PRIVATMEGLEREN
PARK

BJØRNELIA 53

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Bjørnelia 53, 1453 BJØRNEMYR

NESODDEN kommune

gnr. 30, bnr. 257

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2228 **Referansenummer:** OZ1664

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Thor Vegard Bjørnerud PM Park

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

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



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe

Uavhengig Takstingeniør

bernt@staverntaksering.no

996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig over to plan med garasjeplass i felles garasjeanlegg. Boligen holder god normal standard med bl.a. 2 flislagt bad med varmekabler og badstue i det ene badet og vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,39 m. Diverse gulv på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang til nordvest vendt L formet veranda på ca. 39m2. To stk. kjøkkenløsninger. En i underetasjen med profilerte fronter, laminat benkeplate og frittstående hvitevarer. Og en kjøkkenløsning fra HTH i 1 etasje med glatte fronter, laminat benkeplate og frittstående/integrerte hvitevarer. Begge kjøkkeninnredningene har godt med skap/benkeplass. Boligen har noe oppgraderings behov, pga. alder og noen avvik som vi har gitt TG2og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taket er av bordtak med papp og betong takstein. Taket er snødekt og ikke mulig å vurdere.
Over halve levetiden er oppbrukt på takpapp og takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. TG er satt på bakgrunn av alder og observasjoner fra balkong og bakkenivå.
Yttervegger er fra byggeåret og består av murkonstruksjon med pussede overflater i underetasjen og fasade i 1 etasje har stående tømmermanns kledning.
Det er ikke observert nevneverdige avvik eller skader på overflater eller konstruksjon. Veggene vurderes å være i normal stand i forhold til alder og bruk.
Valmet tak av plass bygget w-takstoler og sperretak.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige. Det er tilgang til loftsrommet via loftstrapp monter i tak i soverom i 1 etasje. Det ikke observert synlige symptomer på skjulte skader i konstruksjonen. Det er målt etter fukt i undertak ved rør gjennomføringer/pipe gjennomføring. Ingen høye fuktverdier er oppdaget.
Vinduer av tre med 3 lags isolerglass. Det er noen topp hengslet vinduer og noen fastkarm vinduer. Vinduer er noe værslitt, spesielt de som ikke står under tak. Det er tatt stikkprøver på åpning og lukking av vinduer. Vinduer som er testet går fint. Noen av vinduene er malt på innsiden og baderomsvindu i 1 etasje har folie på innsiden. Vinduene er produsert i 1984-1985.
Isolert inngangsdør av teak inn til vindfang i 1 etasje. 5 stk. balkong dører med 3 lags isolerglass og brystning. 2 dører ut fra stuen i 1 etasje mot vest og mot nord og ut fra hoved soverom i 1 etasje mot nord. I underetasjen går dørene ut mot fra soverom og fra vindfang. Noen av dørene kan låses med nøkkel. Dørene har noe vær slitasje, men går fint. Dørene er montert byggeåret.
L formet veranda mot vest og nord på ca. 39m2 av impregnert trevirke med værslitte terrassebord som dekke. Rekkverk av stående kledning. Rekkverk har for lav rekkverks høyde ihht. dagens krav. Verandadel mot vest er takoverbygd og deler av veranda mot nord er takoverbygd med gesimskassen til taket. Verandaen er bygget i byggeåret, men er oppjustert med reparasjon av underliggere i nyere tid, i følge kontaktperson befaringsdagen. Deler av verandaen er snødekt befaringsdagen. Det er trapp fra veranda og ned på terreng i trevirke med rekkverk av stående kledning.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i 1 etasje har gulv av parkett, teppe på 2 soverom og flis i vindfang med elektriske varmekabler, badet har flis med elektriske varmekabler.
Vegger har overflater av tapet og trepanel, flis brystning og trepanel på vegg på badet.
Himlinger/tak har overflater av trepanel, himlingsplater (tak-ess) i alle 3 soverommene og trepanel i tak på badet.

Overflater i underetasjen har gulv av parkett i vindfang, laminat i soverom, kjellerstue og på kjøkken, betonggulv i hobbyrom/teknisk rom og flis med elektriske varmekabler i 2 ganger og gang med trapp. Det er flis på bad med elektriske varmekabler og belegg på vaskerom med elektriske varmekabler.
Vegger har overflater av malte plater i vindfang, trepanel i soverom, kjellerstue, ganger og gang med trapp, flis brystning og malte trepanel på bad og baderoms plater på vegg i vaskerom.
Himlinger/tak har overflater av trepanel i soverom, kjellerstue og ganger, himlings plater (tak-ess) på kjøkken, vindfang, vaskerom og i gangen utenfor baderommet, ubehandlet spon i hobbyrom og trepanel på badet. Overflater i vindfang er pusset opp i 2024 i forbindelse med drenering og vannskade.

Betong gulv som skille i boligen, betong såle ned mot grunnen i underetasjen. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i kjellerstue og på kjøkken i underetasjen og i stuen og på kjøkken i 1 etasje. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom i hver etasje, målt rundt vegg og midt på gulvet.
Murt pipe fra byggeår, som går fra underetasjen og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feie luke i kjellerstue. Peis med skifer er installert i stuen.
Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden, ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på.
Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider.
Innvendig trapp fra 1 etasje og ned til underetasjen er en lakkert tretrapp fra byggeåret, utstyrt med teppe trinnene. Trappen er god å gå i, men det er registrert noe knirk. Det er montert rekkeverk (stående spiler) og håndløper.

Beskrivelse av eiendommen

Finer dører i boligen. Dørene fungerer fint og har normal bruksslitasje.
To fløyet glassdør i finer mellom vindfang og gang i 1 etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 1 etasje fra 2012. Badet er innredet med dusj kabinett, gulv montert toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis brystning og trepanel på vegg og trepanel i tak/himling. Badet har 1:200 fall til sluk. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 19 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er naturlig ventilasjon, men ingen til luft under døren. Det er et gammelt plast sluk med sluk mansjett.

Bad
Bad i underetasjen fra 2012. Badet er innredet med dusj kabinett, gulv montert toalett (2023) og servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på 2 vegger og flis brystning med trepanel over på resterende vegger og trepanel i tak/himling. Badet har 1:200 fall til sluk. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 16 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er naturlig ventilasjon, men ingen til luft under døren. Det er et gammelt plast sluk med sluk mansjett.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår. Belegg på gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater (respatex) på vegg og malt himlings plater (tak-ess) på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vv berederen er montert i rommet. Vaskerommet har rett fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom topp belegg ved dør og topp sluk er 27 mm. Belegg er synlig ned i plast sluk. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. utgått vaskerom og renovering må forventes for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er naturlig ventilasjon, men ingen til luft under døren. Det er et gammelt plast sluk med sluk mansjett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH fra byggeår med glatte bøk fronter og laminat og stål benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin Platetopp og stekeovn er integrtert. Blandebatteriet er byttet ut i 2025. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredning fra 2001 med profilerte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue rom med benk og ovn. Vegg gulv og tak er ikke åpnet, konstruksjon er derfor ikke kontrollert. Det opplyses om at bygging av badstue mot yttervegg kan kreve spesielle tiltak som f. eks. luftespalte i mellom konstruksjoner.
Badstueovn montert i badstuen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran og vv bereder på vaskerom.
Over halvparten av forventet brukstid på kobber rør er brukt opp og utskiftninger i nær fremtid må påregnes.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene og luker i vegg.
Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert på vaskerom med avrenning til sluk.
Tanken har fast tilkobling og er produsert i 2024.
Luft-Luft varmepumpe. Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Kontaktperson har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og sammen med rekvirenten vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i egenerklæringen.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, kontaktperson/rekvirent bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer. Bygningen er oppført i 1986. Det er drenert på fasade mot øst i 2024. Opprinnelig drenering fra 1986 er fortsatt gjeldende på resterende fasader. Ved befaring og fuktmåling i rom under terreng ble det ikke registrert nevneverdig høy fukt, og det ble heller ikke observert tegn til aktiv fuktinntrengning eller lukt som kan indikere fuktskader. Det understrekes imidlertid at eldre dreneringssystemer ofte har begrenset effekt sammenlignet med dagens krav og standarder, og at funksjonen kan være svekket som følge av alder og naturlig forringelse. Selv om befaringens målinger ikke avdekket unormale forhold, anbefales det å ha et løpende vedlikeholdsperspektiv på drenering og fuktsikring. Ved fremtidige tiltak, som utvendig oppgraving eller etterisolering, bør tilstanden til eksisterende drenering vurderes nærmere.
Grunnmur er av multimur eller lignende med stripe fundament, fundament er ikke synlig og ikke inspisert. Det påpekes at byggeskikk i 1986 da huset ble bygget var annerledes enn dagens byggeskikk og forskrift med tanke på isolasjon mot kulde broer i betongdekke/fundament og fuktsikring.
Tomten er skrånende, opparbeidet med parkeringsplass. Det påpekes at på grunn av snø er ikke tomten mulig å besiktige, og da heller ikke om det er fall, fra bygningen.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og

