PRIVATMEGLEREN
PARK

BJØRNELIA 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørnelia 8 , 1453 BJØRNEMYR
NESODDEN kommune
gnr. 30, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 26.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18553-1509 **Eiendomsverdi ref nr:** ZH7633

Autorisert foretak: Takstmannen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Slæperud

TAKSTMANNEN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmannen AS

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

Rapportansvarlig



Erik Slæperud

Uavhengig Takstingeniør

erik@takstm.no

932 18 553

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2-plan med underetasje og 1. etasje. Krypkjeller under del av boligens 1. etg. og liten del av kaldtloft tilgjengelig. Garasje integrert i boligens u. etg. med utvendig adkomst. Utgang fra stue til vestvendt skiferlagt terrasse.

Bygningen ble oppført i 1965 og eiendommen har vært i hjemmelshavers eie siden byggeåret. Eiendommen har en fin beliggenhet i området med gode sol og lysforhold samt flott sjøutsikt og utsikt sydover mot steilene. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og delvis oppgradert av hjemmelshaver, blant annet med nyere taktekking (ca. 2012 merk under tekking fra byggeåret), heltekket den ene pipen (2020), varmepumpe (2023), oppgradert bad i 1. etasje (2019), kjøkkenfornyelse (2018) og flere utskiftede vinduer 2015-2018. Det er registrert flere større avvik (TG3), spesielt på eldre våtrom og vaskerom som må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tetthet, samt veggkonstruksjon med slitt kledning og behov for utskifting spesielt på de mest værharde sidene mot øst og syd. Takkonstruksjonen har tegn til fukt observert fra kaldtloft, og nedgravd oljetank må saneres. I tillegg er det flere avvik (TG2) knyttet til blant annet tak, drenering, vinduer, dører, grunnmur, utvendig steinlagt areal og tekniske installasjoner, hvor flere av elementene har passert forventet brukstid og har behov for vedlikehold. Boligen har generelt moderniseringsbehov innvendig. Utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

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

Bygningen er oppført i 1965, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret om ikke annet er opplyst. Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

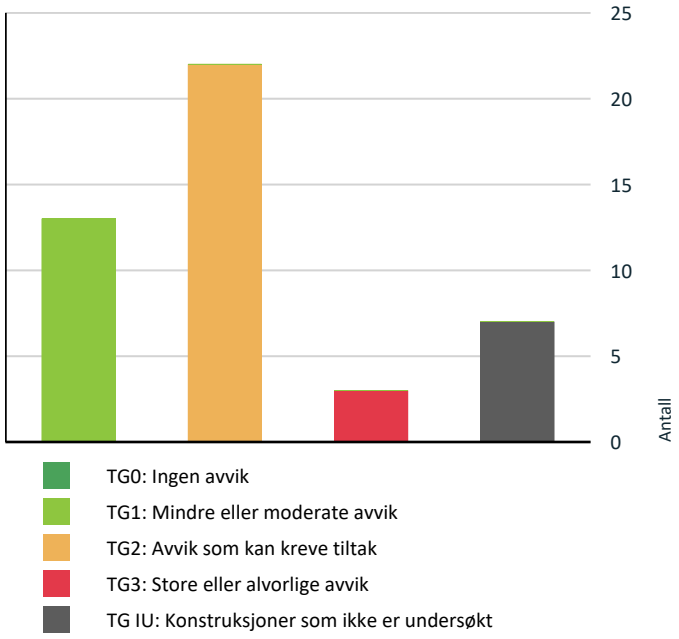
Enebolig

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

Bruksnavn: P8
Bygningsstatus: Enebolig tatt i bruk.
Eiendom etablert: 02.09.1965, ist omsatt: 30.08.2013.
Oppl. iht. eiendomsverdi.no.
Eldre bolig er tatt i bruk iht registrering i eiendomsregisteret og det bemerkes at dokumentasjon på brukstill./ferdigatt. mangler. Ytterligere undersøkelser er nødvendig, hvor dette bør fremskaffes eller forholdet avklares med kommunen.
Fom. 1. juli 2015 er byggereglene forenklet, og det vil ikke utstedes ferdigattest på tiltak omsøkt før 01. januar 1998.

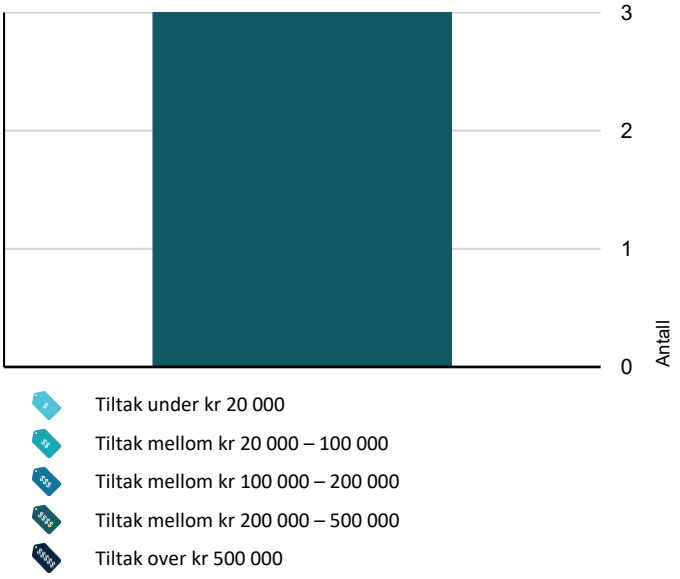
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke utfylt da eier er eldre og bor på hjem. Rekvirentene opptrer som verger og ønsker ikke å fylle ut egenerklæring da de har begrenset kjennskap til boligen. Følgelig må det hensyntas at undertegnede takstmann også har begrenset tilgang til informasjon om eiendommen.

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag. iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp i mot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Fast inventar** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
1964/1965 iht. ferdigattest.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med takplater med undertak av shingel, sløyfer og lekter.
Takplater er fra ca. 2012 og undertekking av type shingel orginal fra byggeåret.
Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag, tak stige, platå, snøfanger og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Merk at undertaktekkingen er den originale shingelen fra byggeåret som har passert mer en 50% av sin brukstid.
Det ble observert noen fuktmerker på kaldtloft opp mot møne på undertaket som er av type rupanel fra byggeåret. Årsaken kan være utettheter i tekking i møne.
Det ble observert en del bulker i takplater.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktmerker observert på kaldtloft. Det bemerkes taktekkingens alder, og utskiftninger kan påregnes i nærmere fremtid. Om ikke anbefalte tiltak blir utført vil konsekvensen være at bygningsdelen svekkes og over tid, den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



Noe fuktmerker observert opp mot møne på kaldtloft. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Bulker i takplater over entre.



Bulker i takplater hovedtak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål fra ca. 2012.
Heltekket pipe i 2020 utført av Jansson Kobber & Blikkenslager AS.
Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke montert snøfangere på takflate mot nord over inngangsparti.
Den ene pipen mot øst utvendig er kun med sokkelbeslag noe som øker risikoen for vanninntregninger rundt pipe.
Ingen nedløp fra takrenne mot vest, kun utkast.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales snøfangere på alle takflater.
Det anbefales å helbeslå pipe mot øst utvendig med beslag for å unngå fremtidige vanninntrengning.
Nedløp anbefales etablert fra takrenne mot vest.

Tilstandsrapport



Snøfangere er ikke montert på takflate mot nord.



Det anbefales å helbeslå pipe utvendig.



Det anbefales kontrollert bortledning av overvann fra bygningen fra nedløp.



Nedløp anbefales etablert fra takrenne mot vest.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel fra byggeåret.
Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet i 2020 utført av Martin Maler AS.
Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Ytterkledningen er værslitt og det er sprekker spesielt mot øst og syd. De mest værharde sidene.
Avstanden fra underkanten av trekledningen til terrenget bør generelt være minst 30 cm. Under store takutstikk eller der marken tar unna vannet raskt, kan avstanden minskes til 10 cm.
Løst rekkverk ved adkomst til boligen.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utskifting av ytterkledning på de meste værharde sidene mot øst og syd må påregnes. Værslitt og sprukken i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Jevnlig vedlikehold av de mest værharde sidene av bygningen mot syd og øst anbefales hyppigere enn de mindre værharde sidene av bygningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Gavlvegg mot syd er værslitt og med oppsprukken kledning. Kledningen er moden for utskifting.



Gavlvegg mot syd over tak er værslitt og med oppsprukken kledning. Kledningen er moden for utskifting.



Det er ingen lufting av ytterkledningen.



Rekkverk ved adkomst er løst som provisorisk er løst med stein under søyle. Tiltak anbefales.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er av type saltak, sperrekonstruksjon. Råloft/kaldtloft luftet via raftet og med luker i gavlvegg. Adkomst til kaldtloft over en liten del av boligen 1. etg. via luke fra vaskerom. Kaldtloft ble inspisert ifra luke.

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

Dampsperren var ikke tilgjengelig for befaring siden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen.
Utett dampsperre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder observert på undertaket.
Det bemerkes at det er ettermontert downlights i tak på bad 1. etg. mot kaldtloft. Det bemerkes viktigheten av at dette blir utført korrekt. Det anbefales kontroll av dette og om downlightskassene er korrekt forseglet mot dampsperre. Dersom damsperre er perforert kan dette medføre til luftlekkasjer og kondens i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder/merker opp iimot møne.



Ettermontert downlights i tak mot kaldtloft.



Adkomst til kaldtloft via luke i tak vaskerom.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass fra ca. 2003 (stue 1. etg.) - 2015 - 2018.
Vinduer på soverom, bad, kjøkken, vaskerom og trappeløp til 1. etg. er byttet. Arbeider ble utført av HB Bygg AS.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer stue og spisestue 1. etg. i tre med isolerglass med karm fra byggeåret og med glass fra 2003 2010 (gang 1. etg.).
Vinduer i stue u. etg. med isolerglass med karm fra byggeåret og med glass fra 2003.
Vinduer i entre u. etg. fra byggeåret.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i stue u. etg. er værslitte og har behov for vedlikehold.
Noe ytre velikeholdsbehov av vindu i gang 1. etg. mot syd.
Vinduer i entre u. etg. har oppnådd mer en 50% av forventet brukstid.
Det gjøres oppmerksom på at isolerglass fra før 1980-tallet kan inneholde det stoffet PCB som er et spesialavfall og må behandles deretter.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer i stue u. etg. er værslitte og maling flasser på karmer og har behov for vedlikehold.
Jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge vinduenes brukstid.
Det kan forventes stedvise utskiftninger i nærmere fremtid.

Tilstandsrapport



Malingsflass på karmer og vedlikehold anbefales.



Noe ytre vedlikeholdsbehov av vindu i gang 1. etg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt/eik utførelse med 1-lags glass fra byggeåret.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Døren subber i terskel og terskel er slitt. Anbefalt brukstid er mer enn 50% passert på original ytterdør og vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren må justeres slik at den ikke subber i terskel. Ytterdør med kort gjenværende brukstid. Jevnlig vedlikehold av døren anbefales for å forlenge dørens brukstid.







Døren subber i terskel og terskel er slitt.

TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedører med isolerglass fra byggeåret.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Terrassedører har passert mer en 50% av sin brukstid. Det gjøres oppmerksom på at isolerglass fra før 1980-tallet kan inneholde det stoffet PCB som er et spesialavfall og må behandles deretter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dører fra eldre dato/byggeår med utskiftnings-/vedlikeholdsbehov. Jevnlig vedlikehold av dørene anbefales for å forlenge dørens brukstid.





TG 1 Garasjeport

Beskrivelse

Garasjeport med automatisk åpner fra ca. 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue i 1. etasje til skiferlagt terrasseplatting på ca. 34m² hvorav ca. 6m² er overbygget.
Terrasse fra byggeåret.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp belagt med skifer fra adkomst opp til terrasse fra nyere enn byggeår. Smijernsrekkverk.
Enkel terrengtilpasset trapp mot vest.
Enkle tretrapper fra stue til terrasse fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprukne fuger og trappen er stedvis begrodd.
Trapp mot vest med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må forventes vedlikehold av trapper.





Noen løse fuger i trappen, noe begrodd trapp.



Enkel terrengtilpasset trapp mot vest.



Noe vedlikeholdsbehov.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong antatt til sprengsteinsfylling/fjell. Synlig fjell i dagen i krypkjeller, garasje og i bod under trapp.
Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Takkonstruksjon er av type saltak tekket med takplater.
Overbygget adkomst på ca. 2 m².
Boligen er tegnet av arkitekt Hodnungset.
TG vurderes ikke for dette elementet da dette er ment som en byggebeskrivelse. TG er vurdert for hvert enkelte element.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er overflatebehandlet med parkett, fliser. Steinlagt gulv i garasjerom.
Innvendige vegger er overflatebehandlet med malt panel, malt tapet, malt mur og synlig fjell i dagen i garasjerom.
Innvendige tak er overflatebehandlet med malte flater, malt panel. Malte flater tak garasjerom.
Tak i stuen i underetasje og 1. etasje malt i 2019.
Overflater hovedsakelig fra byggeår, vegger er kontinuerlig vedlikeholdt iht. fremviser.
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje med tanke på alder. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser. Merk at noe knirk i gulv må stedvis forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Svikt i parkett ved inngang fra kjøkken til vaskerom.
Stedvis eldre utidsmessig/overflater med oppgradering/moderniseringsbehov.

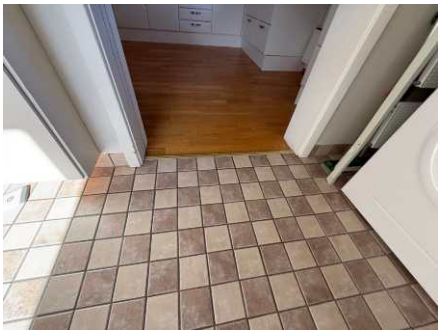
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Undergulv ved inngang til vaskerom må avrettes. Dette vil medføre til at parkett må fjernes i området slik at underliggende gulv kan avrettes.
Stedvis noe moderniseringsbehov av innvendige overflater må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Stedvise eldre overflater fra byggeåret.



Noe svikt i parkett ved inngang til vaskerom.



Noe sprekker i parkett som kan indikere noe fuktighet fra side by side kjøleskap.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted av type 2 åpne peiser plassert i stue u. etg. og 1. etg. fra byggeåret. det er 2 piper i boligen med sotluke plassert i u. etg. Parafinbrenner plassert ved peis i stue u. etg.
Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt iht. eier.
Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



Ildsted stue 1. etg. Eget pipeløp.



Ildsted og parafinbrenner stue u. etg. Eget pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng.
Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drenssystem.

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

Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i andre deler av den utforede konstruksjonen. For å avdekke dette bør ytterligere undersøkelser utføres.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i bod u. etg. mot øst. Det ble målt en vektprosent på 0% i trevirket. Kledningen i området er missfarget som kan indikere at noe fuktig har blitt lagret inntil veggen. Det ble foretatt vektprosentmåling i panel hvor det ble målt en vektprosent på 17%.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og overvåkning av slike fuktutsatte risikokonstruksjoner. Kledning i området må vurderes byttes.





Ingen utslag ved måling av vektprosent i den utforede konstruksjonen.



Noe utslag ved måling av vektprosent panel i området.

Tilstandsrapport

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av bygningen med synlig fjell i dagen.

