene, vedtar på egne og senere hjemmelhaveres vegne nedenfornevnte vilkår som heftelserpå eiendommen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider av eksisterende vegbane eller vegtrafikken som er en følge av at tilbygget ligger innenfor byggegrensen.

2. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.

3. Tilbygget må oppføres etter godkjent plan i målestokk 1:1000, innkommet vegkontoret 23. mars 1977 og merket V 0969/77 - 771 Ne.

4. Tilbygget tillates oppført inntil 18 m fra senterlinje av riksveg nr. 157.

5. Det området av eiendommen som ligger innen en avstand av 18 m fra vegens senterlinje må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.

6. VILKÅR FRA NESODDEN KOMMUNE:

Nesodden den 25. juli 1977

Jens E. Botten /s

(Brukerens underskrift)

Jens E. Botten /s.

(Hjemmelhaverens underskrift)

Herved bekreftes at området mellom eiendommen og vegens eiendomsområdet er tilfredsstillende drenert hva vegvesenets interesse angår.

Dato: 27. juli 1977 J. Hagen

Vegmester Rønning

Sendes herr sorenskriveren i Ytre Follo med anmodning om at dokumentet må bli tinglyst snarest mulig. Tinglysningsgebyret sendes over postgiro.

Statens vegvesen, Akershus fylke
Oslo, den 29. august 1977

Etter fullmakt

Eva L. Einersen

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
19 SEP 85 10666
SORENSKRIVEREN I YTRE FOLLO

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
G.nr. 1 B.nr. 673	Nesodden

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Jens Einar Botten	17 04 19 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Jan Einar Botten	18 03 46 [redacted]
Inger Botten	20 07 48 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 10.000 **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Eiendommen skal ha sin adkomst over G.nr. 1 Br.nr. 442 og G.nr. 1 Br. nr. 672

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Nesodden — Sted
12.09.85 — Dato

Jens S. Bøffen — Utstederens underskrift
Ingrid Bøffen — Ektefellens underskrift[5]

06.01.21 [redacted]
Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Tove Torget — Vitneunderskrift
Stein Torget — Vitneunderskrift

TOVE TORGET — Gjentas med blokkbokstaver
Stein Torget — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

TINGLYST
19 FEB 1999
YTRE FOLLO SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 1284

AVTALE/OVERENSKOMST

For eiere av: Gnr. 1 Bnr. 442, Gnr. 1 Bnr. 673, Gnr. 1 Bnr 672.
Bjørnemyrvn., 1453 Bjørnemyr.

Angående: Bruk og vedlikehold av felles andel i vei, vann og kloakkanlegg.

Ovenfor nevnte parter har felles bruksrett på vei til tomtene fra Bjørnemyrveien.
I tillegg har eier av Bnr. 672 og Bnr. 673 felles tilkoblingspunkt for vann og kloakk på Gnr. 1 Bnr. 442. (Se situasjonsplan)

Denne avtalen gir nevnte parter (672 og 673) plikt og rett til å dele på vedlikehold av felles vei, vann og kloakkanlegg fra stakekum og ut i Bjørnemyrveien.

Eier av Bnr. 672 påtar seg ved oppføring av enebolig i 1998 å montere/bekoste en trykkøkningspumpe tilkoblet vannledningen til Bnr. 672 og 673, og gir samtidig eier av Bnr. 673 adgang til pumpen ved lengre tids fravær fra boligen (ferier o.l.)
Driftskostnader av trykkøkningsanlegg påligger eier av Bnr. 672.

Eier av Bnr. 672 vil ved oppføring av enebolig følge kommunens praksis med å la drensvann gå ut i terrenget.
Skulle det mot normalt likevel føre til utilsiktet og unormal vannføring inn på felles innkjørsel, skal nevnte eier utbedre dette med å legge drensledning ut mot kommunal drenskum fra sin tomt.

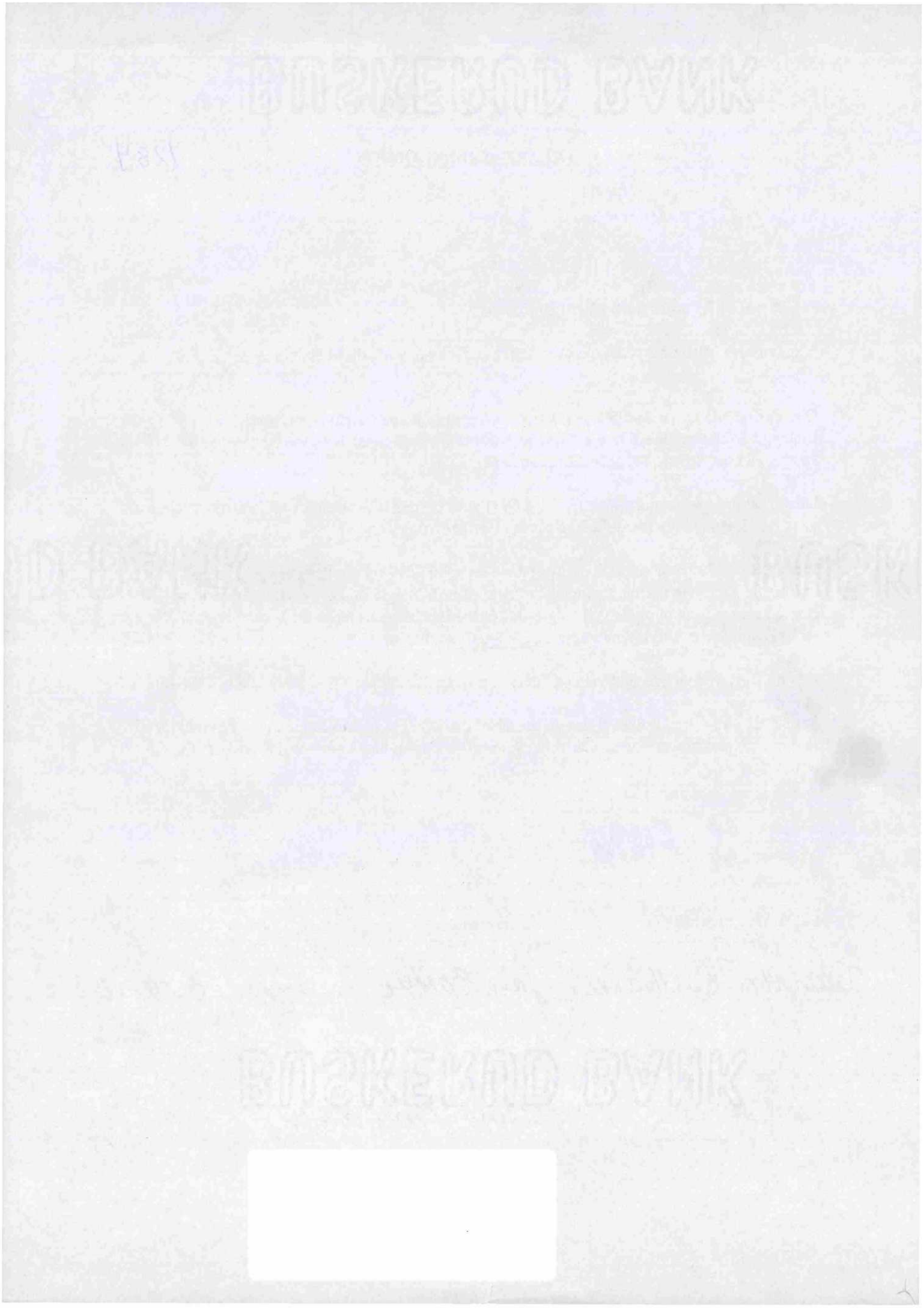
Nesodden, dato 15.10.98

Svein Arne Rustbakken	Jan Botten	Inger Botten
Gnr. 1 Bnr 672	Gnr. 1 Bnr 442	Gnr 1 Bnr 673
Svein Arne Rustbakken	Jan Botten	Inger Botten