Beskrivelse av eiendommen

avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

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

Veranda fremstår uten vesentlige avvik, kun elde og det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Utvendige og innvendige trapper er vurdert som funksjonelle, men må ha tilfredsstillende rekkverk og sklisikring. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling – slik måling anbefales. Elektrisk anlegg er vurdert. Brannteknisk tilstand er ikke fullt vurdert, men fungerende røykvarslere og rømningsveier er påkrevd. Eier har plukket ned brannvarslerne. De bør monteres opp igjen. Brannceller er kontrollert, og tilstanden bør vurderes ved ombygging. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet. Forstøtningsmurer er visuelt vurdert, og tegn på svekkelser bør følges opp. Det er ikke registrert flom- eller rasfare, men eiendommen bør vurderes opp mot lokale risikodata.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

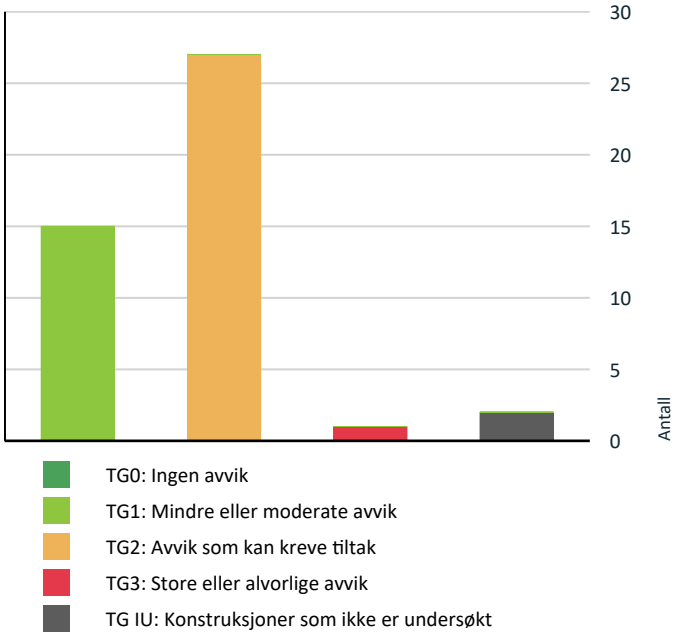
Enebolig

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

Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er montert 2 delevegger i underetasjen som er endringer fra originale tegninger. Tidligere var det kun 2 rom (peisestue og disponibelt rom), nå er det 4 rom (soverom, kjellerstue, kjøkken og vindfang). Det er mottatt ferdigattest på søknad om bruksendring i underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel i 2025.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

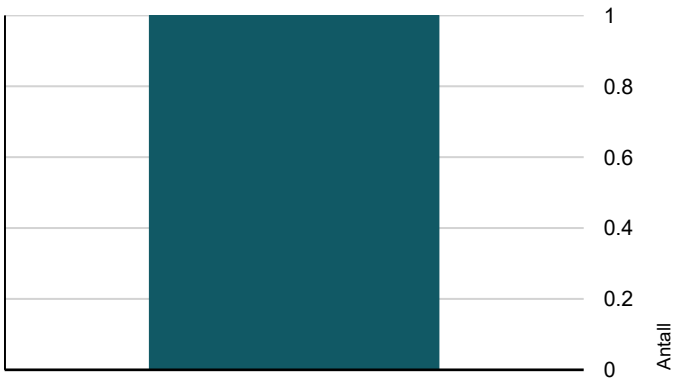
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Undereretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater underetasjen	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > To fløyet glass innerdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Undereretasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Undereretasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Undereretasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Undereretasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > Undereretasje > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > Undereretasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

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

Vedlikehold
Huset er i generelt god stand, men har stedvis vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er av bordtak med papp og betong takstein. Taket er snødekt og ikke mulig å vurdere.
Over halve levetiden er oppbrukt på takpapp og takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Betong takstein har en forventet brukstid på ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• 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.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for skjulte skader og vannlekkasjer, som kan føre til følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. TG er satt på bakgrunn av alder og observasjoner fra balkong og bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp er 30-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved byttinga av taktekking er det normalt og bytte beslag, takrenner og nedløp samtidig.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er fra byggeåret og består av murkonstruksjon med pussede overflater i underetasjen og fasade i 1 etasje har stående tømmermanns kledning.
Det er ikke observert nevneverdige avvik eller skader på overflater eller konstruksjon. Veggene vurderes å være i normal stand i forhold til alder og bruk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak av plass bygget w-takstoler og sperretak. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige. Det er tilgang til loftsrommet via loftstrapp monter i tak i soverom i 1 etasje. Det ikke observert synlige symptomer på skjulte skader i konstruksjonen. Det er målt etter fukt i undertak ved rør gjennomføringer/pipe gjennomføring. Ingen høye fuktverdier er oppdaget.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med 3 lags isolerglass. Det er noen topp hengslet vinduer og noen fastkarm vinduer. Vinduer er noe værslitt, spesielt de som ikke står under tak. Det er tatt stikkprøver på åpning og lukking av vinduer. Vinduer som er testet går fint. Noen av vinduene er malt på innsiden og baderomsvindu i 1 etasje har folie på innsiden. Vinduene er produsert i 1984-1985.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet brukstid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak, men det er grunn til å overvåke tilstanden. Værslitte vinduer bør behandles. Hvis det er lekkasje problemer, kan det være lurt å bytte tetningslistene i vinduet.

TG 2 Dører

Isolert inngangsdør av teak inn til vindfang i 1 etasje. 5 stk. balkong dører med 3 lags isolerglass og brystning. 2 dører ut fra stuen i 1 etasje mot vest og mot nord og ut fra hoved soverom i 1 etasje mot nord. I underetasjen går dørene ut mot fra soverom og fra vindfang. Noen av dørene kan låses med nøkkel. Dørene har noe vær slitasje, men går fint. Dørene er montert byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for balkong dør med 3 lags isolerglass er 20 til 40 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom dørene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning. Forventet levetid på ytterdører er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tette lister er uttørret og vinduer har vær slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

L formet veranda mot vest og nord på ca. 39m2 av impregnert trevirke med værslitte terrassebord som dekke. Rekkverk av stående kledning. Rekkverk har for lav rekkverks høyde ihht. dagens krav. Verandadel mot vest er takoverbygd og deler av veranda mot nord er takoverbygd med gesimskassen til taket. Verandaen er bygget i byggeåret, men er oppjustert med reparasjon av underliggere i nyere tid, i følge kontaktperson befaringsdagen. Deler av verandaen er snødekt befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Godkjent rekkverks høyde er 1 meter. Det er behov for overflatebehandling av terrassebordene. Forventet brukstid på impregnerte trevirke er 20-30 år. Med godt vedlikehold 30-40 år.

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

Nytt dekke bør vurderes da dagens dekke (impregnert trevirke) har brukt opp sin forventede brukstid.

TG 2 Utvendige trapper

Det er trapp fra veranda og ned på terreng i trevirke med rekkverk av stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen har værslitte trinn og forventet brukstid er oppbrukt. Forventet brukstid på impregnerte trevirke er 20-30 år. Med godt vedlikehold 30-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av dekke på veranda er det naturlig å bytte dekke i trappen også da forventet brukstid på trinnene (impregnert trevirke) er oppbrukt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i 1 etasje har gulv av parkett, teppe på 2 soverom og flis i vindfang med elektriske varmekabler, badet har flis med elektriske varmekabler.
Vegger har overflater av tapet og trepanel, flis brystning og trepanel på vegg på badet.
Himlinger/tak har overflater av trepanel, himlingsplater (tak-ess) i alle 3 soverommene og trepanel i tak på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett har bruksslitasje med noe hakk og riper. og det er registrert noe knirk i boligens gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fungerer med avvikene, det får være opp til ny eier/eiere om overflater skal pusses opp.

TG 2 Overflater underetasjen

Tilstandsrapport

Overflater i underetasjen har gulv av parkett i vindfang, laminat i soverom, kjellerstue og på kjøkken, betonggulv i hobbyrom/teknisk rom og flis med elektriske varmekabler i 2 ganger og gang med trapp. Det er flis på bad med elektriske varmekabler og belegg på vaskerom med elektriske varmekabler.
Vegger har overflater av malte plater i vindfang, trepanel i soverom, kjellerstue, ganger og gang med trapp, flis brystning og malte trepanel på bad og baderoms plater på vegg i vaskerom.
Himlinger/tak har overflater av trepanel i soverom, kjellerstue og ganger, himlings plater (tak-ess) på kjøkken, vindfang, vaskerom og i gangen utenfor baderommet, ubehandlet spon i hobbyrom og trepanel på badet. Overflater i vindfang er pusset opp i 2024 i forbindelse med drenering og vannskade.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bruksslitasje pga. elde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fungerer med avvikene, det får være opp til ny eier/eiere om overflater skal pusses opp.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille i boligen, betong såle ned mot grunnen i underetasjen. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i kjellerstue og på kjøkken i underetasjen og i stuen og på kjøkken i 1 etasje. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom i hver etasje, målt rundt vegg og midt på gulvet.