Kontrollen av krypkjeller er basert på stedvise stikkprøver i bjelkelaget, samt måling av vektprosent i trevirke/organisk materiale som kun er i den første delen av krypkjeller. Øvrig krypkjeller hvor det er benyttet materialer som er mer fuktbestandige som siporex elementer.

Erfaringsmessig ansees krypkjeller som en fuktutsatt risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og overvåking av krypkjeller.

Det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen, særlig nevnes bunnsviller som er spesielt utsatt for skade. Disse områdene er vanskelig å kontrollere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det ble målt en vektprosent på 13,2% i trevirket som anses som tørt trevirke i dette området. Det er kun første del av krypkjeller som er med trebjelkelag som ble befart, øvrig konstruksjon er i siporex som er mer fuktbestandige materialer.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Første del av krypkjeller med trebjelkelag. Merk asbestkanal fra bad u. etg.



Moderate fuktverdier ved måling av vektprosent i trevirket.



Øvrige del av krypkjeller med siporex elementer.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i malt profilert utførelse fra byggeåret.
Malte glatte skyvedører mellom stue og kjøkken samt mellom kjøkken og vaskerom fra byggeåret.
Foldedør i tre mellom entre og stue u. etg. fra byggeåret.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skyvedører mellom kjøkken og stue er trege som krever justeringer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Skyvedør er treg og trenger justering.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser om tilfelle av maur i stue u. etg. i hjørne mot syd. Ingen større tiltak utført. Det er mest maur om våren. Ytterligere undersøkelser anbefales. Dette til informasjon og TG er ikke vurdert.

TG IU Fast inventar

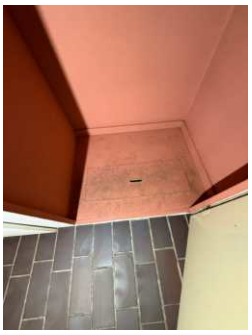
Beskrivelse

- Plassbygde garderobeskap.
- Plassbygde hyller i bod ved vaskerom 1. etg.
- Brann og tyverialarm tilknyttet Sikring 24.
- Brannslokningsapparat.
- Fiber fra Telenor.
- Utestikk.
- Utelys med fotocelle.
- Utekran er plassert innvendig i garasjerom.
- Persienner.

Tilstandsrapport

- Varmekabler i oppkjørsel.
- Motoriserte/manuell markiser fra 2025.
- Motorisert utvendige persienner fra 2025.
- Eldre slitt manuell markise mot syd.
- Diverse belysning og stedvise panelovner av varierende alder.
- Takvarme i stue 1. etg.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.



Noe fuktmerker gulv i plassbygget skap ved bad u. etg.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er utstyrt med søyle servant og ett-greps blandebatteri, dusjhjørne med forheng og gulvstående toalett. Naturlig avtrekks ventil.
Våtrommet er fra byggeåret.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluket er et gammelt støpejernsluk og det kan ikke gis noen garanti for slukets tilstand. Sluk av denne typen er etterhvert blitt gamle, og vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Eksempelvis at materialet i seg selv er usikkert på grunn av levetid og manglende klemring, men også fordi tettesjikt trolig enten ikke finnes, eller ikke lenger oppfyller opprinnelig tettefunksjon. Slukrist lot seg ikke åpne befaringsdag.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Ikke mulig og åpne slukrist befaringsdag.

UNDERETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Badet er bygget med støpt betong dekke til byggegrunn og alle 4 vegger er av murvegger. Det er av den grunn ikke utført hulltaking.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom er utstyrt med benkeinnredning, utslagsvask med 2-greps bl. batteri, tørkeskap (defekt) og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet er fra byggeåret.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluket er et gammelt støpejernssluk og det kan ikke gis noen garanti for slukets tilstand. Sluk av denne typen er etterhvert blitt gamle, og vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Eksempelvis at materialet i seg selv er usikkert på grunn av levetid og manglende klemring, men også fordi tettesjikt trolig enten ikke finnes, eller ikke lenger oppfyller opprinnelig tettefunksjon. Slukrist lot seg ikke åpne befaringsdag.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Gammelt støpejernssluk fra byggeåret.



Åpne rørføringer og ingen synlig membran rundt rørføringer

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført i dette tilfellet. Hulltakning er vurdert som lite hensiktsmessig i dette tilfellet med synlig sanitærutstyr, gulv av siprex/betong og åpne rørføringer som er plassert ut mot yttervegg.

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

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc fra 2019 utført av Nesodden Rørleggerservice AS som totalentreprenør.
Forsikringssak da det oppsto lekkasje fra bad til underliggende stue.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets oppbygging.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte flater i tak. Downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Merk at det ikke er gjennomgående fuger gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

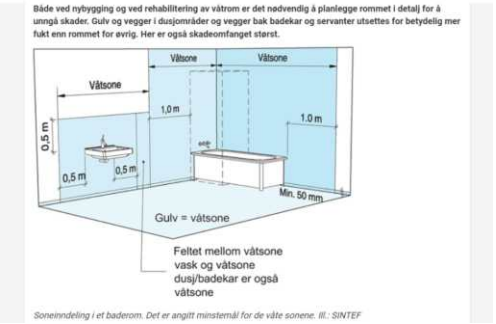
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det bemerkes at vindu er plassert i våtrommet våtsone.

Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våtsonen.



Detalj hentet fra Sintef byggforsk.



Det er ikke gjennomgående fuger gulv og vegg.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.
Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 17mm topp overflate gulv ved døråpning til topp flis ved dusjnedsenk. Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og topp flis ved sluk i dusj ble målt til ca. 32mm.

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

Merk at det ikke er optimalt fall til sluk i dusjsonen. Flatt gulv fra sluk og inn til hjørne. Iht. gjeldede forskrift skal fallet være 1:100 i dett tilfellet.
Noe hulerom under gulvfliser. Noe dårlig heft på fliser.

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

Dersom hulerom under fliser skal utbedres må flisene tas opp og legge på nytt.



Ved nivellering ble det målt tilnærmet flatt gulv i hjørne i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning befaringsdag.
Generelt om membran på våtrom. Membran ligger bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.



Synlig membranmansjett klemt med klemring



List ved dørterskel ble ikke tatt av for inspeksjon av event. membranoppkant.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med 2 servanter og ett greps bl. batterier, overskap med speil, lys, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.
Sanitærutstyr og innredning fra 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke etablert silikon i overgang baderomsinnredning og vegg samt vegghengt toalett og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å etablere silikon i overganger slik at ikke fukt kommer på bakside av innredning og vegghengt toalett.



Ingen synlig drensåpning under vegghengt toalett.



Silicon i overgang innredning og vegg anbefales etablert.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektronisk styrt vifte fra våtrom fra 2019.
Antatt normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er utstyrt med hvit glatt kjøkkeninnredning, laminat benkeplate, plater og noe malt flate over benk, utslagsvask med blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp. Avsatt plass til side by side kjøleskap for medfølger boligen. Vegghengt panelovn i nisje under vindu.
Kjøkkeninnredning med eldre skrog og nye fronter med benkeplate i 2018. Hvitevarer fra 2018.

Merk at det ikke er montert komfyrvakt eller lekkasjestopper, anbefales etablert.

Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Det er i tillegg krav til fastmontert komfyrvakt i alle boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Det bemerkes variabel brukstid på hvitevarer og TG vurderes ikke.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utlufting på yttervegg. Ventilator er fra 2018.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av type fra kobber og plast rør i rør system.
Fordelerskap for vannrør plassert i garderobeskap soverom 1. etg.
Stoppekran og vannmåler plassert i garasjerom u. etg.
Utekran plassert i garasjerom som er byttet.
Vannrør i boligen er opplyst til å være fra byggeåret og 2019. Arbeider i nyere tid utført av Nesodden Rørleggerservice AS.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Kobberrør fra eldre dato har passert mer en 50% av sin brukstid.
Noe dårlig trykk i dusj kan oppstå iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran og vannmåler er plassert i garasjerom.



Utekran i garasjerom.



Rørkurser bør merkes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør er av type støpejern og plast.

Stakeluke er plassert i bod undre trapp og lufting over yttertak observert.

Avløpsrør i boligen er opplyst til å være fra byggeåret og 2019. Arbeider i nyere tid utført av Nesodden Rørleggerservice AS.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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



Stakeluke eldre støpejernsrør ble funnet i gulv i bod under trapp u. etg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg.

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

Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Om det ønskes større luft utskiftninger i boligens rom må det utføres store tiltak.
Det bemerkes at ventilasjonskanaler er av type eternittplater som er spesialavfall, og må behandles deretter. Bruk av asbestinnholdige materialer ble forbudt i Norge i 1985.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport



Asbest/etternitt kanal fra bad i u. etg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2023 plassert i oppgangen til 1. etasje. Siste service utført ca. 2024, Jevnlig service anbefales.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere varmepumpens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt fra en rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold/service og kvalitet vil være avgjørende for varmepumpens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmepumpe er mellom 15 og 25 år.



Innedel varmepumpe i trappeløp.



Utedel er plassert mot øst.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av type Oso/Høiax på ca. 200liter plassert under trapp i u. etasje. Varmtvannsbereder fra 01.06.2010.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for varmtvannsberederens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. I 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme på begge bad og flislagt del i u. etg. Takvarme i stue iht. fremviser.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG vurderes ikke for varme.



Synlige kabler observert i gulv bod u. etg. Merk eldre kabler med ukjnet tilstand.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i bod under trapp, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse.
El-anlegg i boligen er oppl å være av varierende alder hovedsaklig fra byggeåret.
Elektro Gutta AS og Nye Elektropartner AS har utført en noe vedlikehold på el-anlegget. Ingen tilgang til boligmappa som ikke er kontrollert for dokumentasjon iht. fremviser.
Strømtilførsel til boligen via nedgravd kabel med inntakskabel fra byggeåret.

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.
   1965

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

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

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?
Ja det har hendt at sikringhar gått da det ble avdekket jordfeil på gammel varmepumpe som er fjernet.

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?
Ja Det ble observert en del skader på deksler etc. Eldre elektrisk anlegg anbefales oppgradert og gjennomgått av en autorisert elektriker. Antatt normal brukstid for el-anlegg 20 - 40 år.

Generell kommentar

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på el-anlegg om det ikke blir funnet avvik, da 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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og el-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport





Innmat i sikringsskap er utført av Elektro Gutta AS.



Eksempel på skader på deksler, og brytere fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell synlig i krypkjeller, garasjerom og i innvendig bod under trapp.
Det ble på befaringen ikke fremlagt dokumentasjon for byggegrunnen. Siden man ikke visuelt kan kontrollere byggegrunnen blir dette bare beskrevet om dette er fremlagt. Ytterligere undersøkelser hos kommunen anbefales.

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

Det skal ikke settes tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

Tilstandsrapport



Synlig fjell i dagen.



Synlig fjell i dagen.



Synlig fjell i dagen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssystemet rundt bygningen er fra byggeåret.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det bemerkes på generelt grunnlag at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble ikke observert synlig grunnmursplast utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å føre overvann vekk i fra grunnmuren i kontrollerte former for ikke å merbelaste drenssystemet.



Ingen synlig grunnmursplast observert. Overvann fra nedløp anbefales ført kontrollert vekk ifra grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i uisolert betong fra byggeåret.
Begrenset inspeksjonsmulighet, men grunnmur betraktes å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe malingsflass ble observert på grunnmur mot øst.
Noe vekster på muren er observert mot syd.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne vekster på mur mot syd.
Jevnlig vedlikehold av bygningens grunnmur anbefales.



Malingsflass grunnmur mot øst.



Malingsflass grunnmur mot syd.



Det anbefales å fjerne vekster på muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Alle eiendommer tilknyttet kommunal vannledning skal ha en utvendig stengeventil. Stengeventilen skal være tilgjengelig, manøvrerbar og av godkjent type. Tegninger som viser rørføringer var ikke tilgjengelig på befaringen. Plasseringen skal være så nær den kommunale ledningen som mulig, men innenfor eiendomsgrensen. Stengeventilen eller merkingen ble ikke funnet/kontrollert befaringsdagen og ytterligere undersøkelser for tilgjengelighet og at den fungerer som den skal anbefales, så man kan stenge av vannet på kort varsel både sommer. Stengeventil med ukjent plassering.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Avløpsanlegget må sjekkes.

Tilstandsrapport

Med tanke på vann og avløpsledningene alder anbefales det kontroll av disse for å avklare om det er nødvendig å utføre tiltak. Jevnlig gjennomspyling og kontroll av stikkledninger fra bolig til det kommunale tilknytningspunkt anbefales. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Eldre støpejernsrør fra byggeåret.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank ca. 800l beliggende syd på eiendommen med ukjent tilstand. Tanken er tømt og rengjort 27.04.2026 iht. fremlagt dokumentasjon. Det bemerkes fra 2020 er det ikke lengre lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge.



Nedgrav tank mot syd må saneres.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Utvendig steinlagt gårdsplass. Det er varmekabler i oppkjørsel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En del ujevnheter i utvendig steinlagt gårdplass.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom ujevnheter i utvendig steinlagt dekke skal utbedres må stein tas opp og underlaget avrettes.

Tilstandsrapport





Noe ujevnheter og steinlagt dekke med vedlikeholdsbehov.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng tilliggende boligen er hovedsakelig mot sydvest.
Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygningen ligger i et området som er rosa. Rosa står for høy.
For å få konkrete tall på radon må det utføres en radon måling, siden dette varierer noe gjennom året. Ytterligere undersøkelse må utføres for å få eksakte verdier og kunne utale seg om eventuelle konsekvenser og anbefalte tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i rosa sone med høy forekomst av radon.



Håndløper og mindre åpninger i rekkverk anbefales.



Mindre åpninger i rekkverk anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

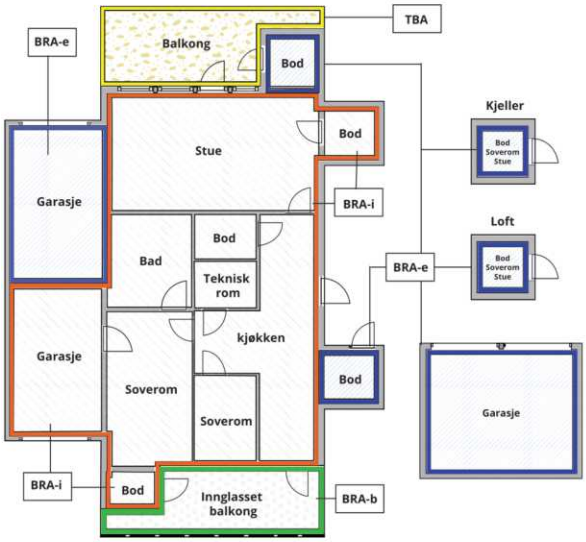
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Krypkjeller					
Underetasje	46	23		69	
1. etasje	138			138	34
SUM	**184**	**23**			**34**
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
Underetasje	Entré, stue m/ trapp, bad/wc, bod under trapp	Garasjerom (utvendig adkomst)	
1. etasje	Stue/spiseplass/trapp/gang, kjøkken, vaskerom, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		

Kommentar

Adkomst til krypkjeller via dør fra garasjerom. Ikke målbart areal.
Takhøyde i underetasje ble målt til ca. 2,16-2,34m. Det er nivåforskjell på gulvoverflate. Merk at det er utvendig adkomst til garasjerom, høyde ved port ble målt til ca. 2,10m og innvendig takhøyde målt til ca. 2,38m.
Takhøyde i 1. etasje ble målt til flat del av tak ca. 2,56m. Skråtak i stue og spisestue ble målt til ca. 2,35-3,79m og 2,45-2,91m.
Adkomst til kaldtloft via innvendig takluke med nedfellbar stige i gang.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Areal oppgitt på åpent areal (TBA) som i dette tilfelle er terrasse 1. etg. mot vest som er oppgitt i ca. areal.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruksnavn: P8
Bygningsstatus: Enebolig tatt i bruk.
Eiendom etablert: 02.09.1965, ist omsatt: 30.08.2013.
Oppl. iht. eiendomsverdi.no.
Eldre bolig er tatt i bruk iht registrering i eiendomsregisteret og det bemerkes at dokumentasjon på brukstill./ferdigatt. mangler. Ytterligere undersøkelser er nødvendig, hvor dette bør fremskaffes eller forholdet avklares med kommunen. Fom. 1. juli 2015 er byggereglene forenklet, og det vil ikke utstedes ferdigattest på tiltak omsøkt før 01. januar 1998.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utførte håndverkstjenester på boligen siste 5 år er omtalt i rapporten, det anbefales å sette seg godt inn i rapporten.