Vitne 1

Vitne 2 Anne Smardal

Doknr: 1284 Tinglyst: 19.02.1999 Emb. 005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Returneres til Oppdragsnr. 204125

Foss & Co Eiendomsmegling Drøbak AS
Torggt. 3-5
1441 DRØBAK

12 MAI 2005
YTRE FOLLO TINGRETT
DAGBOKNR. 3737

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
215	FROGN	22	399		1	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X Nei	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	Ja
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	Nei	Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	Nei	Ja

Beskaffenhet:
X 1 Bebygd 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
X B Bolig-eiendom F Fritids-eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off.vei A Annet

Type bolig:
FB Frittligg. enebolig X TB Tomanns-bolig RK Rekkehus/kjede BL Blokk-leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 2.290.000,- ***ToMillionerToHundreNittiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: X Ja Nei

Omsetningstype:
X 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspro-priasjon 4 Tvangs-auksjon 6 Skifte-oppgjør 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 362.000,-

Gjelder førstegangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
21 08 81 [redacted]	Thomas Mønnich Grinrød	1/2
14 04 71 [redacted]	Olaf Mønnich Grinrød	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
20 10 77 [redacted]	Elin Nerhus	X Ja Nei	1/2
02 07 77 [redacted]	Kent Karlsen	X Ja Nei	1/2
		Ja Nei	
		Ja Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 3737 Tinglyst: 12.05.2005 Emb. 005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2004-6-1

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato DRØBAK 21/10-04

Kjøper/erververs underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ELIN NERHUS
KENT KARLSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

[X] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
THOMAS MØNNICH GRINRØD
OLAF MØNNICH GRINRØD

ugift ikke felles bolig ifølg Foss & Co

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

STATSAUTORISERT
ERIK NETSKAR
EIENDOMSMEGLER

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Rett kopi bekreftes

Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument.
foss & co EIENDOMSMEGLERE

Bodil Kraxkad
Bente Braastad

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
21 OKT. 2005
YTRE FOLLO TINGRETT
DAGBOKNR.: 9737

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0216	NESODDEN	1	442		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr	Navn	Ideell andel [3]
18034[redacted]	JAN BOTTEN	

Doknr: 9737 Tinglyst: 21.10.2005 Emb. 005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	66	B/G	13	B	66	B	25	B	83	B	37	B	114	B	49			
2	B	66	B/G	14	B	66	B	26	B	83	B	38	B	93	B	50			
3	B	66	B/G	15	B	46	—	27	B	83	B	39	B	114	B	51			
4	B	66	B/G	16	B	111	B/G	28	B	83	B	40	N	1400	—	52			
5	B	46	G	17	B	83	B/G	29	B	111	B	41				53			
6	B	66	B	18	B	83	B/G	30	B	111	B	42				54			
7	B	66	B	19	B	83	B/G	31	B	83	B	43				55			
8	B	66	B	20	B	83	B/G	32	B	83	B	44				56			
9	B	66	B	21	B	83	B/G	33	B	83	B	45				57			
10	B	46	—	22	B	111	B/G	34	B	83	B	46				58			
11	B	66	B	23	B	111	B	35	B	83	B	47				59			
12	B	66	B	24	B	83	B	36	B	111	B	48				60			

Sum tellere: 4562 = nevner: 4.562

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Nesodden 19.9.05	i hht Generelle fullmakt i Fullmakt til reseksjonering.	

Statsautorisert eiendomsmegler MNEF
Ingvild Falkenberg Udahl
Nesodden

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

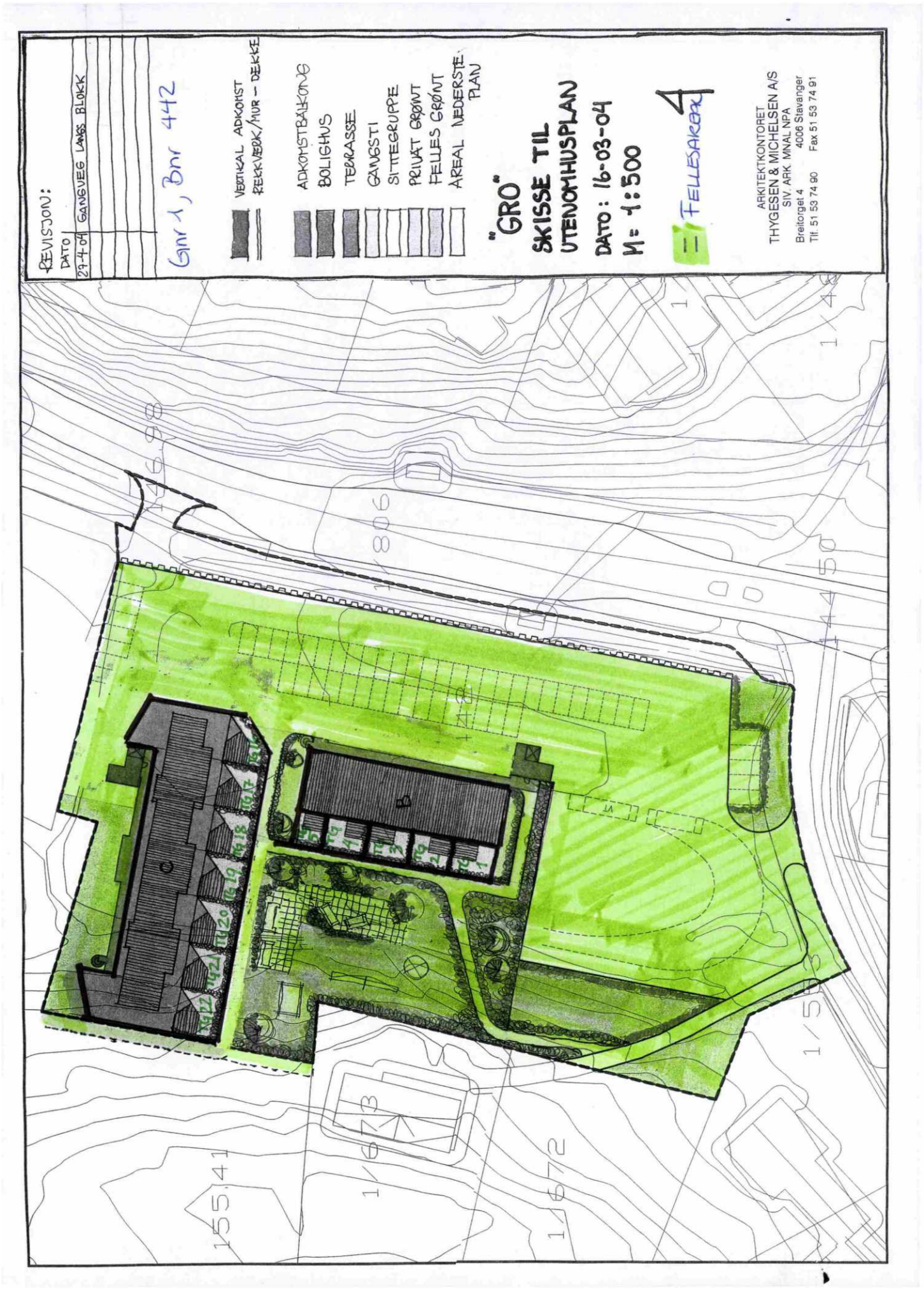
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