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

Det er målt ca. 21 mm. høydeforskjell gjennom hele kjøkkenet i 1 etasje og det er målt ca. 23 mm. høydeforskjell gjennom hele stuen i 1 etasje. Overflater på rom i underetasjen som er målt er innenfor dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe fra byggeår, som går fra underetasjen og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feie luke i kjellerstue. Peis med skifer er installert i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden, ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på. Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp fra 1 etasje og ned til underetasjen er en lakkert tretrapp fra byggeåret, utstyrt med teppe trinnene. Trappen er god å gå i, men det er registrert noe knirk. Det er montert rekkeverk (stående spiler) og håndløper.

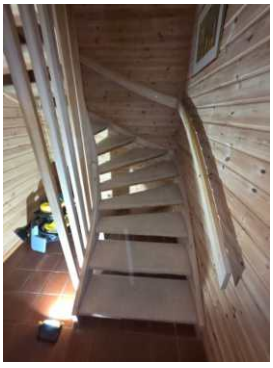
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert for stort mellomrom mellom spilene i forhold til dagens krav og noe knirk i trappen. Åpninger i rekkverk skal ikke overstige 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig på avvik da det var andre krav på oppførings punktet.







TG 2 Innvendige dører

Finer dører i boligen. Dørene fungerer fint og har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid på innerdører er minimum 20 år, forutsatt normal bruk og slitasje samt at anvisninger for drift og vedlikehold følges.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører kan holde i flere år med riktig vedlikehold og behandling, men forventet brukstid er oppbrukt.



TG 2 To fløyet glass innerdør

To fløyet glassdør i finer mellom vindfang og gang i 1 etasje.

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

Døren er trang og tar i terskel. Forventet levetid på innerdører er minimum 20 år, forutsatt normal bruk og slitasje samt at anvisninger for drift og vedlikehold følges.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør bør justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1 etasje fra 2012. Badet er innredet med dusj kabinett, gulv montert toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis brystning og trepanel på vegg og trepanel i tak/himling. Badet har 1:200 fall til sluk. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 19 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er naturlig ventilasjon, men ingen til luft under døren. Det er et gammelt plast sluk med sluk mansjett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis brystning og trepanel på vegg og trepanel i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er ikke i følge forskrift. Fall er 1:200. Det er ca. 19 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke 1:100 fall på hele gulvet utenfor dusjsonen eller oppkant ved dørterskel med membran/vanntett sjikt 15 mm. over ferdig gulv.
Ved en eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig fall som leder til sluk før vannet kan treffe dørterskel.

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.

Følg med på forholdet, om det forverrer seg må tiltak vurderes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet brukstid på smøre membran er 15 år og forventet brukstid på sluk løsningen er 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Badet fungerer med avvikene, det forutsettes videre bruk av tett dusjkabinett med avrenning direkte til sluk.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Gulv montert toalett, servant med innredning og speil og dusj kabinett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk, men ikke til luft under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen fra 2012. Badet er innredet med dusj kabinett, gulv montert toalett (2023) og servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på 2 vegger og flis brystning med trepanel over på resterende vegger og trepanel i tak/himling. Badet har 1:200 fall til sluk. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 16 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er naturlig ventilasjon, men ingen til luft under døren. Det er et gammelt plast sluk med sluk mansjett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på 2 vegger og flis brystning med trepanel over på resterende vegger og trepanel i tak, overflater er i god.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er ikke i følge forskrift. Fall er 1:200. Det er ca. 16 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke 1:100 fall på hele gulvet utenfor dusjsonen eller oppkant ved dørterskel med membran/vanntett sjikt 15 mm. over ferdig gulv.
Ved en eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig fall som leder til sluk før vannet kan treffe dørterskel.

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.

Følg med på forholdet, om det forverrer seg må tiltak vurderes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

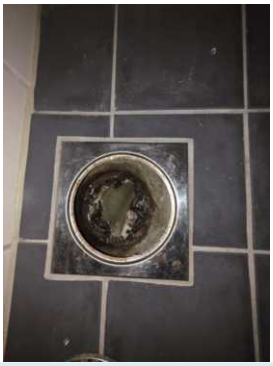
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet brukstid på smøre membran er 15 år og forventet brukstid på sluk løsningen er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Badet fungerer med avvikene, det forutsettes videre bruk av tett dusjkabinett med avrenning direkte til sluk.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulv montert toalett (2023), servant med speil og dusj kabinett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk, men ikke til luft under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Belegg på gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater (respatex) på vegg og malt himlings plater (tak-ess) på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vv berederen er montert i rommet. Vaskerommet har rett fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom topp belegg ved dør og topp sluk er 27 mm. Belegg er synlig ned i plast sluk. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. utgått vaskerom og renovering må forventes for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er naturlig ventilasjon, men ingen til luft under døren. Det er et gammelt plast sluk med sluk mansjett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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 i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• 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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. utgått vaskerom og renovering må forventes for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH fra byggeår med glatte bøk fronter og laminat og stål benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin Platetopp og stekeovn er integrtert. Blandebatteriet er byttet ut i 2025. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkeninnredningen fungerer, det får være opp til ny eier/eiere om innredningen skal byttes ut.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En kjøkken ventilator kan forventes å vare i gjennomsnitt 10 til 15 år, avhengig av kvaliteten og hyppigheten av bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved renovering av kjøkken bør ventilator byttes ut.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2001 med profilerte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.

Årstall: 2001 **Kilde:** Rekvirent



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk ut.

Årstall: 2001 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En kjøkken ventilator kan forventes å vare i gjennomsnitt 10 til 15 år, avhengig av kvaliteten og hyppigheten av bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved renovering av kjøkken bør ventilator byttes ut.



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue rom med benk og ovn. Vegg gulv og tak er ikke åpnet, konstruksjon er derfor ikke kontrollert. Det opplyses om at bygging av badstue mot yttervegg kan kreve spesielle tiltak som f. eks. luftespalte i mellom konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en del harpiks (kvae) i taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badstue bør varmes opp og harpiks bør skrapes vekk. Det er ikke farlig, men det ser bedre ut kosmetisk.

Tilstandsrapport





UNDERERETASJE > BADSTUE

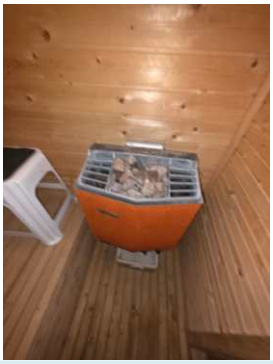
TG 2 Teknisk anlegg

Badstueovn montert i badstuen.

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

Forventet brukstid på badstueovn er 10-25 år. Avhenger av hyppigheten på bruken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran og vv bereder på vaskerom.
Over halvparten av forventet brukstid på kobber rør er brukt opp og utskiftninger i nær fremtid må påregnes.

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

Forventet brukstid på kobber vannledninger er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene og luker i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert på vaskerom med avrenning til sluk.
Tanken har fast tilkobling og er produsert i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG IU Andre installasjoner

Luft-Luft varmepumpe. Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Kontaktperson har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og sammen med rekvirenten vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i egenerklæringen.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, kontaktperson/rekvirent bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

El tilsyn er utført i 2022 opplyser kontaktpersonen befaringsdagen.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningen er oppført i 1986. Det er drenert på fasade mot øst i 2024. Opprinnelig drenering fra 1986 er fortsatt gjeldende på resterende fasader. Ved befaring og fuktmåling i rom under terreng ble det ikke registrert nevneverdig høy fukt, og det ble heller ikke observert tegn til aktiv fuktinntrengning eller lukt som kan indikere fuktskader. Det understrekes imidlertid at eldre dreneringssystemer ofte har begrenset effekt sammenlignet med dagens krav og standarder, og at funksjonen kan være svekket som følge av alder og naturlig forringelse. Selv om befaringens målinger ikke avdekket unormale forhold, anbefales det å ha et løpende vedlikeholdsperspektiv på drenering og fuktsikring. Ved fremtidige tiltak, som utvendig oppgraving eller etterisolering, bør tilstanden til eksisterende drenering vurderes nærmere.

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

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drenssvikt kunne være forventbart.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Drenering mot syd og mot vest er ikke utført siden byggeår. Det er ikke funnet nevneverdig høy fukt mot syd, men forholdet bør følges med på.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av multimur eller lignende med stripe fundament, fundament er ikke synlig og ikke inspisert. Det påpekes at byggeskikk i 1986 da huset ble bygget var annerledes enn dagens byggeskikk og forskrift med tanke på isolasjon mot kulde broer i betongdekke/fundament og fuktsikring.

TG IU Terrengforhold

Tomten er skrånende, opparbeidet med parkeringsplass. Det påpekes at på grunn av snø er ikke tomten mulig å besiktige, og da heller ikke om det er fall, fra bygningen.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

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.

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

⚠ 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.