Takstmannen AS
Holterveien 2 A
1448 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Erik Slæperud	Takstingeniør
	Helge B. Skjelstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	30	115		0	1580.4 m²	Noen usikre tomtegrenser mot vest og syd. Iht. eiendomsverdi.no og origo planinnsyn.	Eiet

Adresse
Bjørnelia 8, 1453 Bjørnemyr

Hjemmelshaver
Else Marie Hippe 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boområde på Bjørnemyr i Nesodden kommune. Eiendommen/boligen er beliggende sydvestvendt med gode sol og lysforhold, samt flott sjøutsikt samt utsikt til Steilene. Umiddelbar nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Kort vei til Tangen sentrum med kommunesenter og forretninger, og Tangen Brygge med båtforbindelse til Aker Brygge/Lysaker. Nærhet til tur-/rekreasjonsområder langs sjøen med bl.a. kyststi og i Nesoddmarka med bl.a. lysløyper og slalåmbakke.

Adkomstvei

Kommunal asfaltert adkomstvei. Privat gruslagt stikkvei. Drift og vedlikehold av privat stikkvei med årlig avgift ca. 1 600,- pr. år iht. fremviser/kunde.

Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Regulert område avsatt til boliger, kjørevei og felles avkjøring. Plannavn: Bjørnelia. ID: 19690007. Pr. 17.04.1969. Iht. origo planinnsyn.
Det anbefales å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.

Om tomten

Eiendommen er på 1580 m² og er hellende mot sydvest. Eiendommen er opparbeidet med plenarealer, beplantninger, skiferlagte arealer, trær og steinlagt gårdsplass. Forøvrig naturtomt. Biloppstillingsplass i egen garasje samt biloppstillingsplasser på egen eiendom. Det ble lagt ny plen mot øst i 2023 utført av Hagespesialisten AS iht. rekvirent.

Tinglyste/andre forhold

Telenor leier en del av eiendommen med årlig inntekt kr. 7 500,- pr. år iht. fremlagt avtale.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	2668073	Fullverdi		28 061

Kommentar
Bygningsforsikring. Innboforsikring kommer i tillegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.04.2026	Eiendomsinfo på nett.	Gjennomgått		Nei
Origo Planinnsyn	20.04.2026	Eiendomsinfo på nett.	Gjennomgått		Nei
Sjekkliste Takstmannen AS	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura Nesodden Rørleggerservice AS	13.08.2019	Oppussing av bad 1. etg.	Gjennomgått		Nei
Lånetakst	08.03.1988	Utført av Ole Fylling	Gjennomgått		Nei
Kjøpekontrakt	03.07.1964		Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Skjøte	03.09.1965		Gjennomgått		Nei
Byggemeldte godkjente tegninger	18.03.1964		Gjennomgått		Nei
Faktura Nye Elektropartner AS	10.03.2021	Feilsøking utelys og montert fotocelle.	Gjennomgått		Nei
Faktura Nye Elektropartner AS	20.03.2026	Varmepumpe	Gjennomgått		Nei
Faktura Jansson Kobber & Blikenslager AS	07.10.2020		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	10.03.1996		Gjennomgått		Nei
Utfylt eiers egenerklæring	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Din Elektropartner AS	09.03.2026	Demontering av varmepumpe som er på bilde. Montering av ny varmeovn der varmepumpen står i dag. Panelovn under kjøkkenbenk	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Din Elektropartner AS	22.11.2022	Feilsøking på utelys.	Gjennomgått		Nei
Faktura Komplett Rørservice AS	30.04.2026	Renset siler i dusj bad 1. etg. Kappet gamle rør til Oljetank.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon Norva 24	29.04.2026	Tømt og rengjort oljetank.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	
2	26.04.2026	
3	26.04.2026	
4	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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/

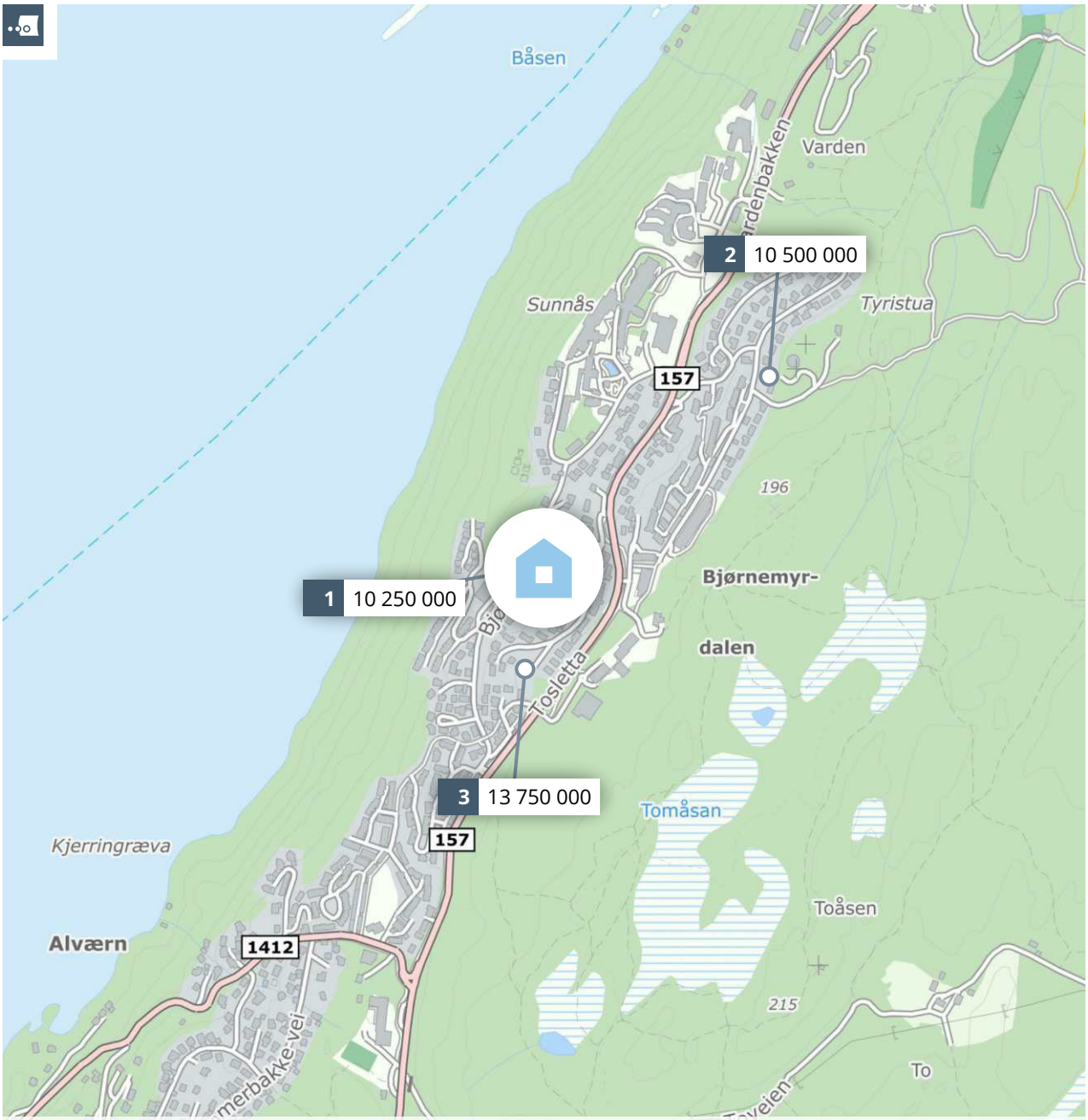
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZH7633

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



Meglers verdivurdering

BJØRNELIA 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 20.05.2026

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

Bjørnelia 8, 1453 BJØRNEMYR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 30 BNR 115 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS BJØRNELIA

Verdivurdert til

12 000 000

-	12 000 000	65 217
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	184 m²	23 m²	- m²	34 m²	- m²	- m²
Tomt					1 580 m²	
Byggeår					1965	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørnestien 28 183 m² 1987 298 m² 3 sov	14.03.2024	10 900 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**56 011**
2 Bjørnemyr terrasse 6 189 m² 1970 1 206 m² 3 sov	26.04.2024	11 500 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**55 556**
3 Elgfaret 32 240 m² 1969 2 360 m² 4 sov	18.08.2025	13 800 000	**13 750 000**	0	13 750 000	**57 292**

Arkitekttegnet enebolig med stor tomt og flott beliggenhet med vidstrakt utsikt | 4 soverom

Velkommen til en sjelden eiendom med en helt unik beliggenhet høyt og fritt på en solrik kolle – uten gjenboere og med spektakulær panoramautsikt over Oslofjorden. Dette er en eiendom som kombinerer arkitektonisk særpreg, store uteområder og en fantastisk plassering i terrenget.

Boligen er arkitekttegnet av arkitekt Hodnungset og har vært i samme eiers eie siden den ble oppført i 1966. Huset er godt vedlikeholdt gjennom årene og fremstår som en spennende og innholdsrik bolig med store vindusflater, flotte lysforhold og en planløsning som tar utsikten og beliggenheten fullt ut i bruk.

Eiendommen består av både naturtomt og pent opparbeidede hageområder med plenarealer, skiferlagte uteplasser, beplantning, trær og steinlagt gårdsplass. Her nytes solen fra morgen til kveld i helt usjenerte omgivelser.

Flere stuer og oppholdsrom
Vestvendt skiferlagt terrasse
Flislagt bad fra 2019
Kjøkken oppgradert i 2018

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i NESODDEN kommune nå

47
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

99
dager

Eneboliger solgt i NESODDEN kommune siste 3 mnd

26
eneboliger solgt

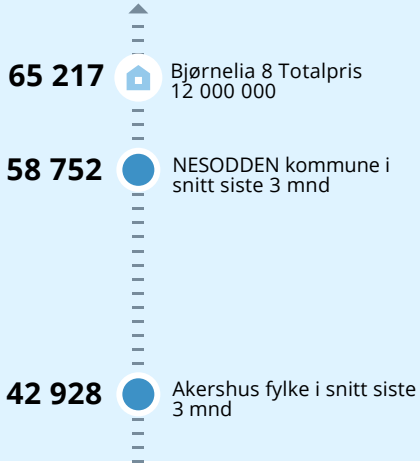


Solgt i snitt i løpet av

67
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260114

Selger 1 navn
Ingebjørg Hippe

Gateadresse
Bjørnelia 8

Poststed	Postnr
Bjørnemyr	1453

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Else Marie Hippe

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1965

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 61

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2668073

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 6260114

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: i 2019 var det en lekkasje fra badet opp ned til taket i stuen i 1 etg. Badet ble etter dette total rehabilitert og taket nede ble reparert og malt.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av bad i 2 etg.

Arbeid utført av: Nesodden rørlegger service a/s

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet ble total renovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noe maur i underetasjen om sommeren. Vi mistenker at disse kommer fra en stor maurtue som har ligget på eiendommen, men som nå er fjernet. Mauren kom utenfra og inn nede.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er gjort jevnlig vedlikehold på elektrisk anlegg som er dokumentert i boligmappa. no

Arbeid utført av: Elektropartner a/s

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dokumentasjon ligger i Boligmappa.no

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260114

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Huset er malt utvendig, og pipa er total rehabilitert. Elektrisk portåpner på garasjedør er skiftet.
Arbeid utført av	Petter malerfirma

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er gjort en leieavtale med Telenor om at det står en mobilmast nede i svingen langs veien. Dette gir huseier en årlig inntekt på 7 - 8 tusen kroner per år

Document reference: 6260114

Tilleggskommentar

Huset er arkitekttegnet av en arkitekt som heter Hodnungset. Selger har bodd i huset siden det bygget i 1966. Og huset er godt veldlikehold, med en stor tomt på nesten 1.6 mål. Både naturtomt og opparbeidet tomt eiendommen ligger på en kolle uten gjenboere med panoramautsikt over Oslofjorden. Det er nylig installert elektriske screens i alle vinduer på vestsiden av huset.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260114

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingebjørg Hippe	3200d130c9933c997ac55a644f0b25691b7ec159	16.03.2026 11:31:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260114

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 30, Bruksnr 115	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Bjørnelia 8, gatenr 1170 1453 Bjørnemyr	**Grunnkrets:**	603	Bjørnelia
		Valgkrets:	1	Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090403	Skoklefall
		Tettsted:	541	Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	P 8	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.09.1965	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 580,4 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/30/115	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/30/115	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	26.08.1965	Avgiver	3212/30/85	-1 605,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/30/115	1 605,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnelia 8	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149431632			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