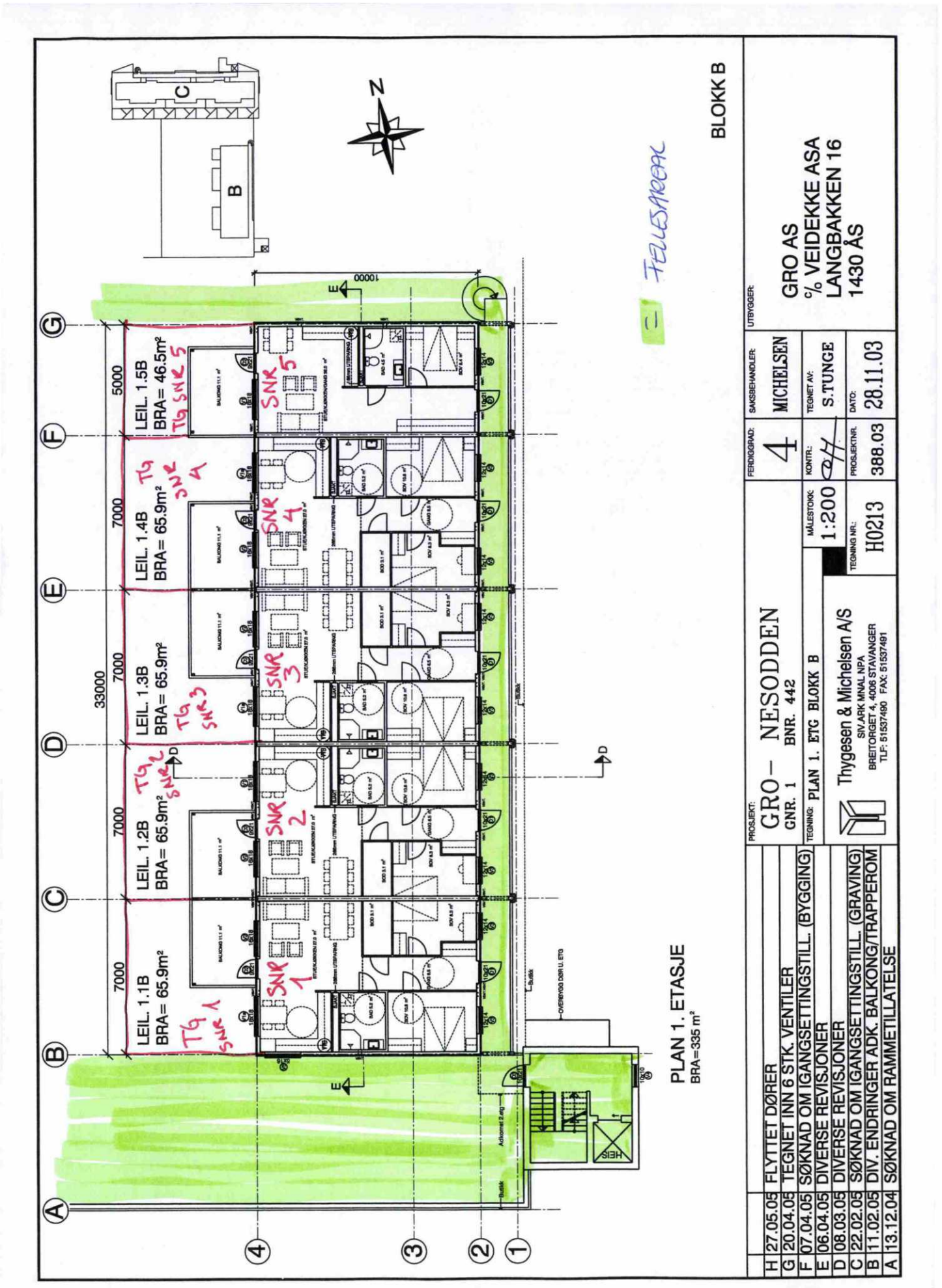
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1	442			Nesodden kommune

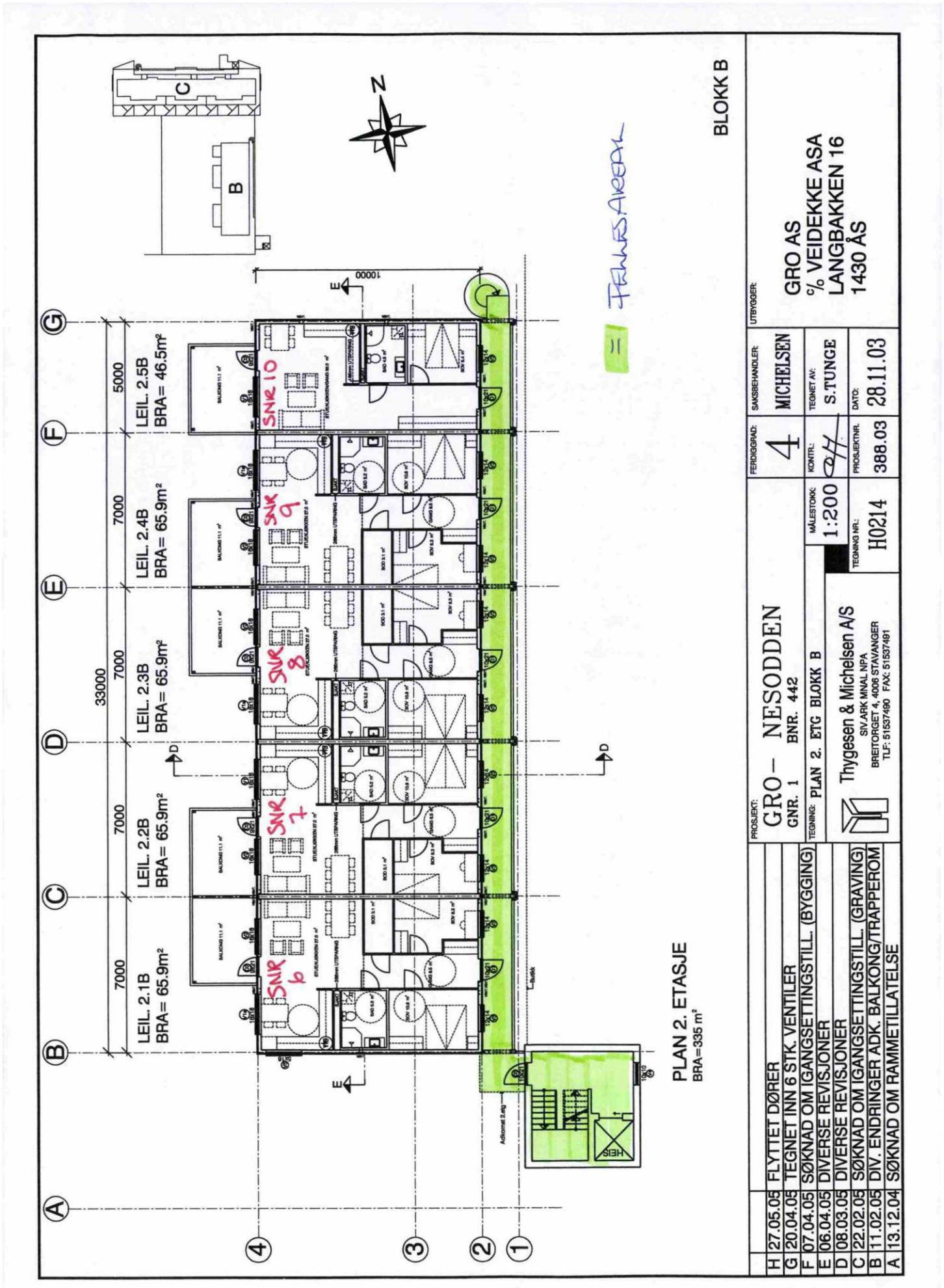
Dato	Stempel og underskrift
14/10-05	Nesodden Kommune Plan- og bygningsavdelingen