Veranda fremstår uten vesentlige avvik, kun elde og det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Utvendige og innvendige trapper er vurdert som funksjonelle, men må ha tilfredsstillende rekkverk og sklisikring. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling – slik måling anbefales. Elektrisk anlegg er vurdert. Brannteknisk tilstand er ikke fullt vurdert, men fungerende røykvarslere og rømningsveier er påkrevd. Eier har plukket ned brannvarslerne. De bør monteres opp igjen. Brannceller er kontrollert, og tilstanden bør vurderes ved ombygging. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet. Forstøtningsmurer er visuelt vurdert, og tegn på svekkelser bør følges opp. Det er ikke registrert flom- eller rasfare, men eiendommen bør vurderes opp mot lokale risikodata.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

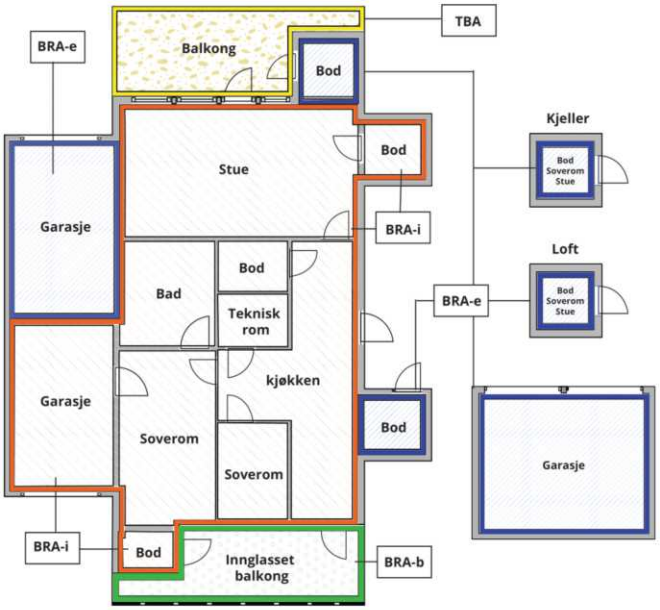
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	115			115	39
Undereretasje	113	9		122	
Garasje					
SUM	**228**	**9**			**39**
SUM BRA	**237**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Vindfang m/trapp, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Undereretasje	Bad, badstue, vaskerom, gang, gang 2, gang m/trapp, teknisk rom/hobbyrom, vindfang, kjøkken, kjellerstue, soverom	Utebod	
Garasje		Garasje	

Kommentar

Utebod utenfor underetasjen på ca. 9m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Boligen har garasje på ca. 16m2 i felles garasjeanlegg. Garasjen er ikke med i arealmålingen da det er tilgang til garasjen via andre garasje enheter. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er montert 2 delevegger i underetasjen som er endringer fra originale tegninger. Tidligere var det kun 2 rom (peisestue og disponibelt rom), nå er det 4 rom (soverom, kjellerstue, kjøkken og vindfang). Det er mottatt ferdigattest på søknad om bruksendring i underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel i 2025. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det har vært utført el kontroll i 2022. Det er montert elbil lader i garasjen i 2023. Fasade mot øst er drenert i 2024 i forbindelse med en tidligere vannskade ved inngang i underetasjen. Diverse rørlegger arbeid er utført i 2025. Ny vv bereder er montert i 2025, toalett er byttet på bad i underetasjen og blandebatteriet er byttet på kjøkkenet i 1 etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	30	257		0	637.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnelia 53

Hjemmelshaver
Prebensen Bjørn, Prebensen Eli Roberta

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, barnevennlig og godt etablert boligområde på Bjørnemyr. Barne- og ungdomsskole samt barnehager finner du på ca. 10 minutters gange fra huset. Videregående skole på Hellvik og Steinerskole på Skoklefall.
Butikk, frisør, legesenter og servicesenter finner du ca. 10 minutter unna. Boligen har nærhet til Nesoddmarka med turløyper, både sommer- og vinterstid. Slalombakke finner du på Flaskebekk. Kort vei til badestrender med svaberg, og småbåthavner.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Ta E6, Fv156, Fv157 og Midtveien til Bjørnelia i Nesodden. Kjør til Bjørnelia

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

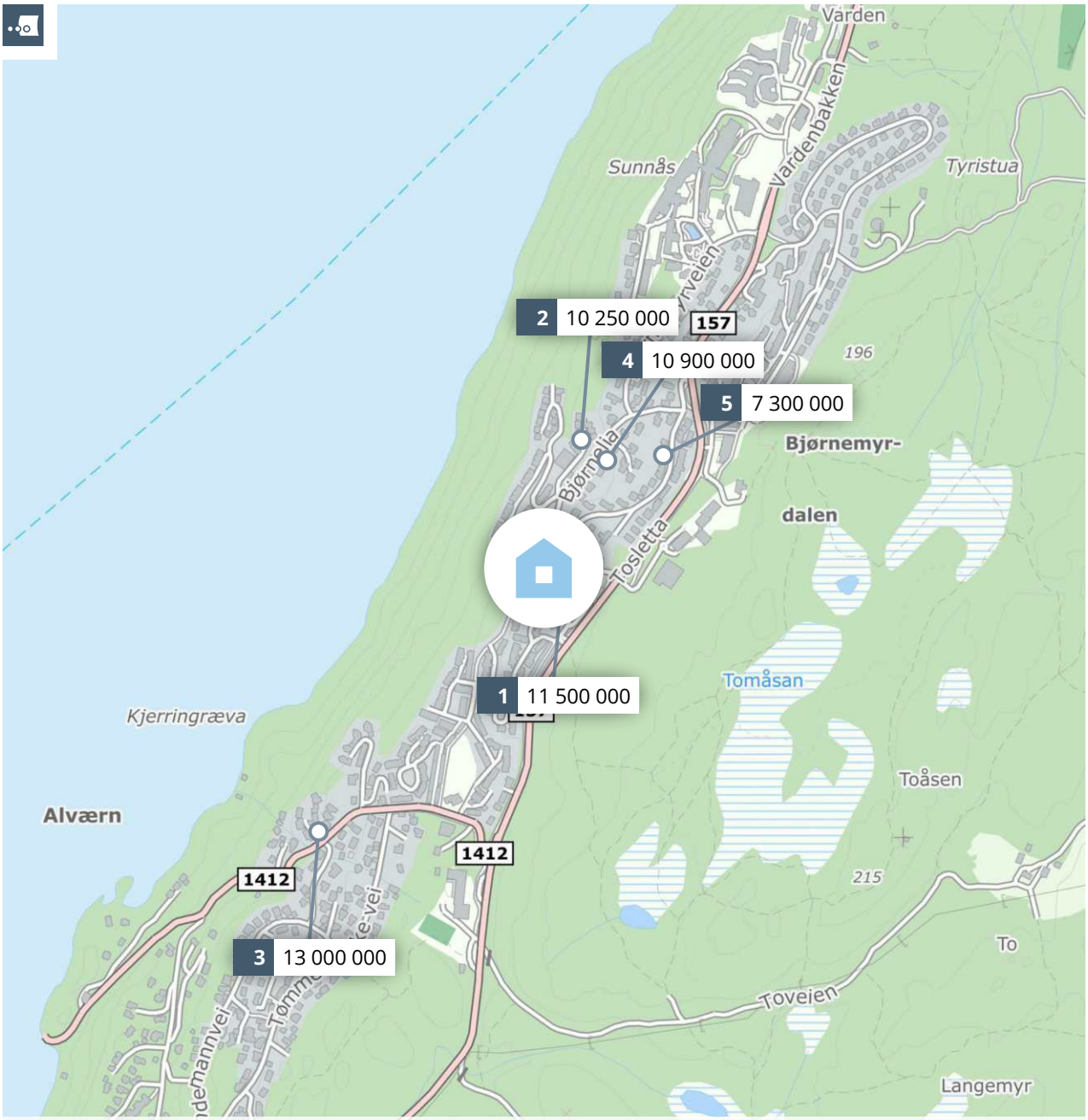
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

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

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



Meglers verdivurdering

BJØRNELIA 53

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 06.03.2026

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: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnelia 53, 1453 BJØRNEMYR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 30 BNR 257 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3212
NESODDEN GRUNNKRETS BJØRNELIA

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	39 474
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	228 m²	9 m²	- m²	39 m²	- m²	- m²
Tomt						637 m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnelia 52				25.10.2021	10 900 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**52 752**
	218 m²	1986	637 m²	4 sov						
2	Bjørnestien 28				14.03.2024	10 900 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**56 011**
	183 m²	1987	298 m²	3 sov						
3	Alværnkroken 1				15.11.2024	13 500 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**48 507**
	268 m²	1992	750 m²	5 sov						
4	Bjørnelia 20				23.04.2023	10 750 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**59 563**
	183 m²	1965	1 135 m²	3 sov						
5	Elgfaret 5				10.09.2025	7 490 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**47 712**
	153 m²	1965	571 m²	3 sov						