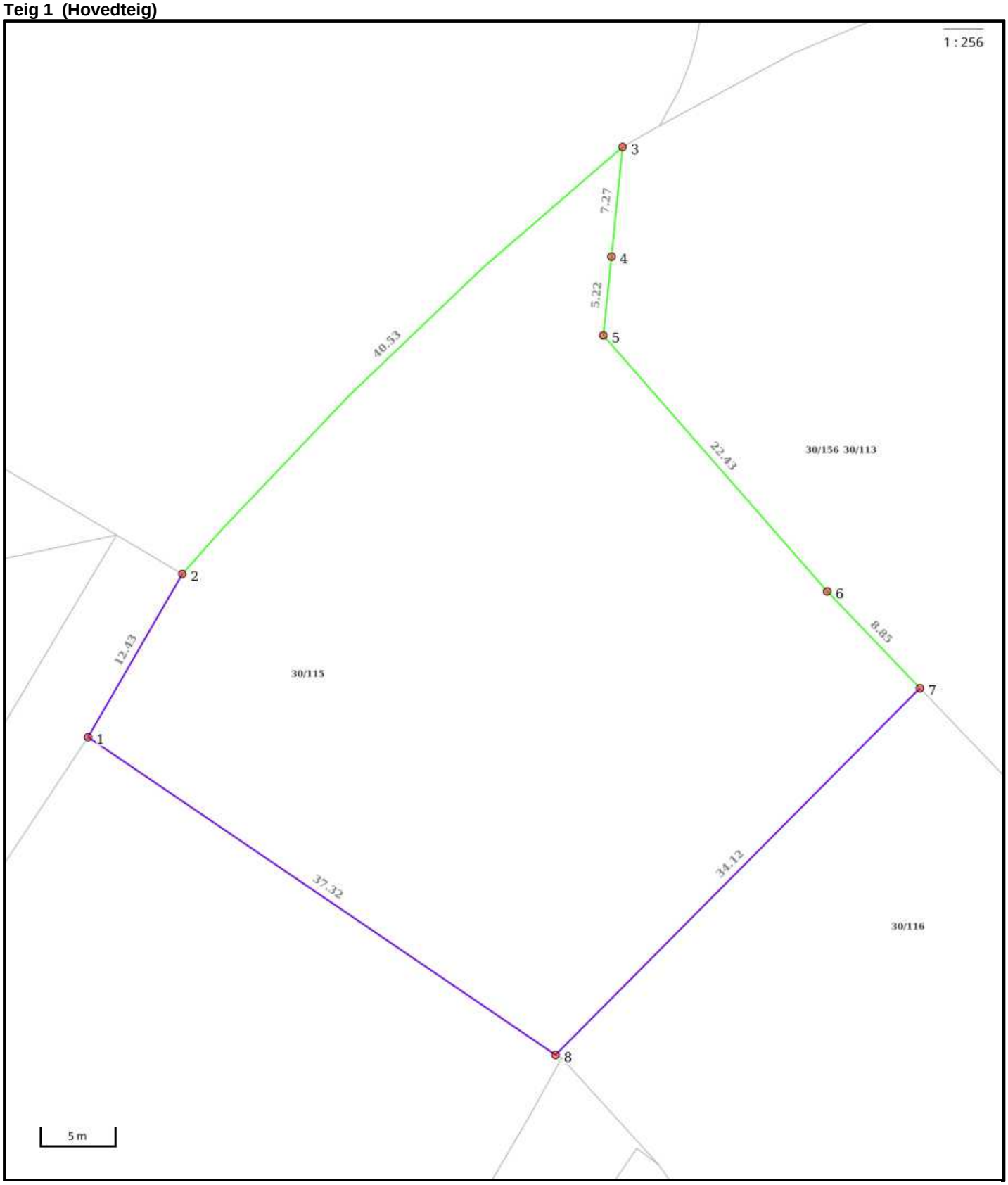
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 580,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 684,58	591 821,01	12,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	249,91	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 633 695,86	591 826,24	40,53m	Terrengmålt	10	249,93	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 726,53	591 852,67	7,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 719,26	591 852,59	5,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 714,04	591 852,53	22,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 633 698,58	591 868,78	8,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 633 692,77	591 875,46	34,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 666,52	591 853,67	37,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-30/115, Bjørnelia 8, 1453 BJØRNEMYR

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.03.2026	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	16.02.2026	Ikke funnet	0.01 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.27 km
Flomfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.94 km
Forurenset grunn	02.03.2026	Ikke funnet	0.92 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.03.2026	Ikke funnet	1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.03.2026	Ikke funnet	1.2 km
Kvikkleire	02.03.2026	Ikke funnet	0.34 km
Skredfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	14.8 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.3 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.11 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:	02.03.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Utskriftsdato: 10.03.2026

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.**	30	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnelia 8, 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**
Avløp	5 425,42 kr
Feiing	861,00 kr
Renovasjon	3 820,00 kr
Vann	5 176,96 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

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.**	30	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnelia 8, 1453 BJØRNEMYR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77403635	419	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	32

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnelia 8, 1453 BJØRNEMYR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 580 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19690007
Navn	BJØRNELIA

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.04.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1022/19690007_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 267 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 78 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 169 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	19840039_BP
Navn	BJØRNESKRENTEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.01.1984
Delarealer	**Delareal** 66 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240232
Navn	Detaljregulering for Sunnaas felt BB1
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsbestemmelser "Bjørnelia" Nesodden kommune		Plan nr.:007	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		17.04.1969	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Bjørnelia - vedtatt av kst 0.11.92 pg 21.11.95stadfestet 17.04.69 og revidert av Nesodden kst 03.11.92 og 21.11.95.

1.

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

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:

- Byggeområder
- Fellesareal
- Trafikkområder

3.

BYGGEOMRÅDER:
3.1. Generelt

A. Utbygging av tomtene reguleres av TILLATT BEBYGD AREAL, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydeangivelse av bygget.

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

   Åpen terrasse/balkong/veranda medtas ikke i BYA.

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

   Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

   Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.2. Boligområdene

A. Tomtene 15, 17, 19 til 48:
I området skal det oppføres frittliggende bolighus med tilhørende garasje. Som del av boligen kan innpasses en hybelleilighet eller en generasjonsleilighet.

Tomtene tillates ikke delt. Det vises til tomtedeling i reguleringsplanen.

Tillatt bebygd areal er 15%.

B. Tomtene 1 til 14, 16 og 18:
I området skal det oppføres boliger i kjede eller rekke. Tillatt bebygd areal for kjedehus er 30%. Tillatt bebygd areal for rekkehus er 20%.

Garasjer/uthus inntil 36m2 inngår ikke i tillatt bebygd areal, eventuelt overskytende areal regnes med. Bygningens høyde over ferdig planert terreng skal ikke overstige: møne 9,0 m, gesims 6,5 m. Ingen fasade skal være høyere enn 9,5m.

Ved bygging i skrånende terreng der terrenget heller mindre eller lik 25%, skal bygning tilpasses terrenget. Kunstige fyllinger skal unngås. Gjennomsnittshøyde fra topp murkrone til eks. terreng skal ikke overstige 1,0 m.

Der terrenget heller mer enn 25%, skal fylling ikke overstige 3,0 m målt fra eksisterende terreng til overkant fylling. Dersom fyllingshøyden overstiger 3,0 m, skal bygningen terrasseres/avtrappes for tilpassing i terrenget. Eventuell overskridelse av tillatt bebygd areal som følge av terrassering, skal ikke medføre redusert utbygging.
Fyllinger ut over 3,0 m skal ikke avtrappes ved støttemurer.

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

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

Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighuset.

E. Enhver bolig/tomteenhet innenfor rekkehus - kjedehusområdet skal gis rett til nødvendig ferdsel over naboeiendom for vedlikehold av bygning.

TRAFIKKOMRÅDER:

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

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

C. Veiskjæringer og fyllinger kan legges utenfor regulert veibredde, når dette er nødvendig av tekniske grunner.

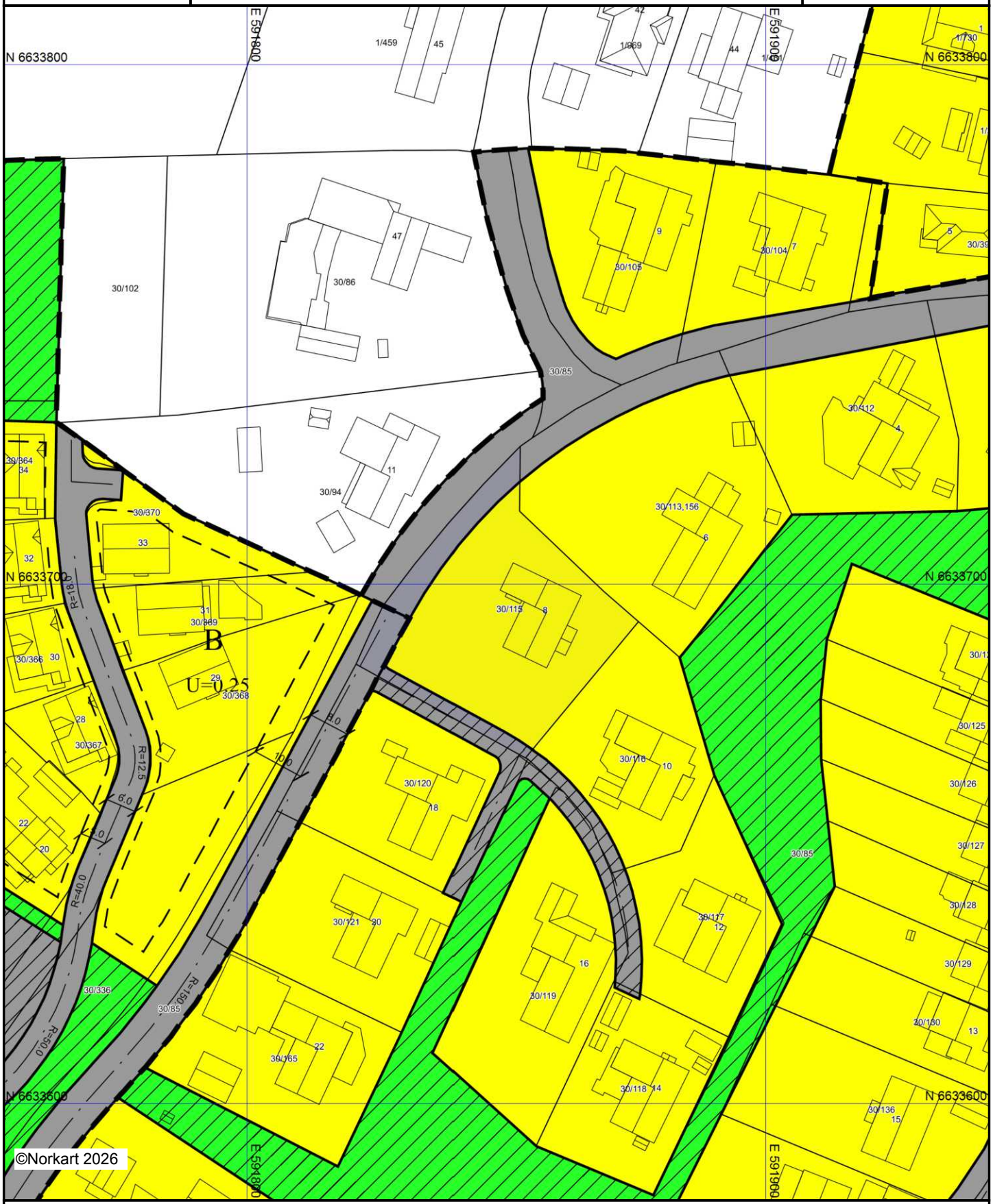
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/115
Adresse: Bjørnelia 8
Dato: 10.03.2026
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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

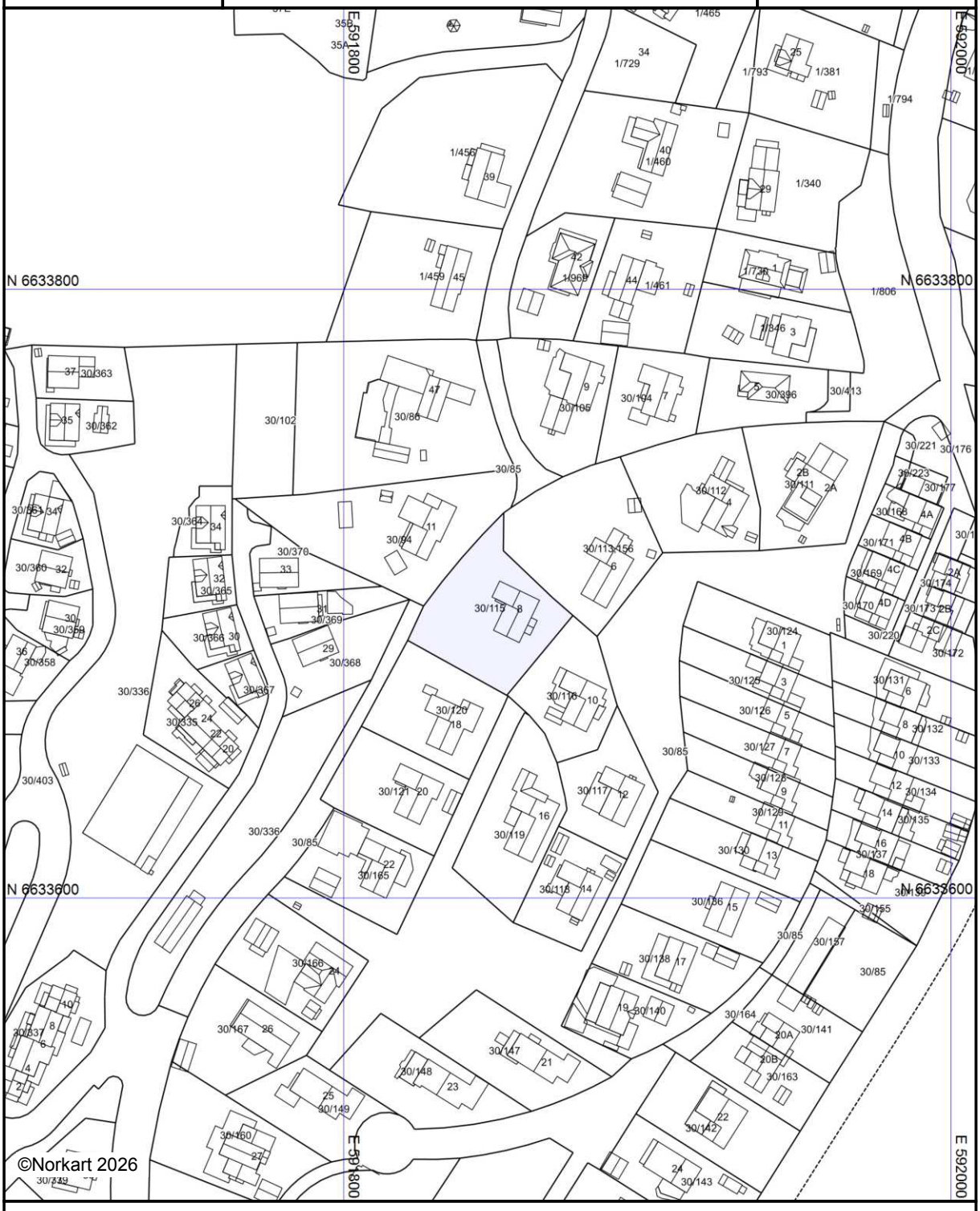
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 30/115
Adresse: Bjørnelia 8
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