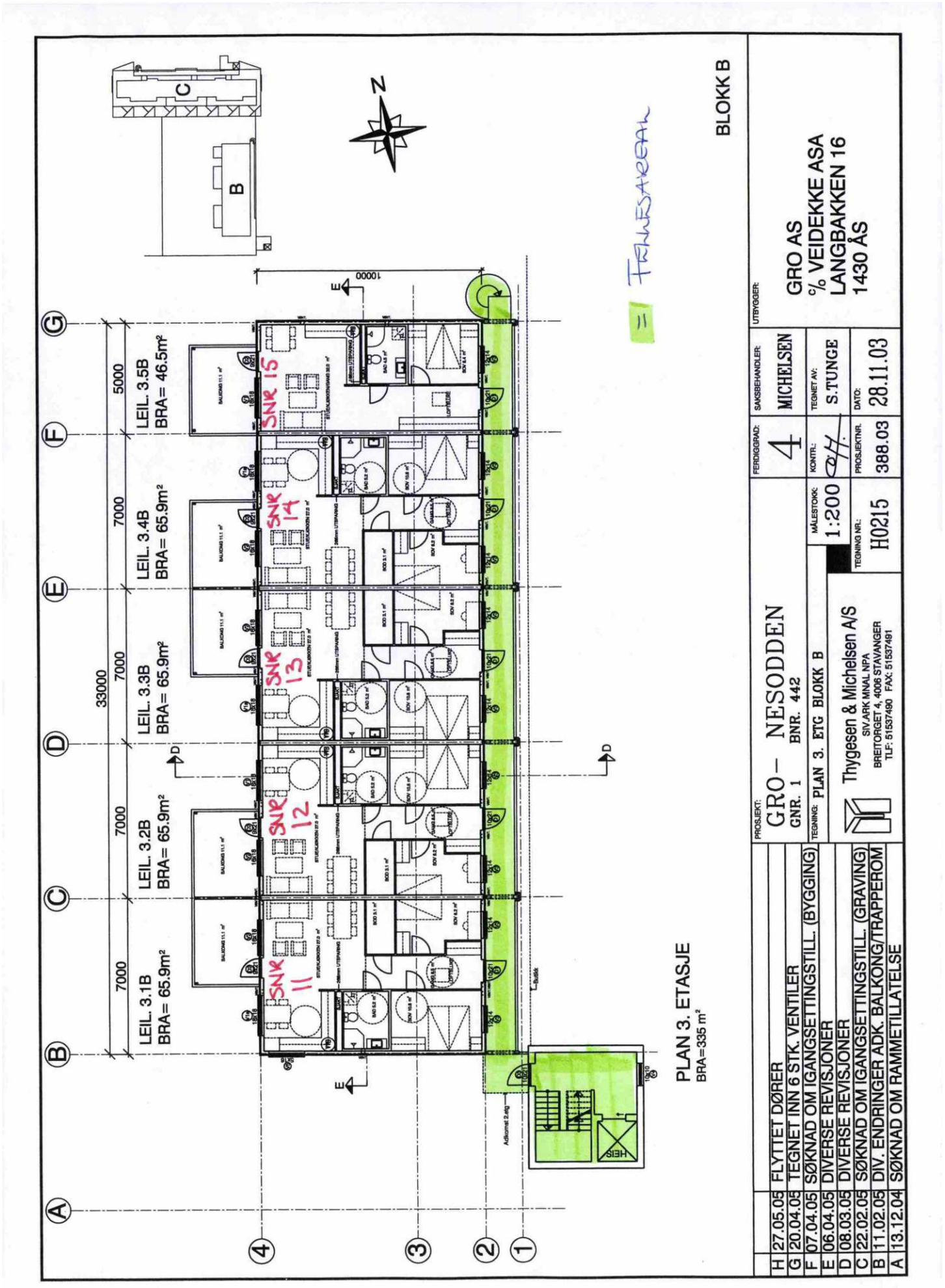
Noter:

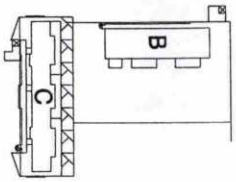
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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


REVISJON:
DATO
29-4-04 GANGVEG LANGS BLOKK
Gnr 1, Bnr 442
VERTIKAL ADKOMST
REKKVERK/MUR - DEKKE
ADKOMSTBALKONG
BOLIGHUS
TERRASSE
GANGSTI
SITTEGRUPPE
PRIVAT GRØNT
FELLES GRØNT
AREAL NEDERSTE PLAN
"GRO"
SKISSE TIL
UTENOMHUSPLAN
DATO: 16-03-04
M: 1:500
= FELLESAREAL
ARKITEKTKONTORET
THYGESEN & MICHELSEN A/S
SIV. ARK. MNAL NPA
Breitorget 4 4006 Stavanger
Tlf. 51 53 74 90 Fax 51 53 74 91
1/806
1/673
1/672
1/5541
1/4450
1/4
A
B
C