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

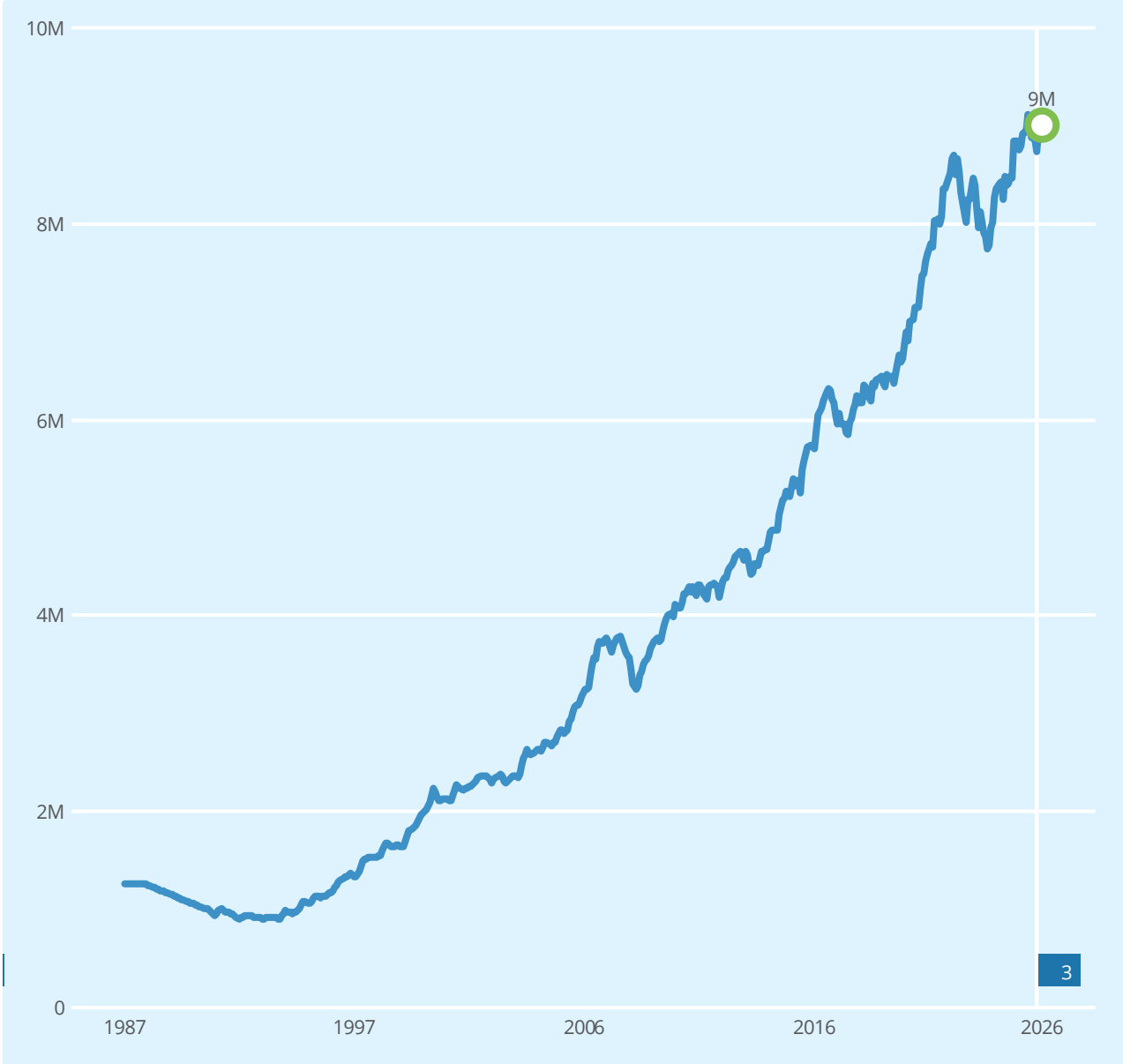
Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Enebolig
3 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.02.1988		03.02.1988	-	1 550 000	-	1 550 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 1453 BJØRNEMYR nå

6
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

114
dager

Eneboliger solgt i 1453 BJØRNEMYR siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

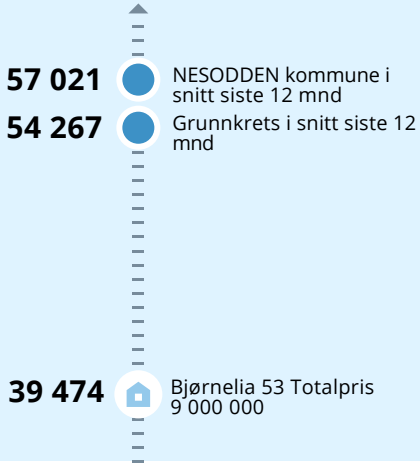


Solgt i snitt i løpet av

28
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6251016

Selger 1 navn
Ellen Prebensen

Gateadresse
Bjørnelia 53

Poststed	Postnr
Bjørnemyr	1453

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Bjørn Prebensen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1988

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 38

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 64945440

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 6251016

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje ved toalettet i hovedetasje i 2012. Badekar ble fjernet, flislagt badet og satt inn dusjkabinett i den forbindelse.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se beskrivelse ovenfor.

Arbeid utført av: Ingeniør Rune Dammyr AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, av godkjent fagmann.

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

Beskrivelse: Fukt ved inngang i underetasje i 2024. Det ble drenert rundt østveggen av huset i denne forbindelse i 2024. Skaden ble altså utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble utført i 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg ble installert i garasje i 2023.

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

Document reference: 6251016

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent bruksendring av underetasje 2025.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endringen ble søkt kommunen av sivilarkitekt Thomas Falkenberg. Tillatelse til endring godkjent av kommunen 16. desember 2025.

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

Document reference: 6251016

Tilleggskommentar

Det ble installert ny varmtvannsbereder i vaskerom i 2025. Nytt toalett på bad i underetasje. Nytt blandebatteri på kjøkken i hovedetasje i 2025
Lagt inn fiber i 2022

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: 6251016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Roberta Prebensen	1c018597dd539139c431d5 1069920df207a8478a	04.01.2026 11:08:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6251016

- 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 257	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Bjørnelia 53, gatenr 1170 1453 Bjørnemyr	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	603 1	Bjørnelia Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090403 541	Skoklefall Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 21 Felt A	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.11.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	637,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/30/257	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/30/257	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.11.1982	Avgiver	3212/30/178	-637,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/30/257	637,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnelia 53	Bolig	230,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	230,0	Igangset.till.:	23.04.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	230,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.03.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6616372			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			115,0		115,0				
H01	1		115,0		115,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



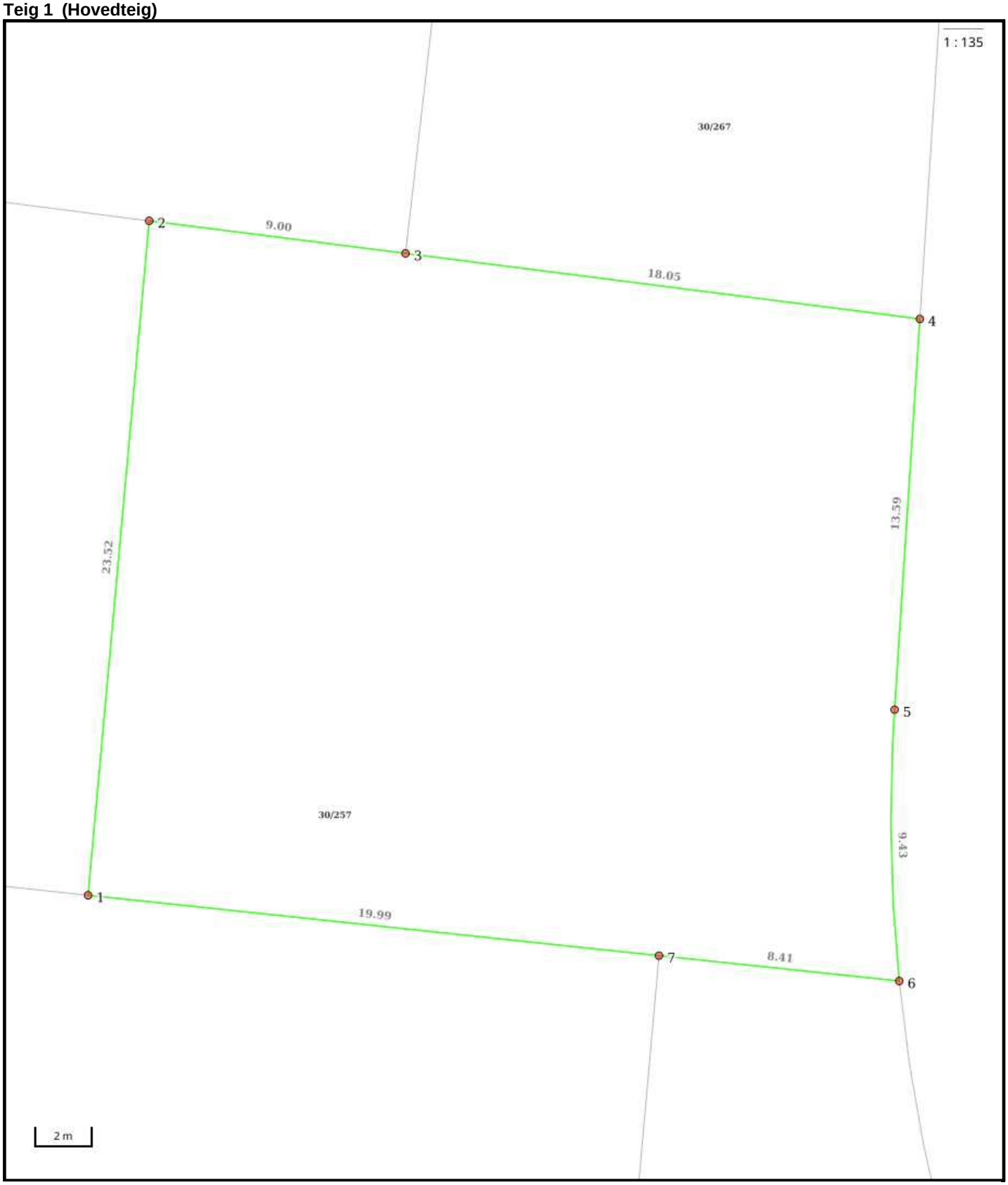
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 637,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 382,48	591 697,27	23,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 406,00	591 697,28	9,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 405,68	591 706,27	18,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 405,03	591 724,31	13,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 391,44	591 724,66	9,43m	Terrengmålt	10	-57,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 382,07	591 725,67	8,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 382,19	591 717,26	19,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Utskriftsdato: 12.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnelia 53, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 637 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19820034
Navn	TO VEST FELT A