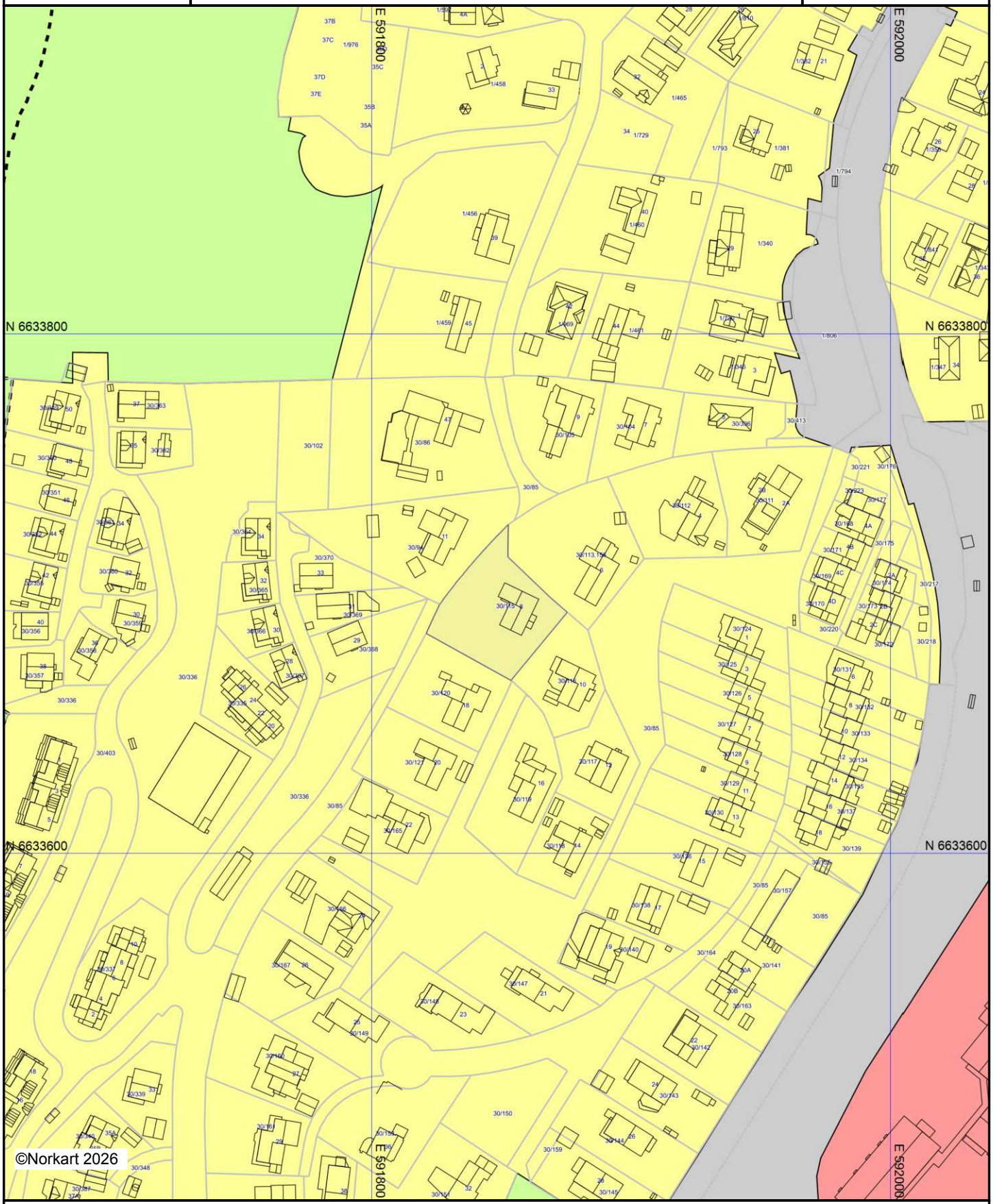
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/115
Adresse: Bjørnelia 8
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Forretning - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Veg - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

ambita

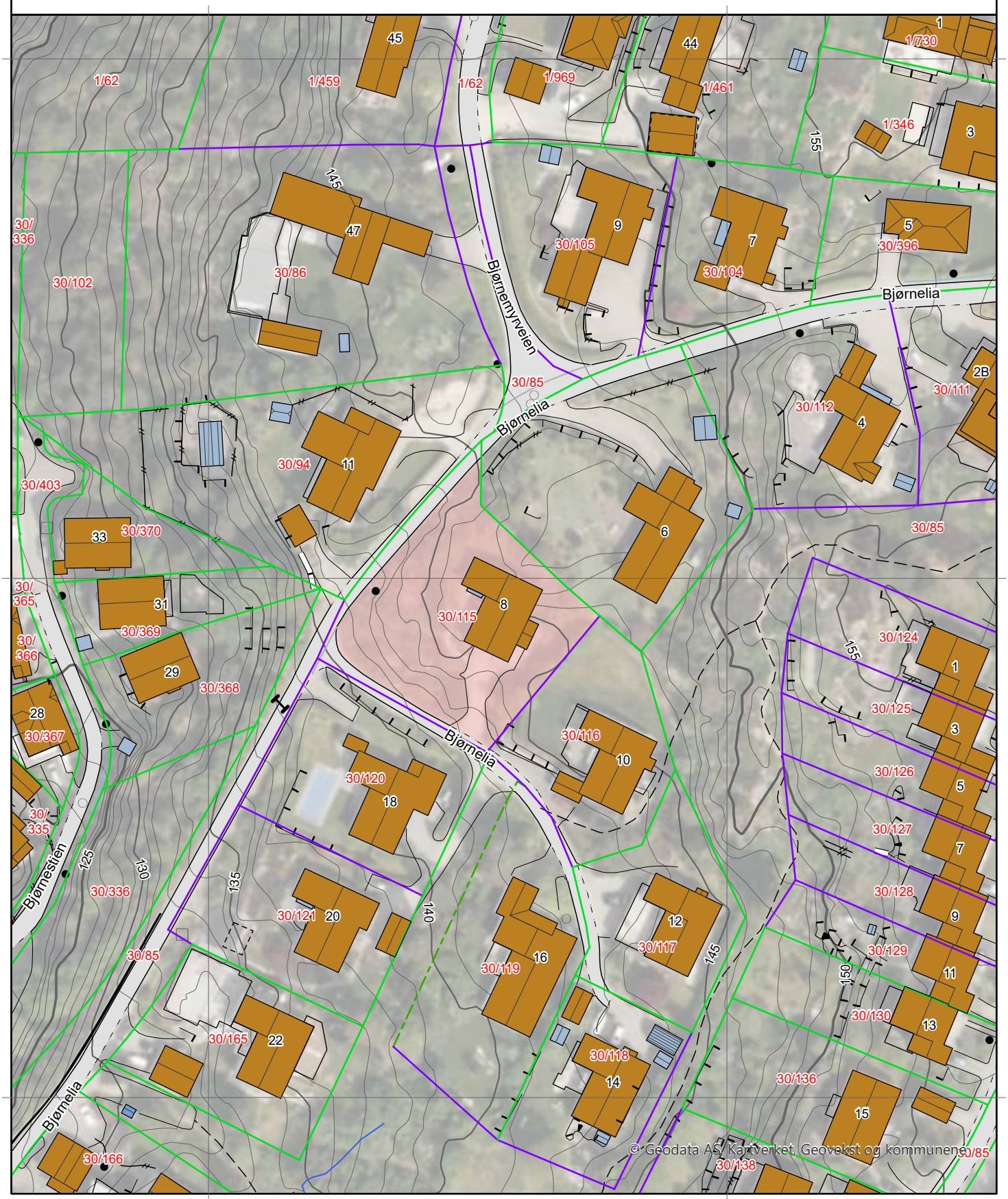
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/30/115/0/0

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: 10.3.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/30/115/0/0

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: 10.3.2026



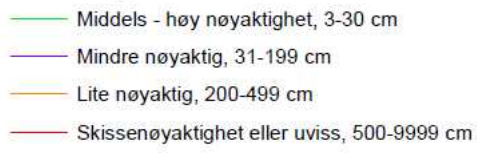
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

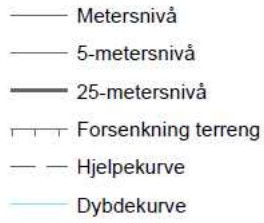


Eiendomsgrenser





Høydekurver







1

Kopi

NESODDEN KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

N. B. J. nr. 5026

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr Brødr. Hodnungseth

under Sak nr. 269/63 *anmeldte byggearbeide*

Våningshus (Hovedbruket gnr. 30/85).

på gårds nr. 30 *bruks nr.* 115

tomt nr. parsell nr. 8 *vei*

tilhørende Brødr. Hodnungseth

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

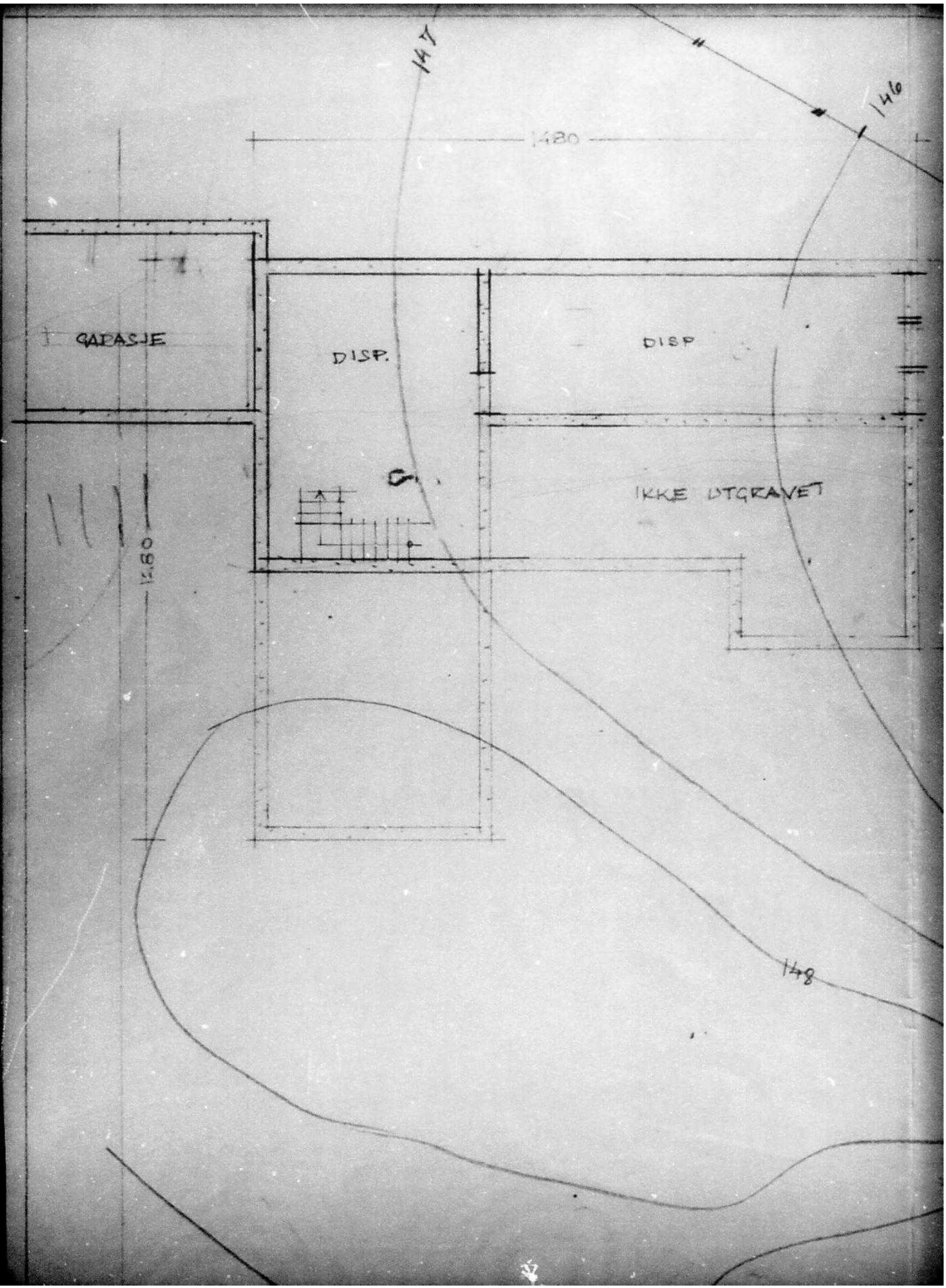
Ved den avsluttende synsforretning den 7/12.65 *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

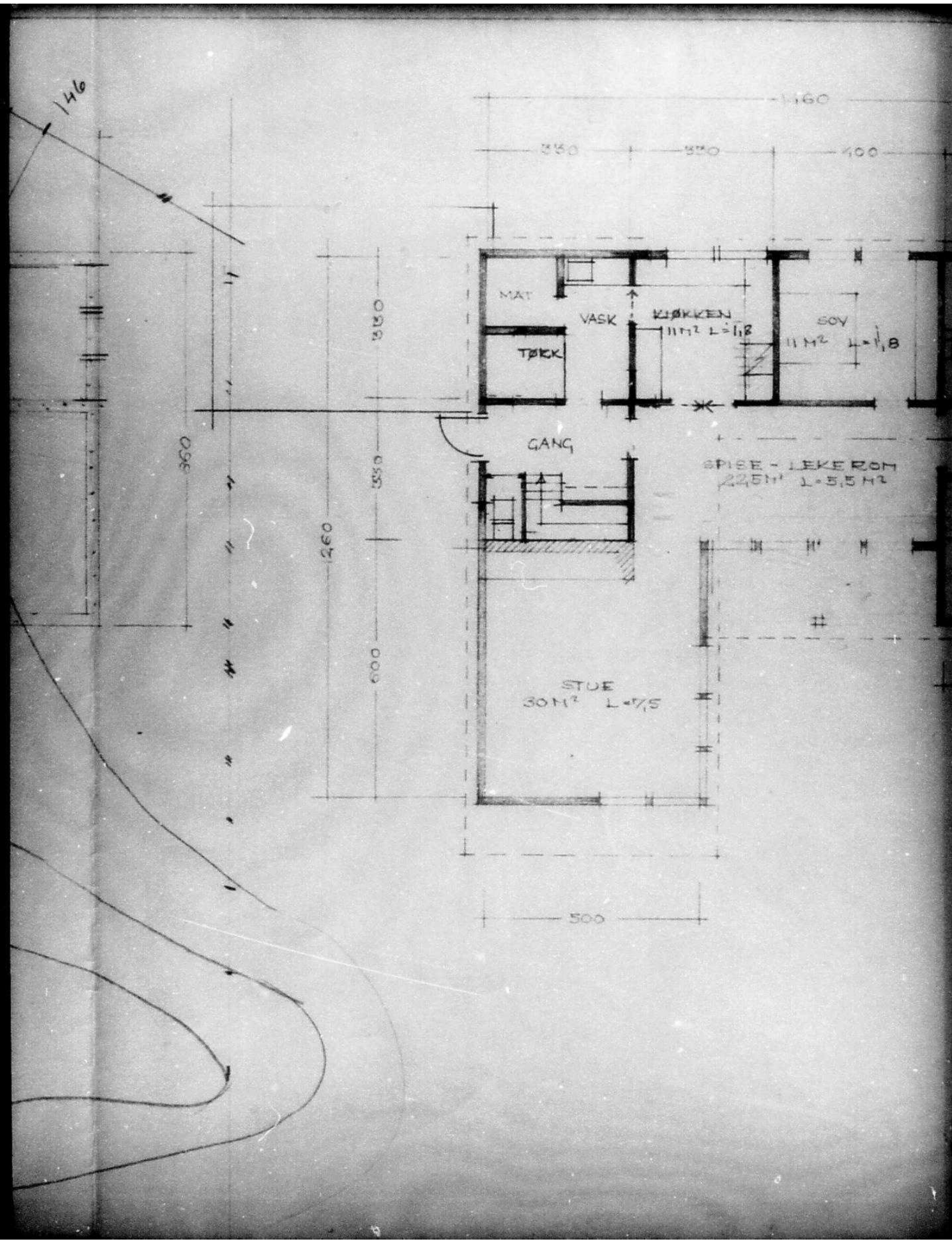
Gebyr for anmeldelse og tils.- kr. 16.- + 159.- *betalt* 29/1 *19* 64