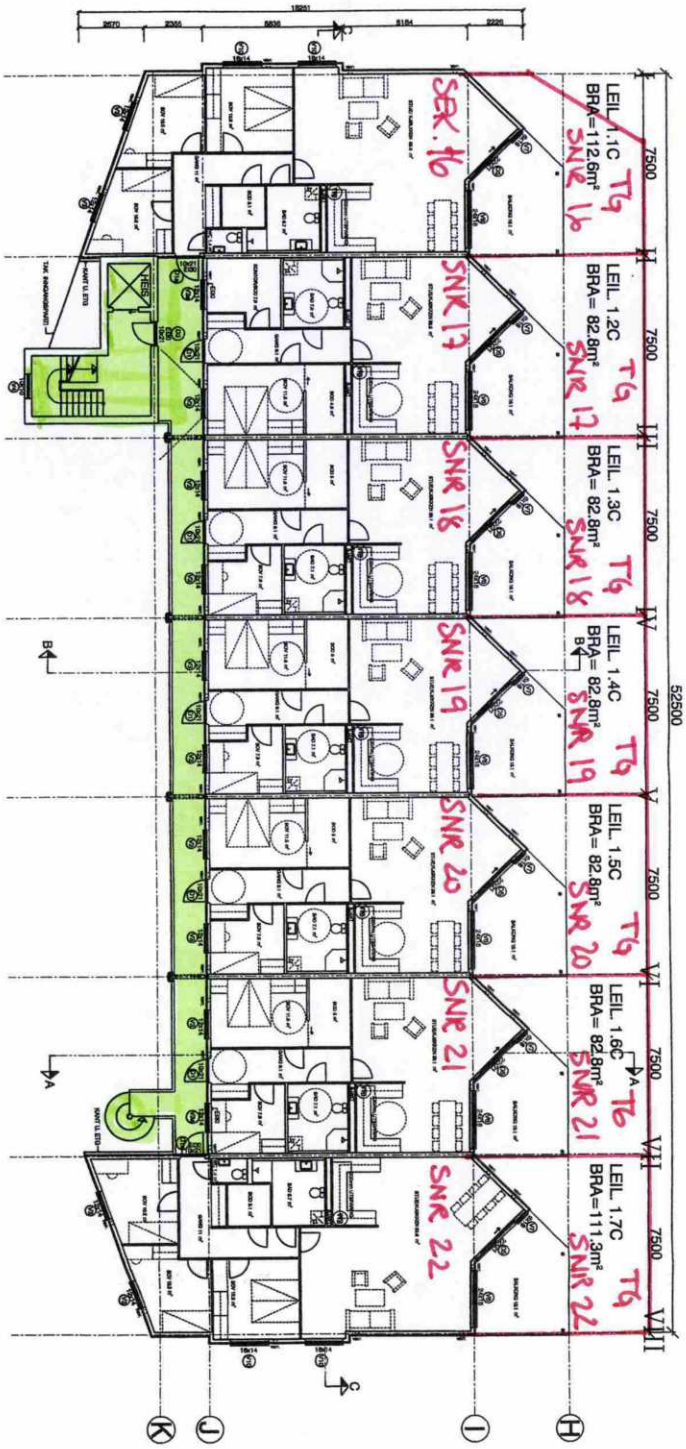

PLAN 1. ETASJE
BRA=335 m²
BLOKK B
LEIL. 1.1B BRA= 65.9m²
LEIL. 1.2B BRA= 65.9m²
LEIL. 1.3B BRA= 65.9m²
LEIL. 1.4B BRA= 65.9m²
LEIL. 1.5B BRA= 46.5m²
33000
7000
5000
PROSJEKT: GRO– NESODDEN GNR. 1 BNR. 442
TEGNING: PLAN 1. ETG BLOKK B
MÅLESTOKK: 1:200
FERDIGGRAD: 4
KONTR:
PROSJEKTNR. 388.03
TEGNING NR: H0213
SAKSBEHANDLER: MICHELSEN
TEGNET AV: S.TUNGE
DATO: 28.11.03
UTBYGGER: GRO AS % VEIDEKKE ASA LANGBAKKEN 16 1430 ÅS
Thygesen & Michelsen A/S
SIV.ARK MNAL NPA
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAX: 51537491
H 27.05.05 FLYTTET DØRER
G 20.04.05 TEGNET INN 6 STK. VENTILER
F 07.04.05 SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILL. (BYGGING)
E 06.04.05 DIVERSE REVISJONER
D 08.03.05 DIVERSE REVISJONER
C 22.02.05 SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILL. (GRAVING)
B 11.02.05 DIV. ENDRINGER ADK. BALKONG/TRAPPEROM
A 13.12.04 SØKNAD OM RAMMETILLATELSE


BLOKK B
PLAN 2. ETAGE
BRA=335 m²
LEIL. 2.1B BRA= 65.9m²
LEIL. 2.2B BRA= 65.9m²
LEIL. 2.3B BRA= 65.9m²
LEIL. 2.4B BRA= 65.9m²
LEIL. 2.5B BRA= 46.5m²
SNR 6
SNR 7
SNR 8
SNR 9
SNR 10
33000
7000
5000
= FELLESAREAL
PROSJEKT: GRO– NESODDEN
GNR. 1 BNR. 442
TEGNING: PLAN 2. ETG BLOKK B
MÅLESTOKK: 1:200
FERDIGGRAD: 4
SAKSBEHANDLER: MICHELSEN
KONTR:
TEGNET AV: S.TUNGE
TEGNING NR: H0214
PROSJEKTNR. 388.03
DATO: 28.11.03
UTBYGGER: GRO AS c/o VEIDEKKE ASA LANGBAKKEN 16 1430 ÅS
Thygesen & Michelsen A/S
SIV.ARK MNAL NPA
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAX: 51537491
H 27.05.05 FLYTTET DØRER
G 20.04.05 TEGNET INN 6 STK. VENTILER
F 07.04.05 SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILL. (BYGGING)
E 06.04.05 DIVERSE REVISJONER
D 08.03.05 DIVERSE REVISJONER
C 22.02.05 SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILL. (GRAVING)
B 11.02.05 DIV. ENDRINGER ADK. BALKONG/TRAPPEROM
A 13.12.04 SØKNAD OM RAMMETILLATELSE


BLOKK B
PLAN 3. ETASJE
BRA=335 m²
LEIL. 3.1B BRA= 65.9m²
LEIL. 3.2B BRA= 65.9m²
LEIL. 3.3B BRA= 65.9m²
LEIL. 3.4B BRA= 65.9m²
LEIL. 3.5B BRA= 46.5m²
SNR 11
SNR 12
SNR 13
SNR 14
SNR 15
33000
7000
5000
= FRILUFTSAREAL
PROSJEKT: GRO- NESODDEN
GNR. 1 BNR. 442
TEGNING: PLAN 3. ETG BLOKK B
Thygesen & Michelsen A/S
SIV.ARK MNAL NPA
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAX: 51537491
MÅLESTOKK: 1:200
TEGNING NR: H0215
FERDIGGRAD: 4
KONTR.:
PROSJEKTNR. 388.03
SAKSBEHANDLER: MICHELSEN
TEGNET AV: S.TUNGE
DATO: 28.11.03
UTBYGGER: GRO AS
% VEIDEKKE ASA
LANGBAKKEN 16
1430 ÅS
H 27.05.05 FLYTTET DØRER
G 20.04.05 TEGNET INN 6 STK. VENTILER
F 07.04.05 SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILL. (BYGGING)
E 06.04.05 DIVERSE REVISJONER
D 08.03.05 DIVERSE REVISJONER
C 22.02.05 SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILL. (GRAVING)
B 11.02.05 DIV. ENDRINGER ADK. BALKONG/TRAPPEROM
A 13.12.04 SØKNAD OM RAMMETILLATELSE



PLAN 1. ETASJE
BRA=658 m²





= FELLESAREAL

PLAN 1 ETG

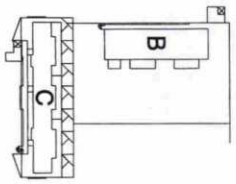
BLOKK C

G	27.05.05	FLYTTET DØRER
F	20.04.05	TEGNET INN 6 STK VENTILER + DIV. REV.
E	07.04.05	SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILL. (BYGGING)
D	06.04.05	DIVERSE REVISJONER
C	08.03.05	LEIL. 1.1 HAR BLITT 100mm BREDERE + DIV. REV.
B	22.02.05	SØKNAD OM IGNAGSETTINGTILL. (GRAVING)
A	13.12.04	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