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1045/19820034_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 637 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Ae

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-30/257, Bjørnelia 53, 1453 BJØRNEMYR

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	01.12.2025	Risiko

Ikke oppdaget på eiendommen

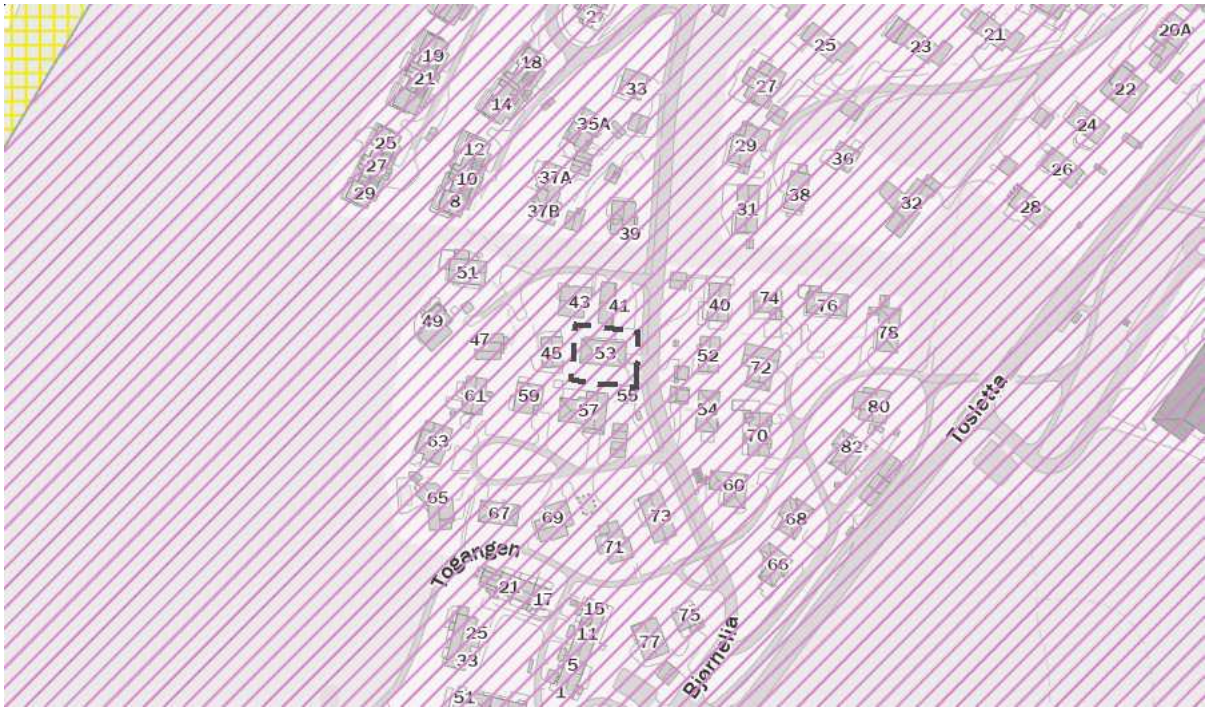
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.11 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.15 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.2 km
Flomfaresoner	01.12.2025	Ikke funnet	1 km
Forurenset grunn	01.12.2025	Ikke funnet	1.3 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.12.2025	Ikke funnet	0.87 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	1 km
Kvikkleire	01.12.2025	Ikke funnet	0.37 km
Skredfaresoner	01.12.2025	Ikke funnet	15 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.26 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.09 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	01.12.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

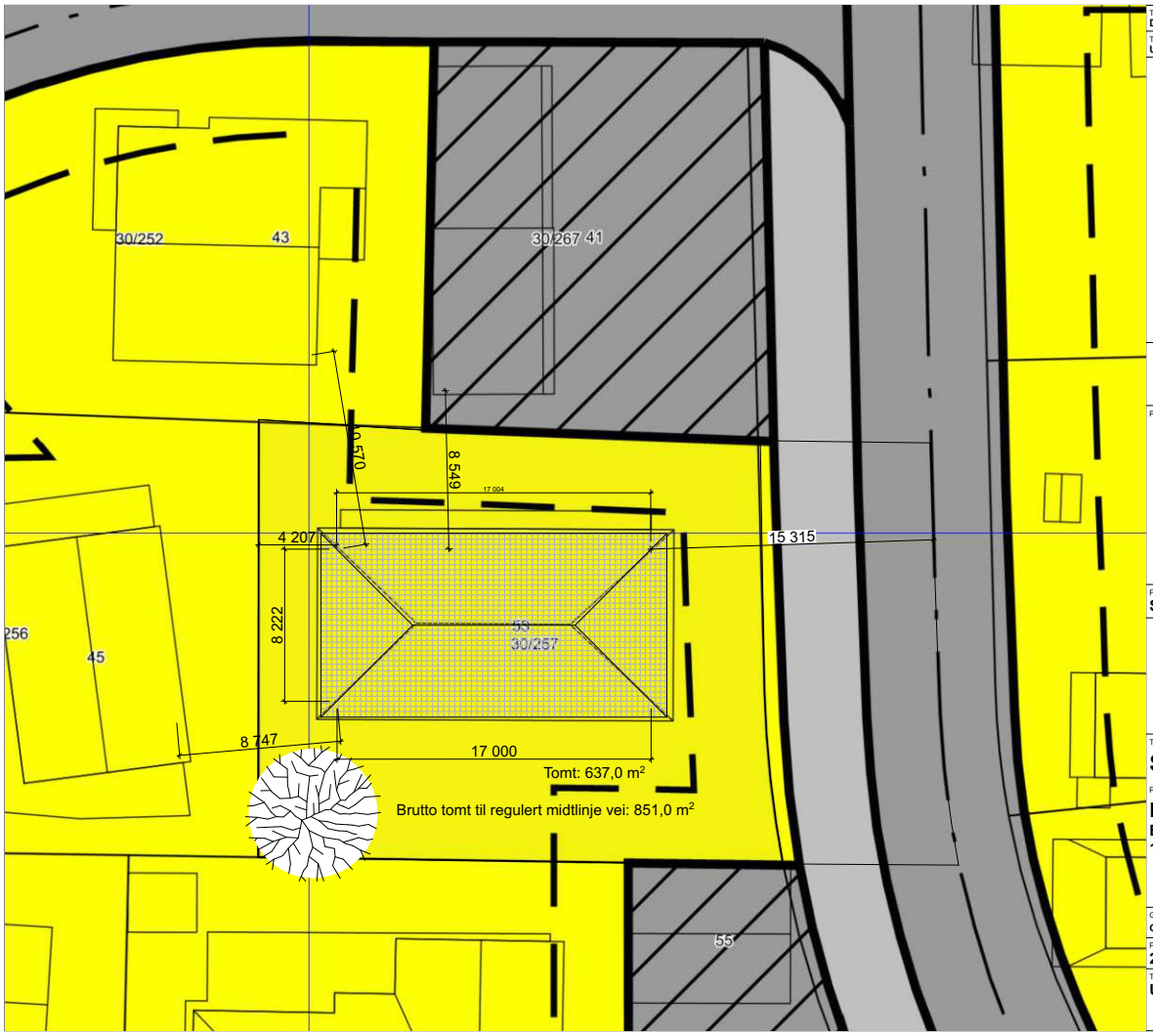
Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Tegningsnr.: D2

Revisjon nr.:

Type tegning: **Utomhusplan**

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Siv Ark T Falkenberg	Tømmerbakka vei 78 1453 Nesoddtangen Tlf.: 45033995 thomas@arkitekt-falkenberg.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 27 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 27 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 27 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase: **Søknad**

Tiltakshaver: **Siri Prebensen**

Godkjent

Kontroll prosjekt. Sign.: Kontroll

Prosjekt: **Bruksendring**
Bjørnelia 53
1453 Nesoodden

Filnavn: Bjørnelia-53_ny-01.pln

Dato: 28.11.2025

Målestokk: **1:200**

Kontroll utførende Sign.: Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: **Gnr/Bnr/ 30/ 257**

Prosjektnr.: **25109**

Tegningsnr.: **D2**

Prosjektnr.. for prosjekterende/lev.