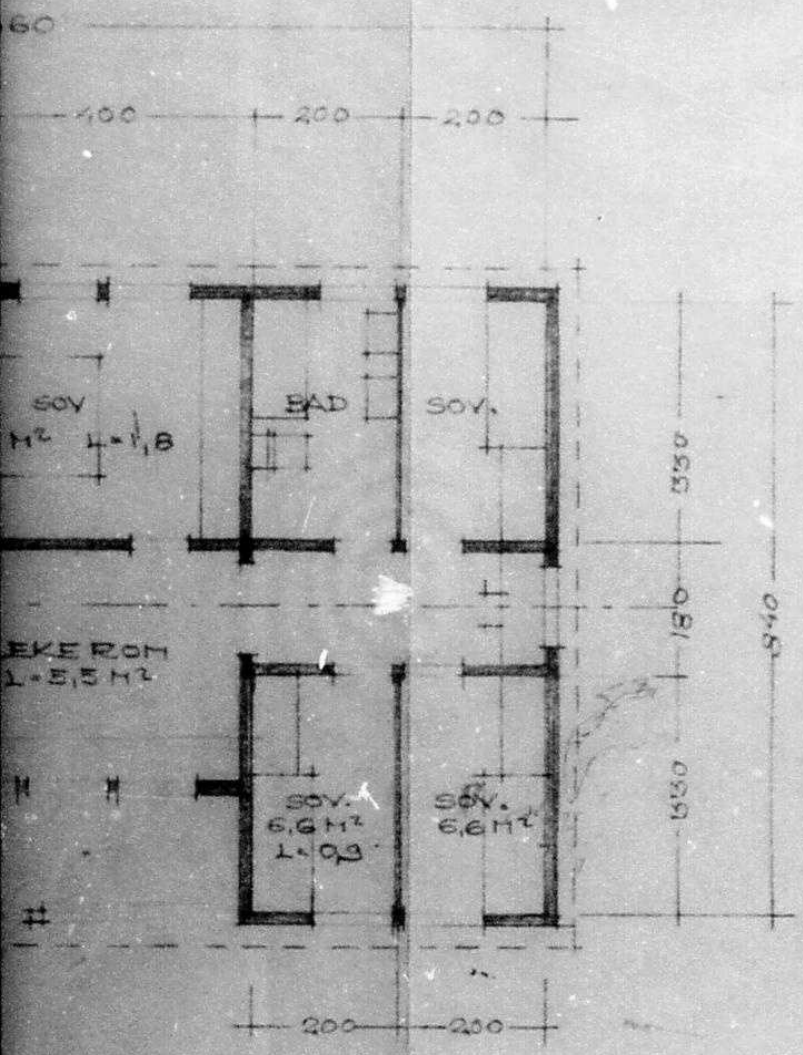
Nesodden bygningskontroll 10/3- 1966

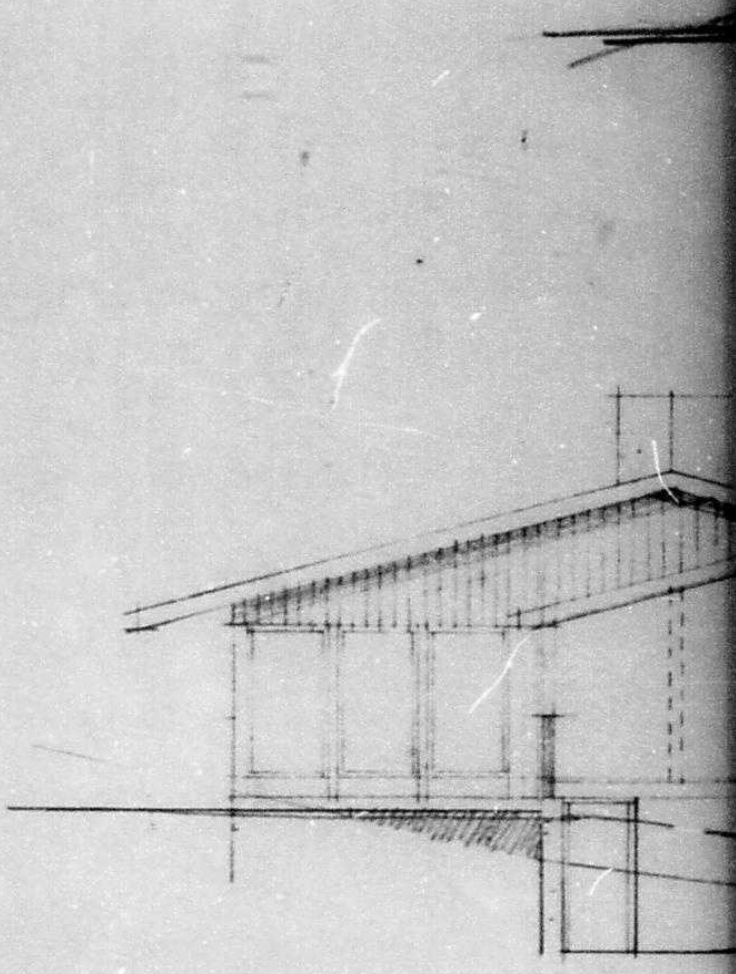
Bygningssjef.

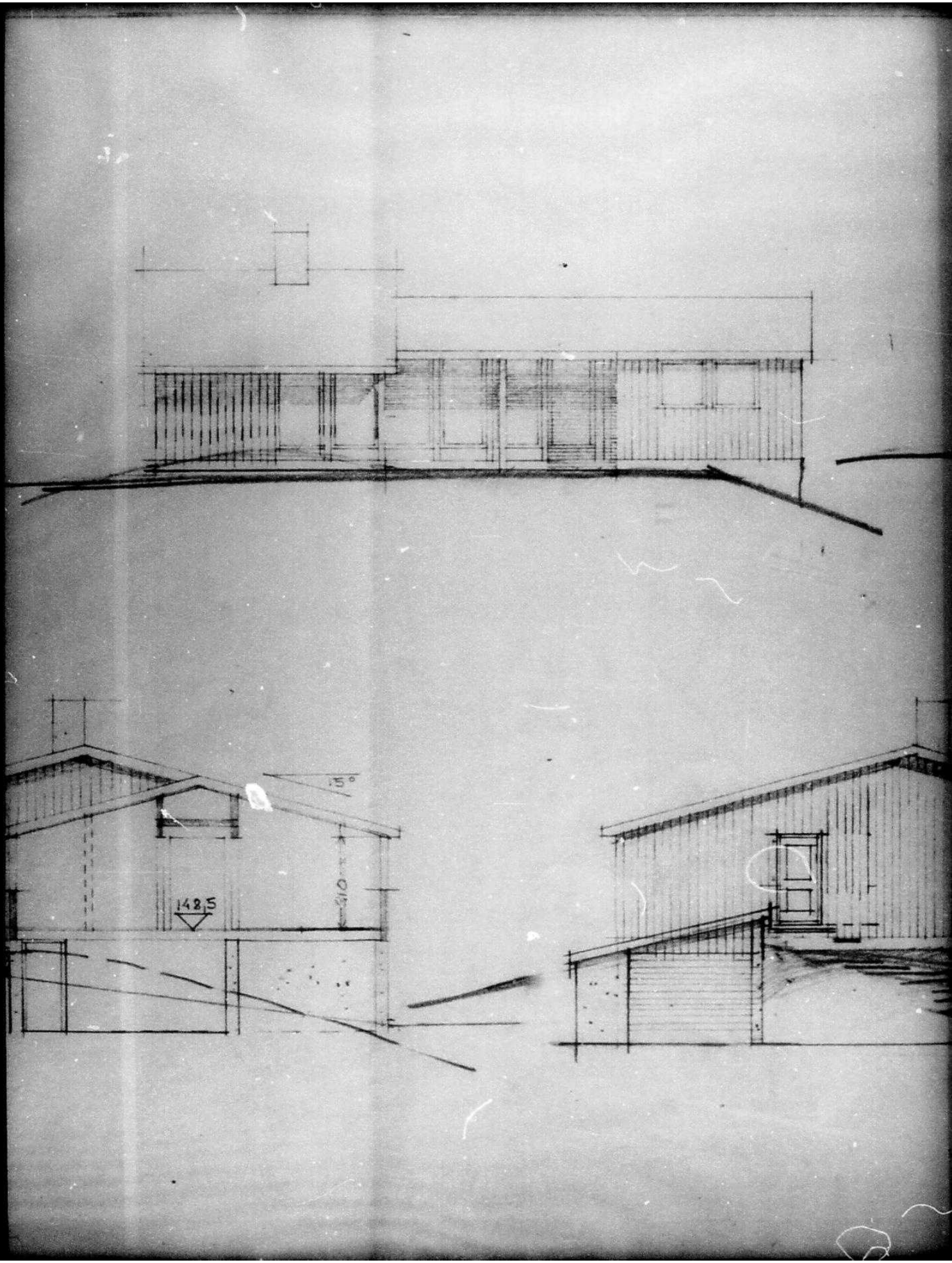
Kontrollør.

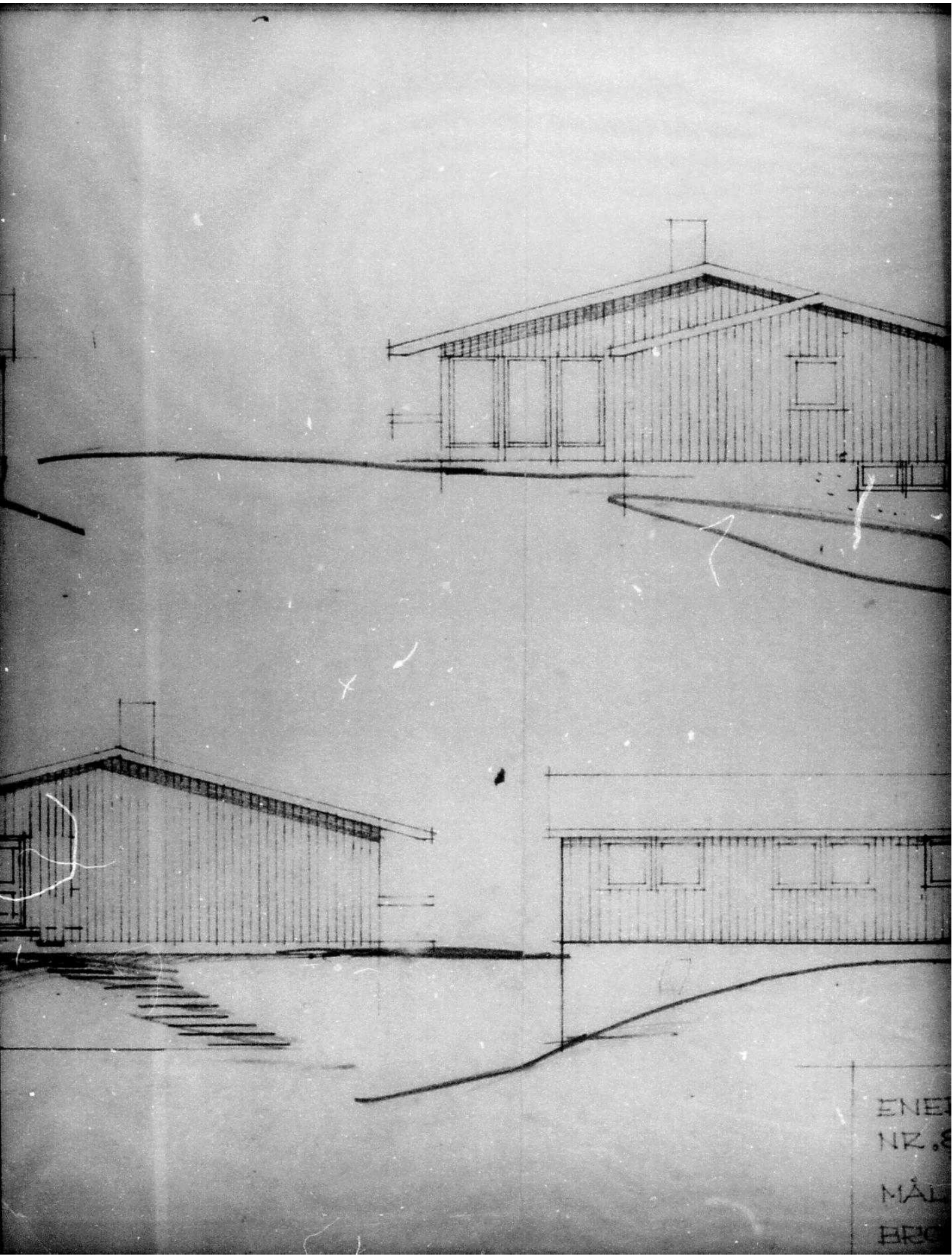

147
146
1480
GARASJE
DISP.
DISP
IKKE UTGRAVET
1180
148

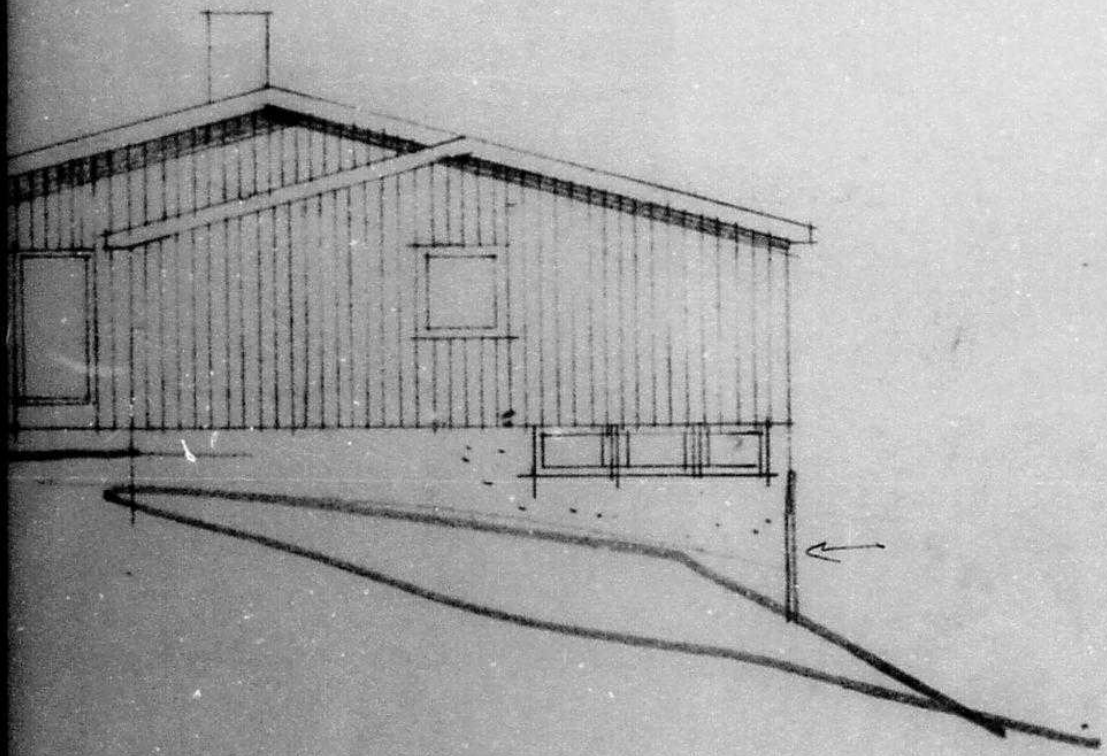

1460
350
350
400
MAT
VASK
KJØKKEN
11 M² L=1,8
SOV
11 M² L=1,8
TØRK
GANG
SPISE - LEKEROM
22,5 M² L=5,5 M²
350
350
260
600
STUE
30 M² L=7,5
500