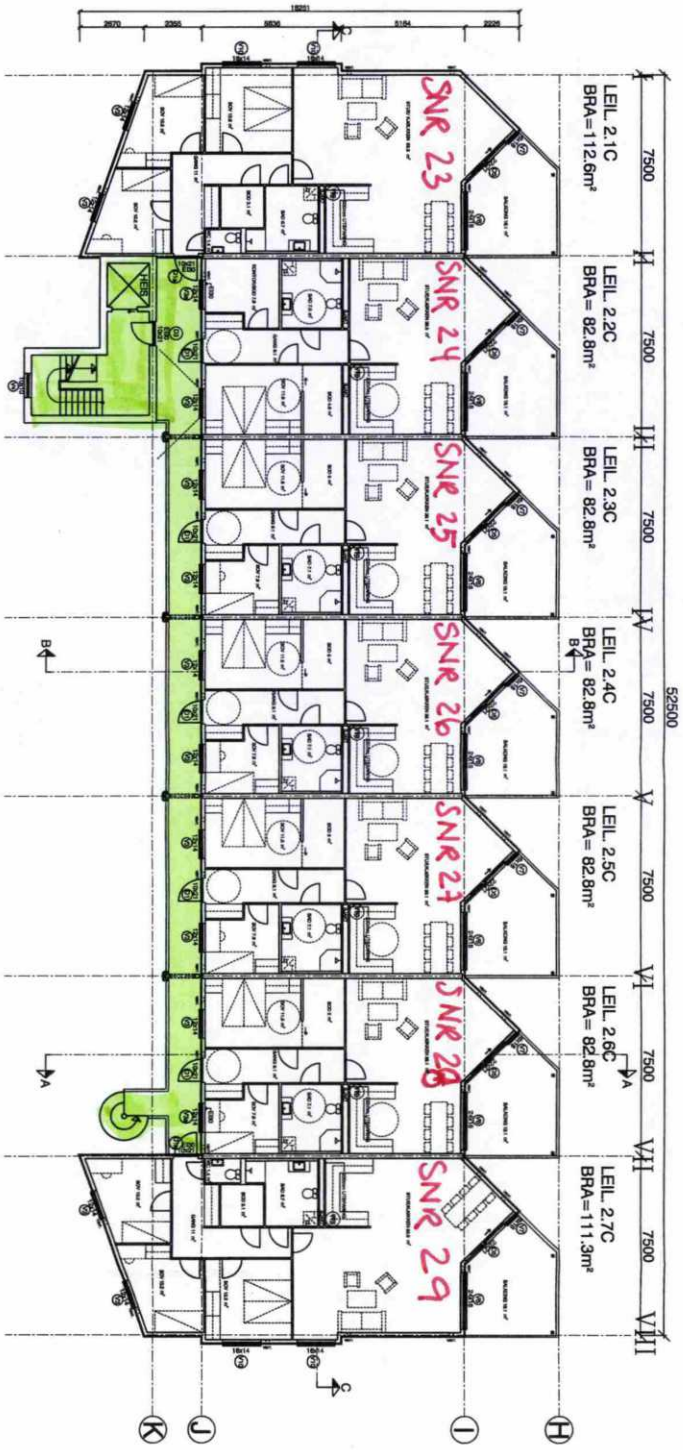
PROSJEKT: GRO– NESODDEN
GNR. 1 BNR. 442
TEGNING: PLAN 1. ETG BLOKK C
MÅLESTOKK: 1:200
TEGNING NR.: H0204
FERDIGGRAD: 4
KONTR.:
PROSJEKTNR.: 338.03
SAKSBEHANDLER: THYGESEN
TEGNET AV: S.TUNGE
DATO: 28.11.03

Thygesen & Michelsen A/S
SIV.ARK MNAL NPA
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAX: 51537491

UTBYGGER:
GRO AS
% VEIDEKKE ASA
LANGBAKKEN 16
1430 ÅS



PLAN 2. ETASJE
BRA=658 m²





= FELLESAREAL

PLAN 2 ETG

BLOKK C

G	27.05.05	FLYTTET DØRER
F	20.04.05	TEGNET INN 6 STK VENTILER + DIV. REV.
E	07.04.05	SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILL. (BYGGING)
D	06.04.05	DIVERSE REVISJONER
C	08.03.05	LEIL. 1.1 HAR BLITT 100mm BREDERE + DIV. REV.
B	22.02.05	SØKNAD OM IGNAGSETTINGTILL. (GRAVING)
A	13.12.04	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

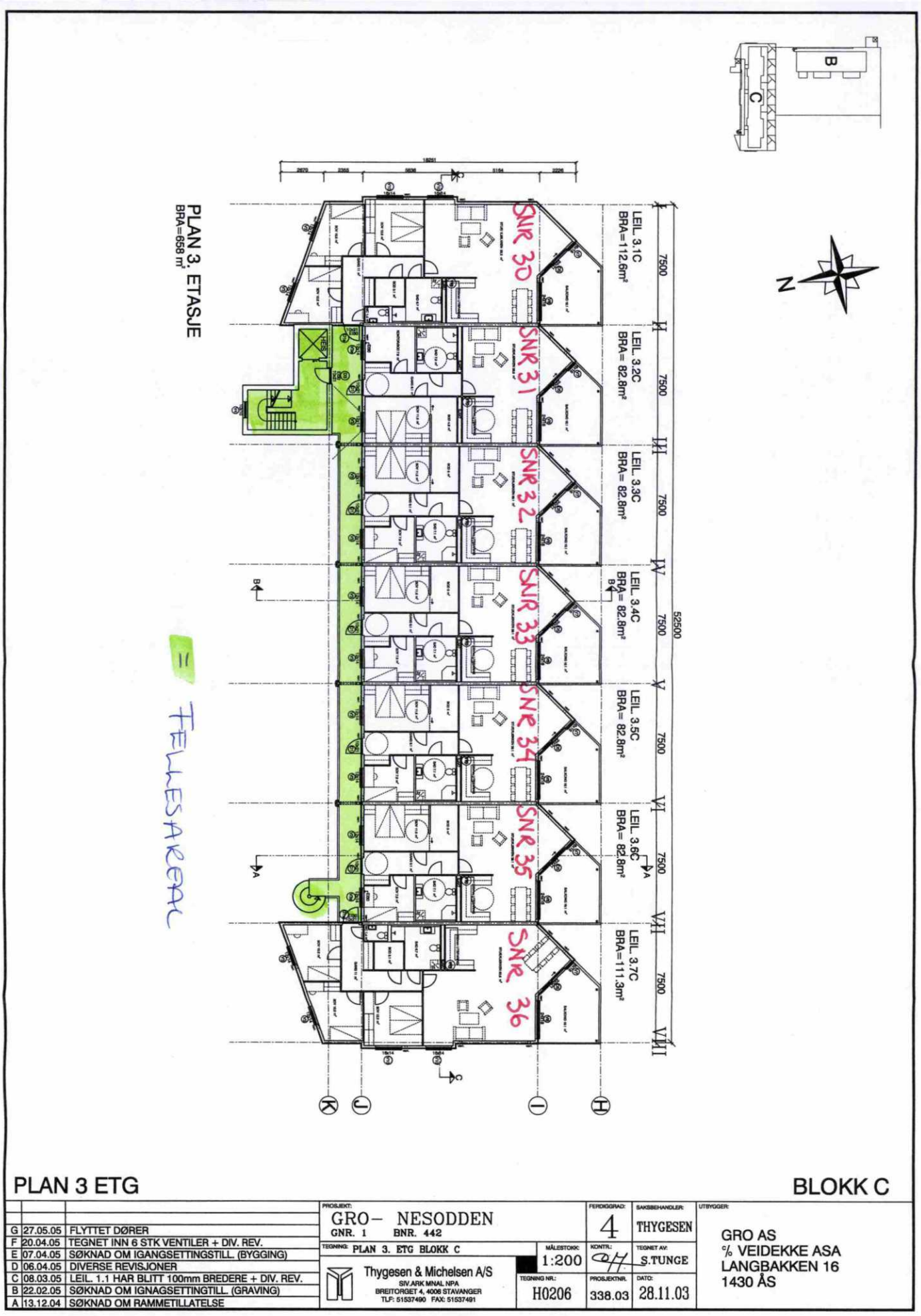
PROSJEKT: GRO– NESODDEN
GNR. 1 BNR. 442

TEGNING: PLAN 2. ETG BLOKK C

Thygesen & Michelsen A/S
SIV.ARK MNAL NPA
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAX: 51537491