Type tegning: **Utomhusplan**

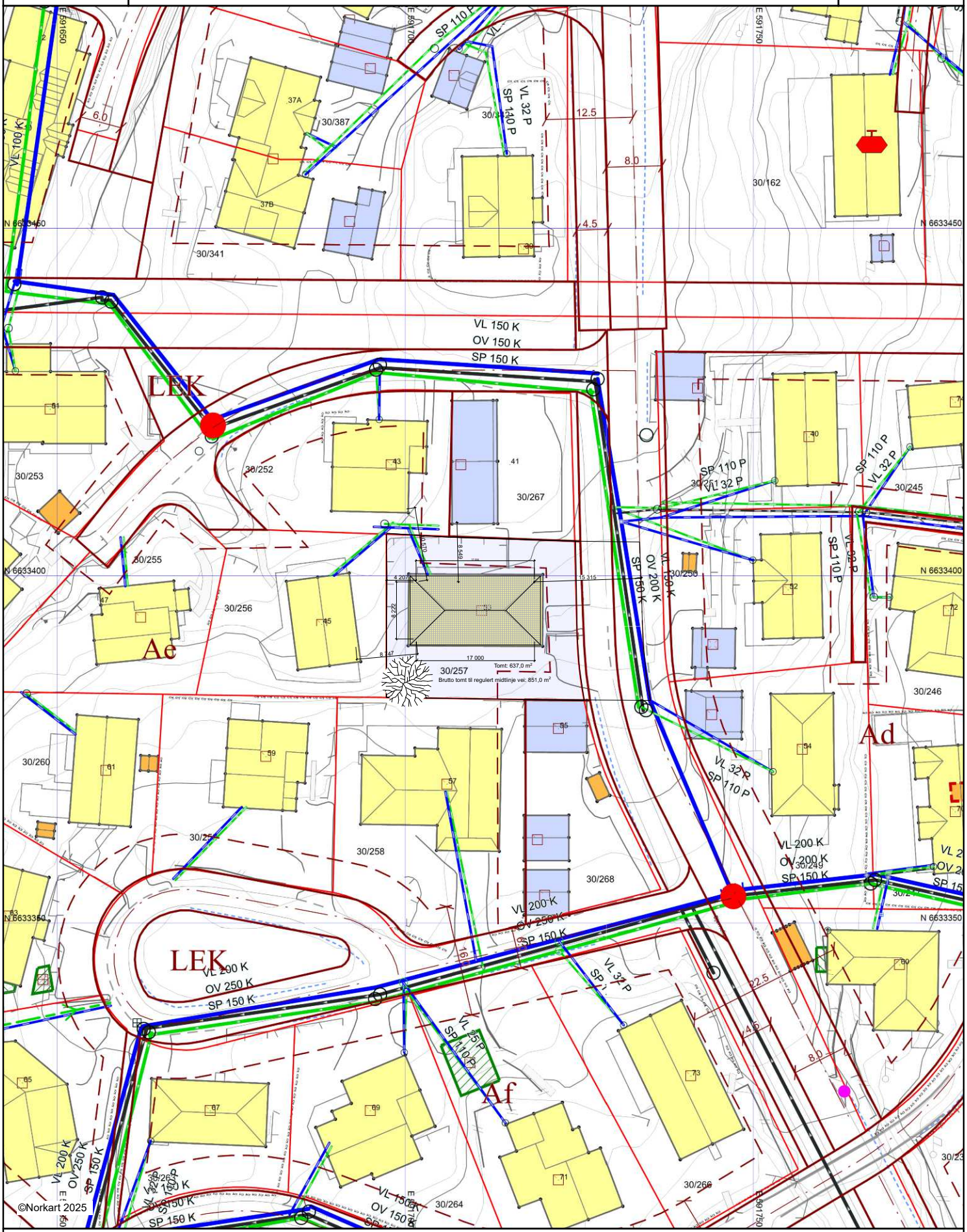
Nesodden kommune

Situasjonskart

Eiendom: 30/257
Adresse: Bjørnelia 53
Utskriftsdato: 16.09.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



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

ambita

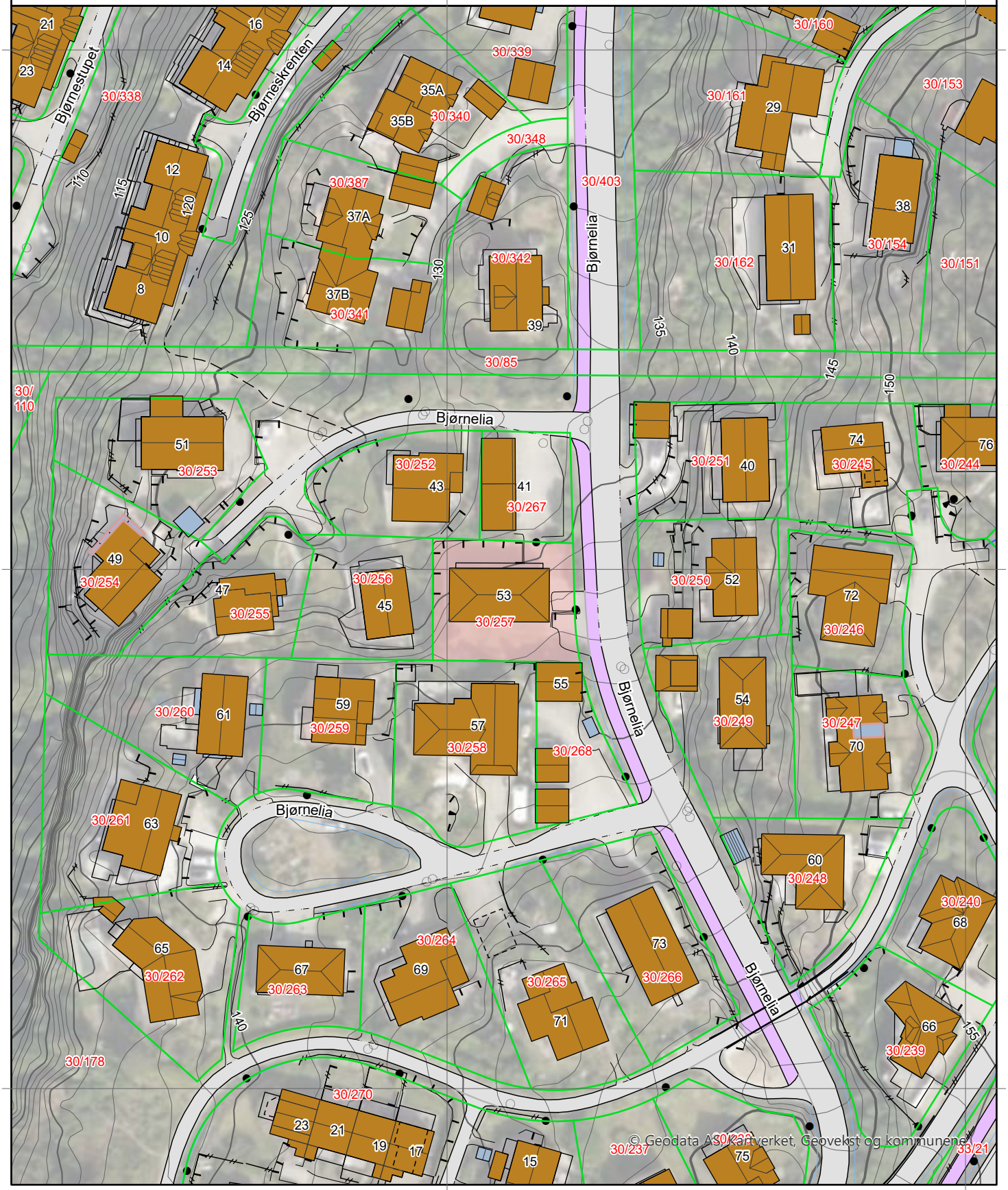
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/30/257/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.12.2025