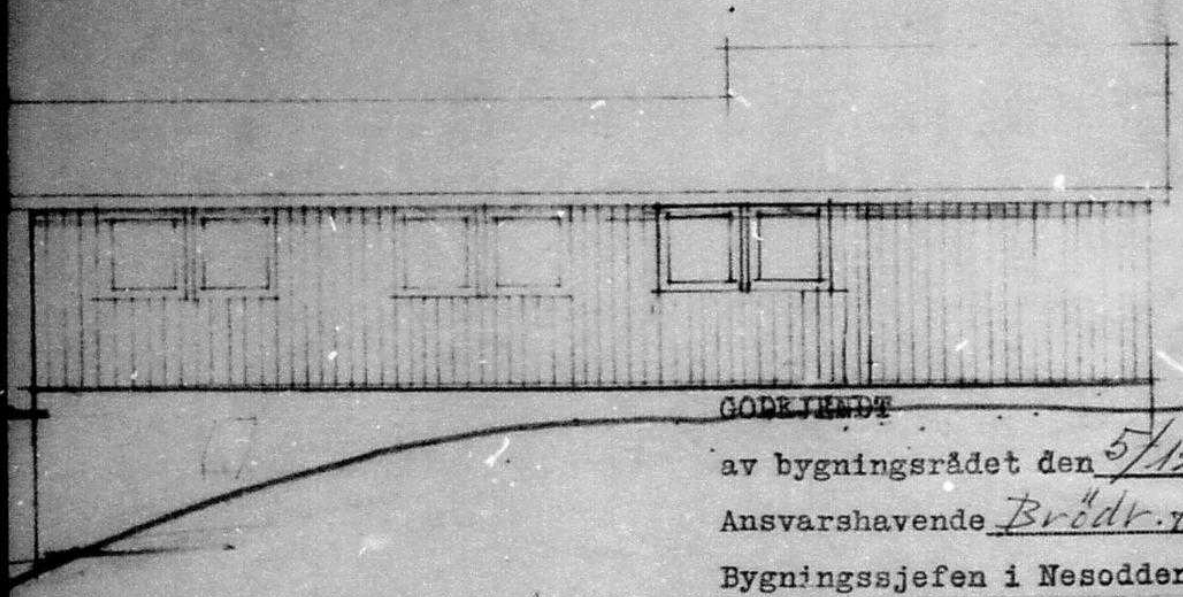

60
100
200
200
SOV
M²
L=1,8
BAD
SOV.
330
180
510
EKE ROM
L=5,5 M²
SOV.
6,6 M²
L=0,9
SOV.
6,6 M²
330
200
200




15°
1485
3100







GODKJENDT

av bygningsrådet den 5/12 — 63

Ansvarshavende Brödr. Hodnuysett.

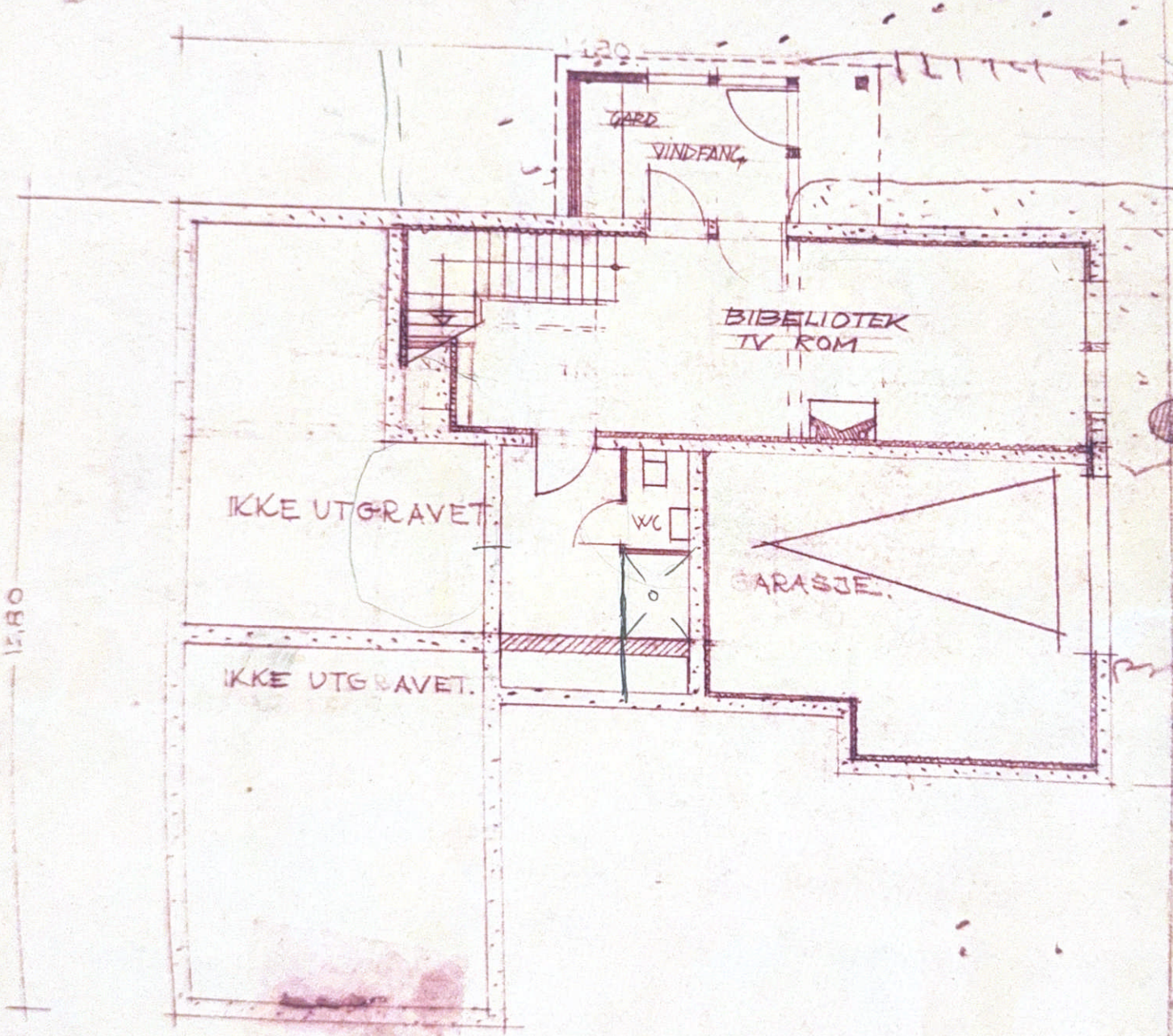
Bygningssjefen i Nesodden 8/1 — 64.

ENEBOLIG - BJØRNMYRDALEN

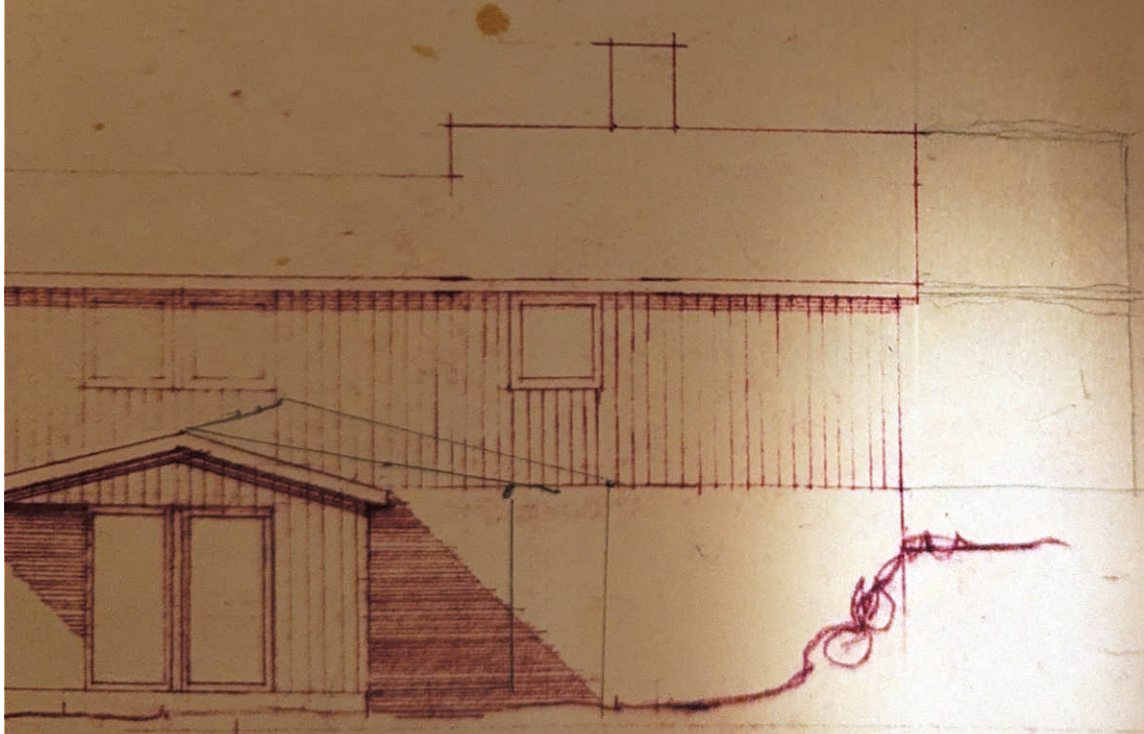
NR. 8

MÅL 1:100 OSLO 5.12.'63.

BROCHMANN ARKITEKTKONTOR


GARD
VINDFANG
BIBELIOTEK
TV ROM
IKKE UTGRAVET.
WC
GARASJE.
IKKE UTGRAVET.
11,80





ENEBOLIG - BJØRNMYRDÅLEN

NEDREVEI NR 8.

MÅL 1:100

OSLO 10·3·64.
RETTET 18·3·64.

BROCHMANNS ARKITEKTKONTOR

GRUNNRETTSAVTALE
(HKIN)

MELLOM

Bjørn Hippe
(f.nr [redacted])
(Heretter benevnt som Grunneier)

OG

TELENOR MOBIL AS
(org.nr.: 964 094 659)
(Heretter benevnt som Rettighetshaver)

1 GRUNNRETTENS OMFANG

1.1 Grunneier gir med dette Rettighetshaveren rett til på Bjørnelia 8 gnr: 30/ bnr:115, i Nesodden kommune, å etablere basestasjon for kommunikasjonssystemer.

1.2 Med basestasjon forstås utstyrshytte, antennebærer, sender, mottaker og annet utstyr for drift av kommunikasjonssystemer.

1.3 Retten gjelder også rett til vedlikehold og fornyelse av basestasjonen.

2 VEDERLAG

2.1 Som vederlag for de rettigheter denne avtale gir, betaler Rettighetshaver kr **7500**. pr år. Beløpet betales forskuddsvis pr. 1.09 hvert år.

2.2 Første betaling forfaller senest 60 dager etter at anleggsarbeidene er igangsatt.

2.3 Leiebeløpet reguleres årlig i henhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller den indeks som måtte erstatte denne. Opprinnelig indeks er den som forelå på tidspunktet for inngåelse av nærværende avtale. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig indeks til novemberindeksen hvert år.

3 BRUK AV AREALET – ADKOMST

3.1 Rettighetshaveren, eller hans oppdragstakere og samarbeidende parter har rett til døgnkontinuerlig adkomst til leiearealet, om nødvendig over Grunneiers øvrige eiendom.

3.2 Rettighetshaveren, eller hans oppdragstakere og samarbeidende parter har rett til å benytte eventuell kjøreadkomst frem til arealet. Rettighetshaveren kan merke veg/sti

til stasjonen dersom det anses nødvendig.

3.3 Rettighetshaver har rett til innplassering av kommunikasjonsutstyr for andre operatører i basestasjonen.

3.4 Grunneier har ikke adgang til å etablere annet radio- og kommunikasjonsutstyr o.l på eiendommen nærmere en radius på 200 meter til Rettighetshavers anlegg uten forutgående godkjenning av Rettighetshaver.

4 VARIGHET

4.1 Grunnretten løper fra undertegning av denne avtale og i 10 år, med rett for Rettighetshaver til forlengelse i 5 år om gangen på samme vilkår. Leieavtalen forlenges automatisk i 5 års perioder hvis ingen av partene tar kontakt.

4.2 Dersom offentlige myndigheter eller Energi 1, som eier av stolpen, ikke skulle godkjenne de byggverk og tekniske installasjoner som er tenkt oppført på eiendommen, at eksterne forhold endres slik at denne basestasjonen ikke lenger egner seg til drift for kommunikasjonsanlegg som opprinnelig tenkt, eller Rettighetshaver ikke lenger har bruk for basestasjonen, har Rettighetshaver rett til å si opp avtalen med øyeblikkelig virkning.

4.3 Dersom Grunneier skal foreta bygging på eiendommen som kommer i konflikt med Rettighetshavers anlegg, har Grunneier adgang til å si opp leieforholdet med 6 måneders forutgående skriftlig varsel.

5 KRAFT

5.1 Rettighetshaver har rett til å føre linjer for elektrisk kraft og samband til arealet over Grunneiers øvrige eiendom.

6 FRAFLYTTING

6.1 Ved opphør av denne avtale skal tekniske og bygningsmessige installasjoner rives og fjernes i sin helhet, og eiendommen føres tilbake til tilnærmet samme stand som ved tiltredelse, med mindre annet avtales med Grunneier.

7 OVERDRAGELSE

7.1 Dersom Rettighetshaver overdrar sin virksomhet til andre, skal avtalen følge virksomheten. Rettighetshaver plikter å informere overtakeren om denne avtalen.

7.2 Dersom Grunneier overdrar eiendommen til andre, skal avtalen følge eiendommen. Grunneier plikter å informere overtakeren om denne avtalen.

8 SÆRLIGE BESTEMMELSER

8.1 Rettighetshaver plikter å holde anlegget i god stand.

8.2 Partene skal ha rett til å tinglyse denne avtale på eiendommen.

8.3 Valg av stolpe og plassering av skap skal godkjennes av Grunneier før utbygging kan påbegynnes.

9 SIGNATUR

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Nesodden, den 26/9 2007
Bjørn Hippe

Bjørn Hippe
Signatur

0538 8059313
Kontonummer for utbetaling av leiebeløp

BN bank 9435343503

Oslo, den 10/10 2007
Telenor Mobil AS

Tom Holli
Property Management

DAGBOKFØRT
19.DES80 11916
SORENSKRIVEREN I YTRE FOLLO

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede eier av eiendommen, g.nr. 30 b.nr. 145

i Nesodden Kommune

gir herved Nesodden Kommune rett til nødvendig adkomst over min eiendom i forbindelse med kommunens rett til fremtidig drift og vedlikehold, reparasjoner og omlegging av kommunale vann- og avløpsanlegg i forbindelse med fremføring av vann- og avløpsledninger over min eiendom. Eventuell omlegging av fremføringstraséen over min eiendom skal avtales separat mellom Nesodden Kommune og meg.

Ledningsanleggene over eiendommen kan ikke senere kreves fjernet eller flyttet.