MÅLESTOKK: 1:200
TEGNING NR.: H0205
FERDIGGRAD: 4
KONTR.:
PROSJEKTNR.: 338.03
SAKSBEHANDLER: THYGESEN
TEGNET AV: S.TUNGE
DATO: 28.11.03

UTBYGGER:
GRO AS
% VEIDEKKE ASA
LANGBAKKEN 16
1430 ÅS



PLAN 3 ETG

BLOKK C

G	27.05.05	FLYTTET DØRER
F	20.04.05	TEGNET INN 6 STK VENTILER + DIV. REV.
E	07.04.05	SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILL. (BYGGING)
D	06.04.05	DIVERSE REVISJONER
C	08.03.05	LEIL. 1.1 HAR BLITT 100mm BREDERE + DIV. REV.
B	22.02.05	SØKNAD OM IGNAGSETTINGTILL. (GRAVING)
A	13.12.04	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

PROSJEKT: GRO– NESODDEN
GNR. 1 BNR. 442

TEGNING: PLAN 3. ETG BLOKK C

MÅLESTOKK: 1:200

TEGNING NR.: H0206

FERDIGGRAD: 4

KONTR.:

PROSJEKTNR.: 338.03

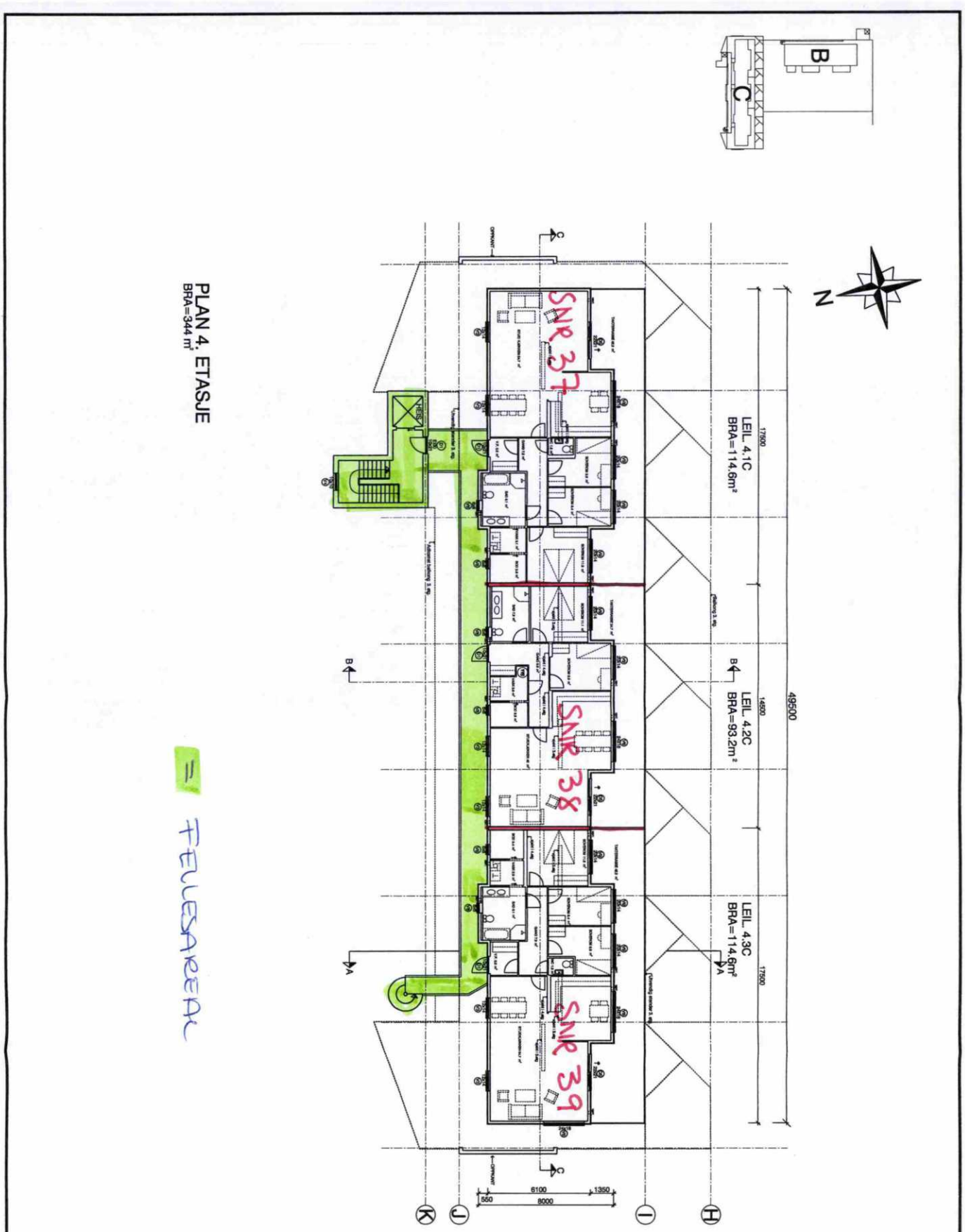
SAKSBEHANDLER: THYGESEN

TEGNET AV: S.TUNGE

DATO: 28.11.03

Thygesen & Michelsen A/S
SIV.ARK MNAL NPA
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAX: 51537491