Større beplantninger eller permanente bygningsmessige innredninger over ledningsnettet skal unngås av hensyn til vedlikehold av ledningsnettet.

Eventuelle skader på eiendommen som følge av fremtidig vedlikehold av ledningene, så som skader på blomsterbed, plener og opparbeidede havearrangementer, erstattes av kommunen såfremt skaden skyldes uforsiktighet eller uaktsomhet fra de som utfører arbeidet på kommunens vegne. Adkomst til ledningsnettet over den enkelte eiendom skal skje så skånsomt som mulig for de berørte. Fremtidig vedlikehold utbedres av kommunen for kommunens regning.

Dersom det oppstår uenighet om utbedringens omfang kan erstatning for dette kreves avgjort ved skjønn.

Ovennevnte vilkår vedtas som bindende for meg og senere rettsetterfølgere av eiendommen og den blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Erklæringen kan ikke av meg eller senere rettsetterfølgere tilbakekalles uten samtykke fra teknisk etat i Nesodden Kommune.

Nesodden, den 29/1- 1980.

Bjørn Hippe

Bjørn Hippe, personnr. 230331 [redacted]

Vi/jeg bekrefter at Bjørn Hippe har undertegnet/godkjent ovenstående erklæring i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Kari Ulrichsen
Personnr. 050147 [redacted]
Adresse Elgsaust 18

Kjell Reite
Personnr. 100577 [redacted]
Adresse Elgsaust 18

Undertegnede ektefelle samtykker i ovenstående erklæring.

Nesodden, den 29/1- 1980.

Else Hippe

Else Hippe, personnr. 030433 [redacted]

- 2 -

Vi/jeg bekrefter herved at ELSE HIPPE har undertegnet/godkjent ovenstående erklæring i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Kari Ulrichsen

Personnr. 050147 [redacted]

Adresse Elgfaret 18.

Else Hippe

Personnr. 100837 [redacted]

Adresse Elgfaret 18

E R K L Æ R I N G.

Vi undertegnede, på vegne av Nesodden kommune vedtar erklæringen for de bestemmelser som er bindende for Nesodden kommune.

Nesodden, den 25/11- 1980

For Nesodden kommune

ORDFØREREN I NESODDEN

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
2-61

Stpl. kr. 260,- ler idag.

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 4486 19 65 3/9

Skjøte

Undertegnede Knut Hodnungseth født 8.1.1912

og Arnfinn Hodnungseth født 9.9.1903
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til

Herr Björn Hippe født 23.3.1931.
(Datum og årstall)

min/vår eiendom

g.nr. 30 br.nr. 115 av skyld mk. i Nesodden herred [1])

matr.nr. til Parsell nr. 8 gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 26.000,- Kronerseksogtyvetusen o/oo

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Kjöper er forpliktet til å innordne seg under felles retningslinjer for eventuell inngjerding av tomtene, bruk og vedlikehold av friområdene samt andre bestemmelser om naboforhold, som gjelder felles for alle skjøteinnehaverne i Björnemyrdalen.

Nesodden, den 5/8 1965.

Knut Hodnungseth
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Knut og Arnfinn Hodnungseth har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Ole Fylling Anna Rise Pedersen

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Nesodden, den 5/8 1965.

Aada M. Hodnungseth

Til vitterlighet:

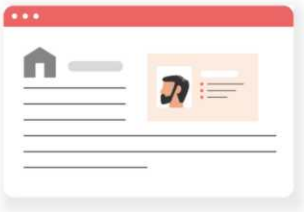
1. Ole Fylling
2. Anna Rise Pedersen.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

30/115 M.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BJV9264
Matrikkel: 3212-30/115/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Else Marie Hippe

Adresse:
Bjørnelia 8, 1453
BJØRNEMYR

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 20 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NHO 5 Sikre Samsvarserklæring .pdf	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2026-02-16
Arbeidsskjema_ Feilsøking & komponentbytte .pdf	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2026-02-16
NHO Rapport fra risiko. og slutt .pdf	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2025-10-23
NHO 5 Sikre Samsvarserklæring .pdf	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2025-10-23
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2022-11-30
Arbeidsskjema: Feilsøking & komponentbytte (Feilsøking utelys)	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2022-11-30
FLOM MIDI SENSOR 3000K	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2022-09-30
FOTOCELLE FC 10A PH ELKO	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2022-09-30
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2022-09-30
Arbeidsskjema: Feilsøking & komponentbytte	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2022-09-30
DEKSEL ASD180 10 MODULER ASD 180 STANSEFABR	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2022-09-08
ASD 180 DEKSEL FOR 10 MODULER EFA 1725430	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2022-09-08
MÅLERSLØYFE MDBA-MS/I/10/3P	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2022-09-08
SIKR SKINNE S2 S2 STANSEFABR	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2022-09-08
Rapport	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2022-09-08
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2022-09-08
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2022-09-08

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
FOTOCELLE FC 10A PH ELKO	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2021-03-10
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2021-03-10
Arbeidsskjema: Feilsøking & komponentbytte	DIN ELEKTROPARTNER AS	Elektriker	2021-03-10

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



Bjørnelia 8

Nabolaget Bjørnemyr - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 208 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Nesodden videregående skole 750 elever	9 min 4.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	24 min 21 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørnemyrveien 24 - Nesodden Kommu...	4 min
Bjørnemyr parkeringsplass Nesodden	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnemyr Linje 570, 575	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	33 min 29.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 28 barn	7 min 0.5 km
Sunnhagen barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.8 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Bjørnemyr	5 min
Rema 1000 Nesodden	7 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 2025

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	7 min
Apotek 1 Nesodden	5 min
Nesodden Vinmonopol	7 min

SPORT

Bjørnemyr skole	7 min
Alværn ungdomsskole	16 min
Energihuset Treningssenter	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

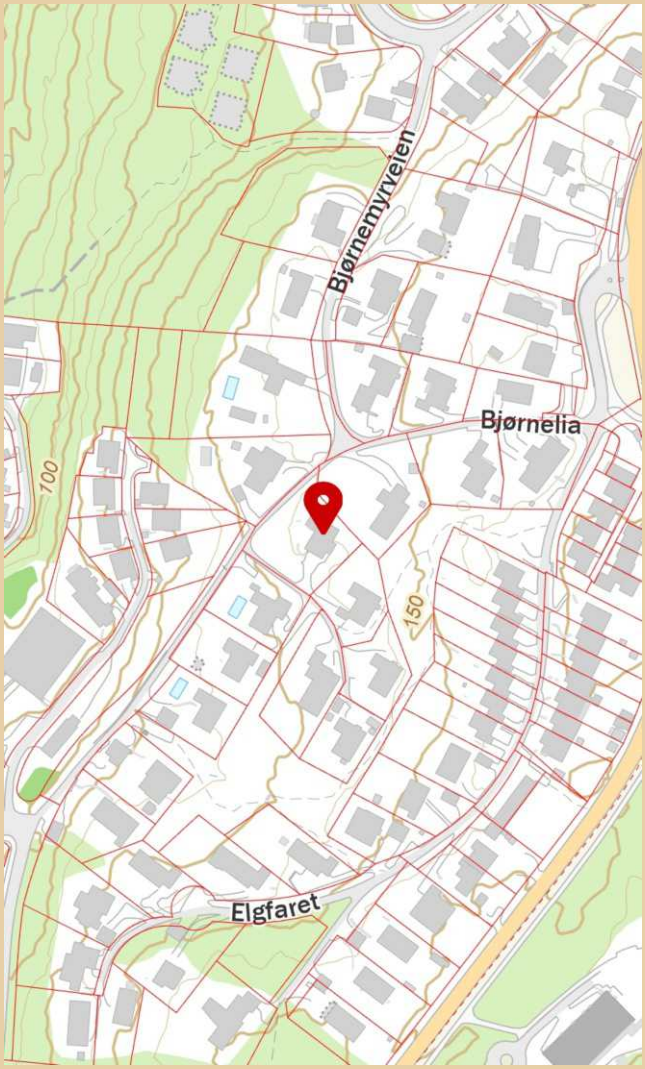
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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 2025

Bjørnelia 8

Nabolaget Bjørnemyr - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 208 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Nesodden videregående skole 750 elever	9 min 4.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	24 min 21 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørnemyrveien 24 - Nesodden Kommun...	4 min
Bjørnemyr parkeringsplass Nesodden	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnemyr Linje 570, 575	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	33 min 29.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

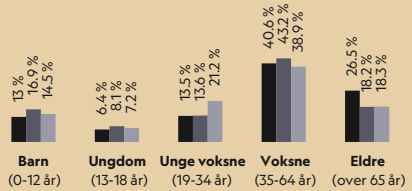
BARNEHAGER

Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 28 barn	7 min 0.5 km
Sunnhagen barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.8 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Bjørnemyr	5 min
Rema 1000 Nesodden	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnemyr	1 948	924
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss

SPORT

Bjørnemyr skole	7 min
Alværn ungdomsskole	16 min
Energihuset Treningssenter	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

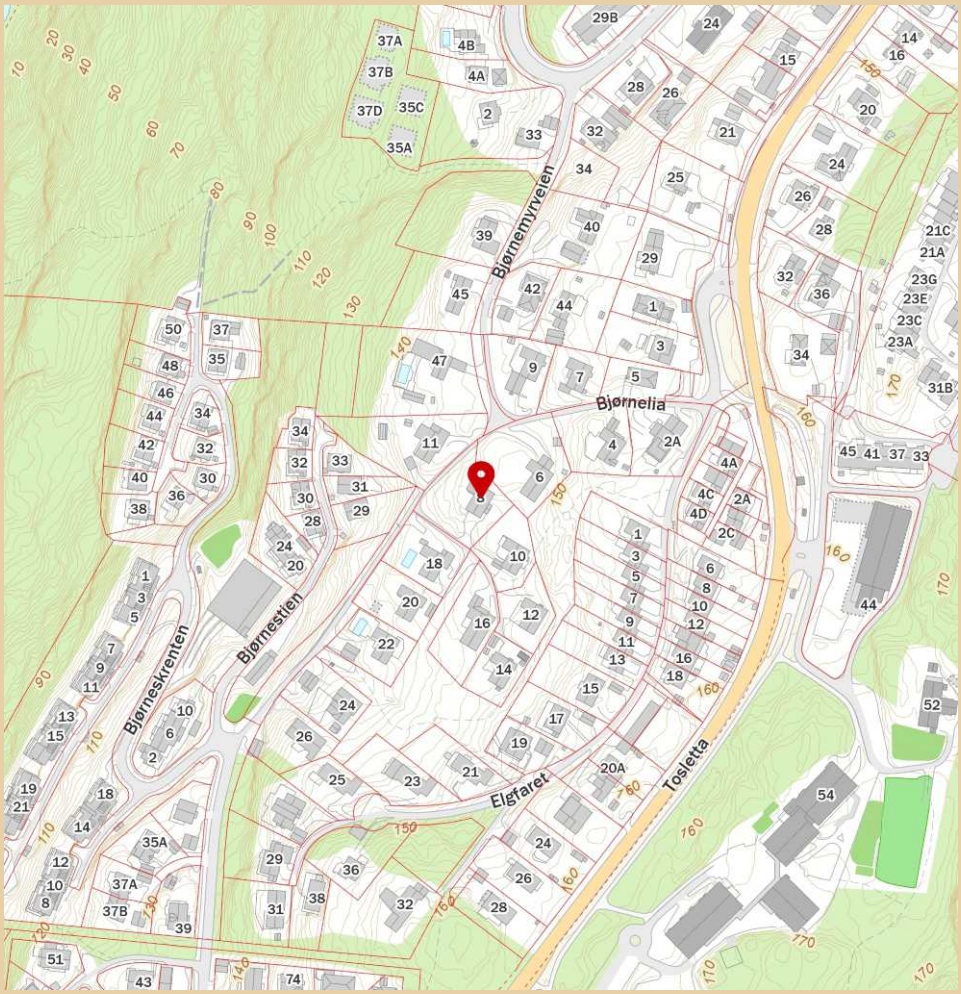
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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 2025

Bjørnelia 8

Nabolaget Bjørnemyr - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 208 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Nesodden videregående skole 750 elever	9 min 4.4 km
Frogn videregående skole 426 elever	24 min 21 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørnemyrveien 24 - Nesodden Kommun	4 min
Bjørnemyr parkeringsplass Nesodden	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnemyr Linje 570, 575	4 min 0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	33 min 29.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 28 barn	7 min 0.5 km
Sunnhagen barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.8 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Bjørnemyr	5 min
Rema 1000 Nesodden	7 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 2025

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	7 min
Apotek 1 Nesodden	5 min
Nesodden Vinmonopol	7 min

SPORT

Bjørnemyr skole	7 min
Alværn ungdomsskole	16 min
Energihuset Treningssenter	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

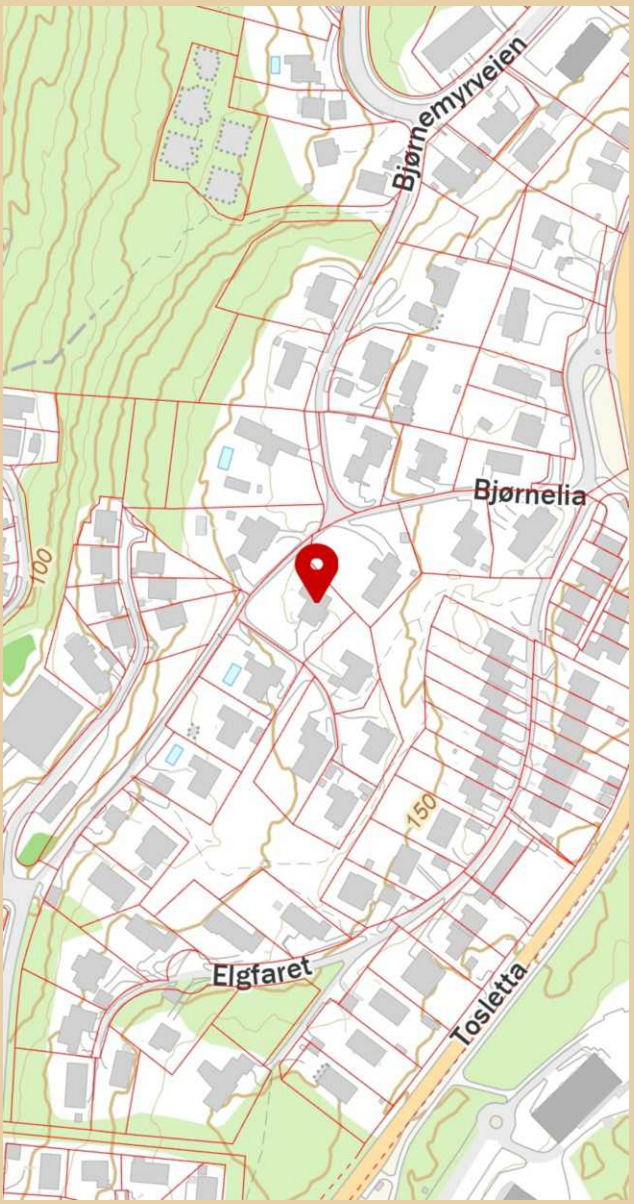
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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 2025

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:
Bjørnelia 8, 1453 Bjørnemyr
Gnr. 30, Bnr. 115, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260114

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.