UTBYGGER:
GRO AS
c/o VEIDEKKE ASA
LANGBAKKEN 16
1430 ÅS

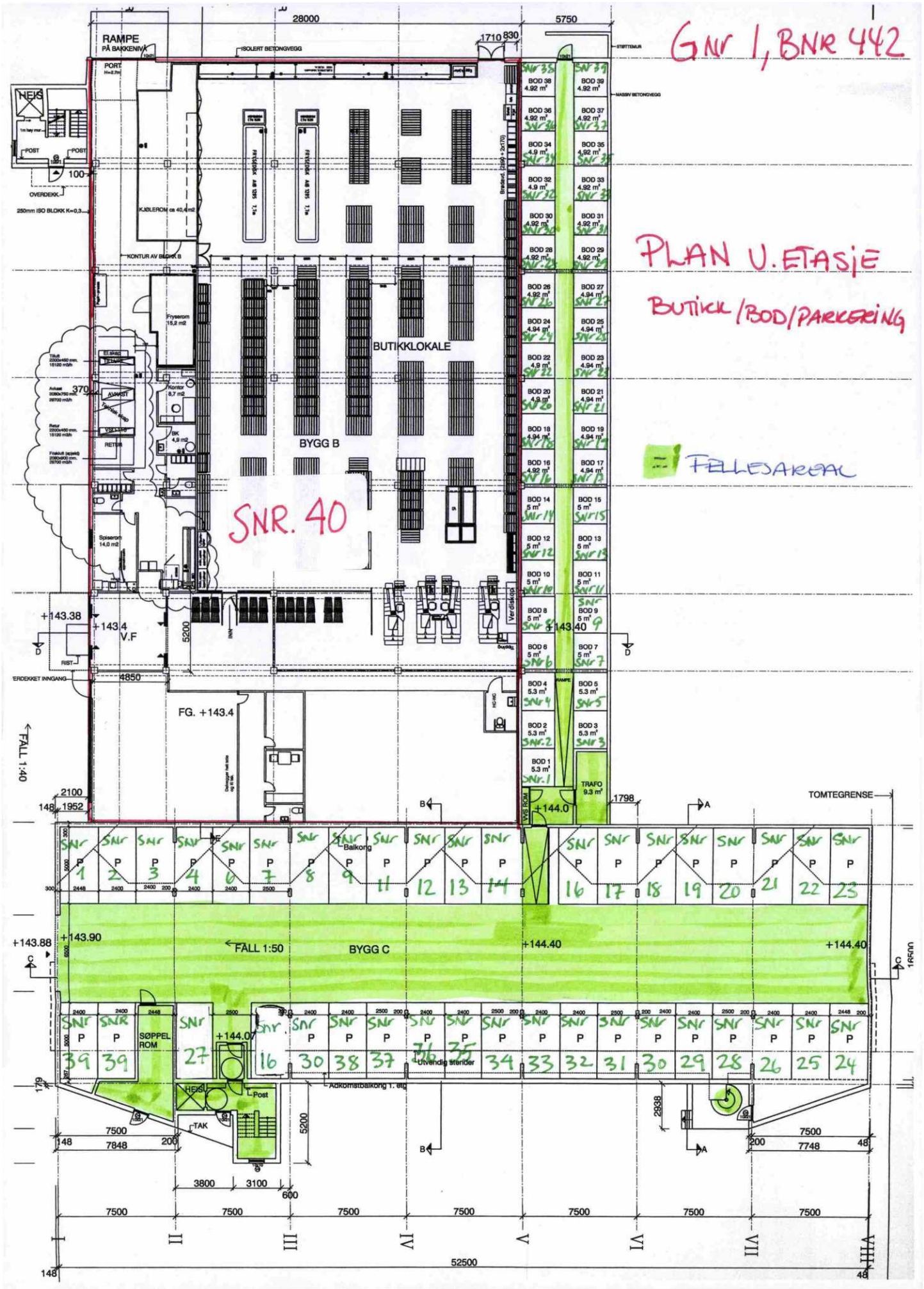


F	20.04.05	TEGNET INN 6 STK VENTILER + DIV. REV.
E	07.04.05	SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILL. (BYGGING)
D	06.04.05	FJERNET VINDU I TRAPP
C	08.03.05	DIVERSE REVISJONER
B	22.02.05	SØKNAD OM IGANGSETTINGTILL. (GRAVING)
A	13.12.04	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

PROSJEKT: GRO– NESODDEN
GNR. 1 BNR. 442
TEGNING: PLAN 4 ETG. BLOKK C
MÅLESTOKK: 1:200
TEGNING NR.: H0207
FERDIGGRAD: 4
KONTR.: SH.
PROSJEKTNR.: 338.03
SAKSBEHANDLER: MICHELSEN
TEGNET AV: S.TUNGE
DATO: 28.11.03

Thygesen & Michelsen A/S
SIV.ARK MNAL NPA
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAX: 51537491

UTBYGGER:
GRO AS
% VEIDEKKE ASA
LANGBAKKEN 16
1430 ÅS


GNR 1, BNR 442
PLAN U.ETASJE
BUTIKK/BOD/PARKERING
FELLESAREAL
SNR. 40
BUTIKKLOKALE
BYGG B
BYGG C
RAMPE
PÅ BAKKENIVÅ
ISOLERT BETONGVEGG
MASSIV BETONGVEGG
HEIS
OVERDEKK
KONTUR AV BLOKK B
Fryserom
Kontor
Spiserom
BK
RETUR
INN
Vendiskap
FG. +143.4
+143.38
+143.4
V.F
+143.40
+144.0
+143.88
+143.90
+144.40
FALL 1:40
FALL 1:50
TRAFO
VVS ROM
SØPPEL ROM
HEIS
Post
TAK
Balkong
Utvendig stender
Adkomstbalkong 1. etg
TOMTEGRENSE
28000
5750
1710
830
4850
5200
2100
1952
1798
7500
7848
7748
3800
3100
600
2938
52500
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-1/442/0/22, Bjørnemyrveien 3G, 1453 BJØRNEMYR

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	13.04.2026	Risiko

Ikke oppdaget på eiendommen

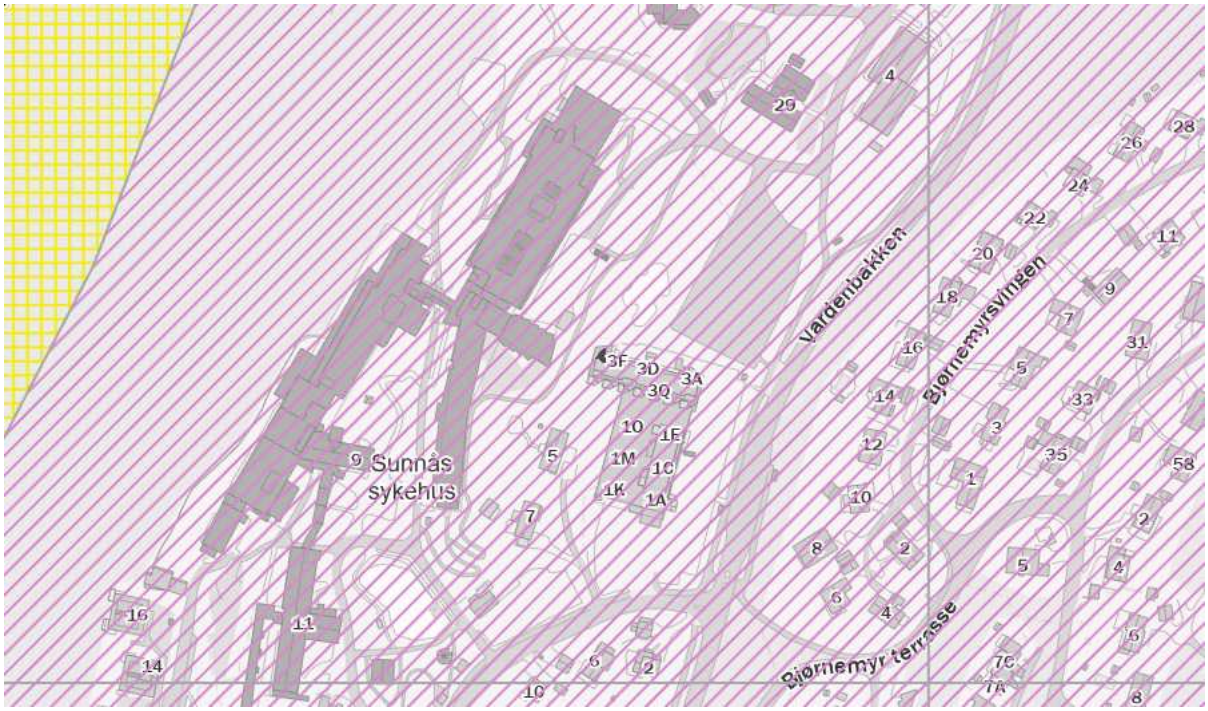
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.11 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.21 km
Flomfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.37 km
Forurenset grunn	13.04.2026	Ikke funnet	0.37 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.71 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.04.2026	Ikke funnet	1 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0.63 km
Skredfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	14.5 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.33 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.04 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	13.04.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørnemyrveien 3 G, 1453 Bjørnemyr
Gnr. 1, Bnr. 442, Snr. 22, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260206

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 952 76 007

E-post: anne.naper@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