0 25 50 m

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

ambita

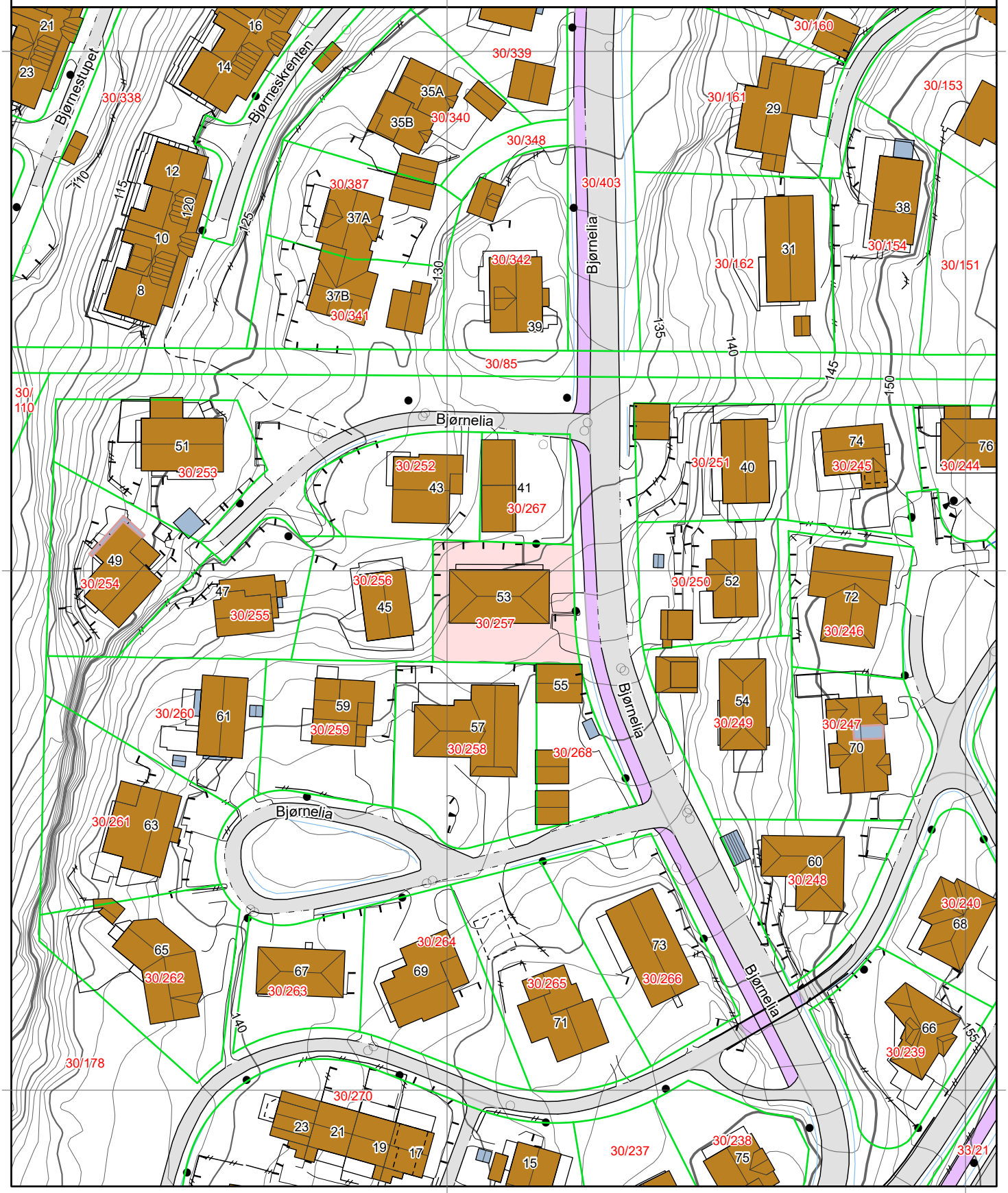
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/30/257/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.12.2025

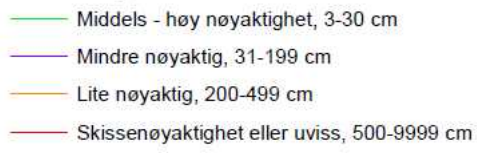


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

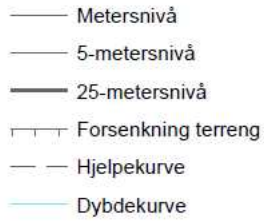


Eiendomsgrenser





Høydekurver







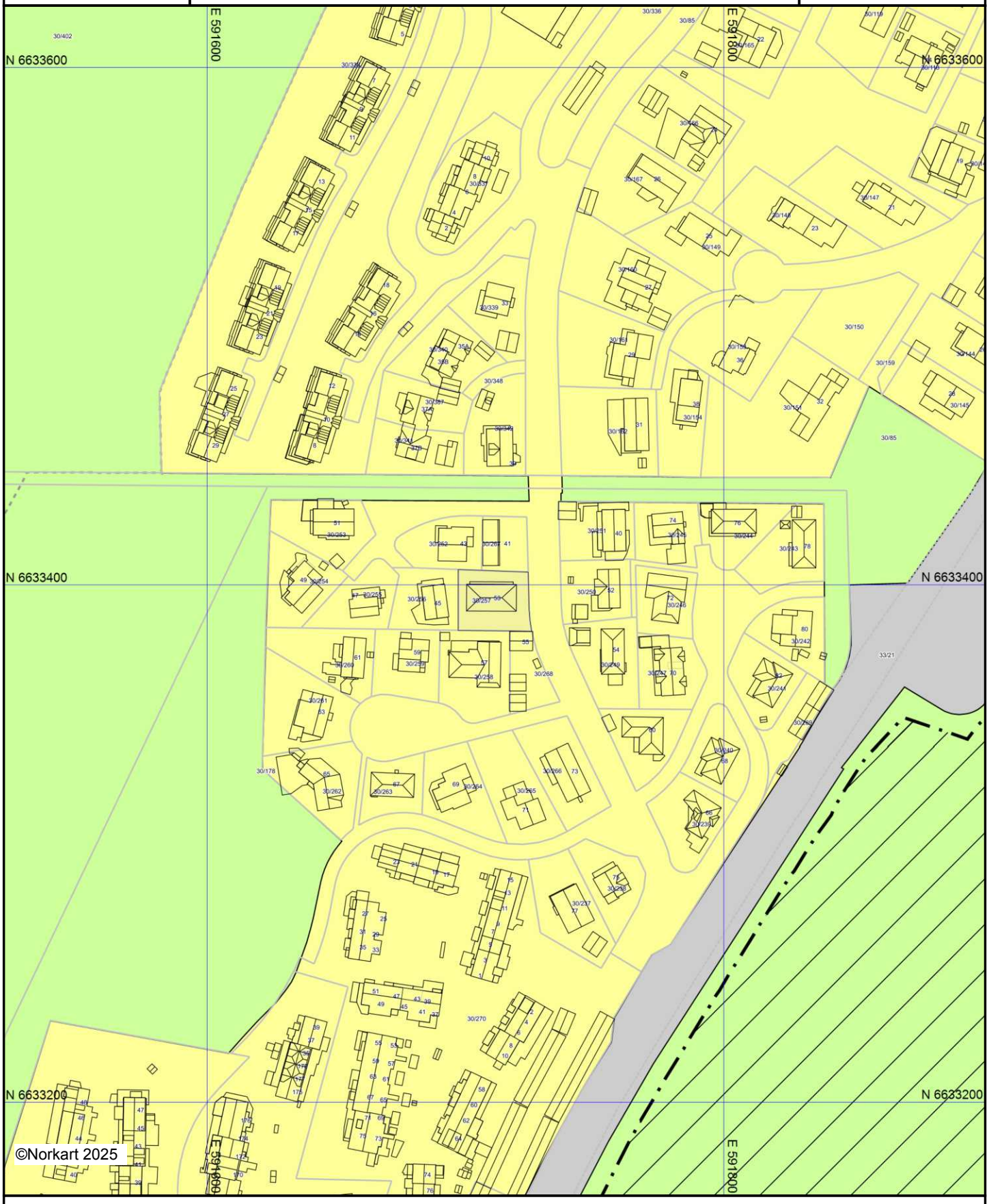
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/257
Adresse: Bjørnelia 53
Dato: 12.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

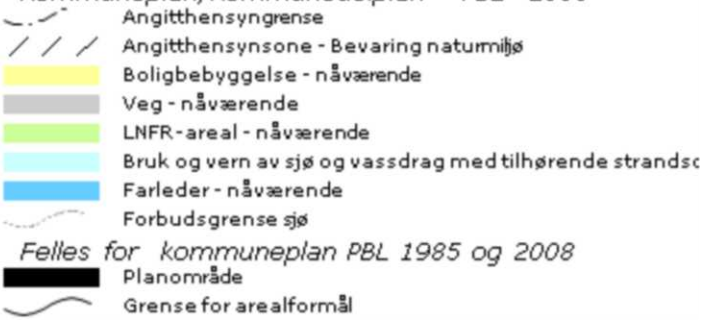


©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 30/257
Adresse: Bjørnelia 53
Utskriftsdato: 12.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

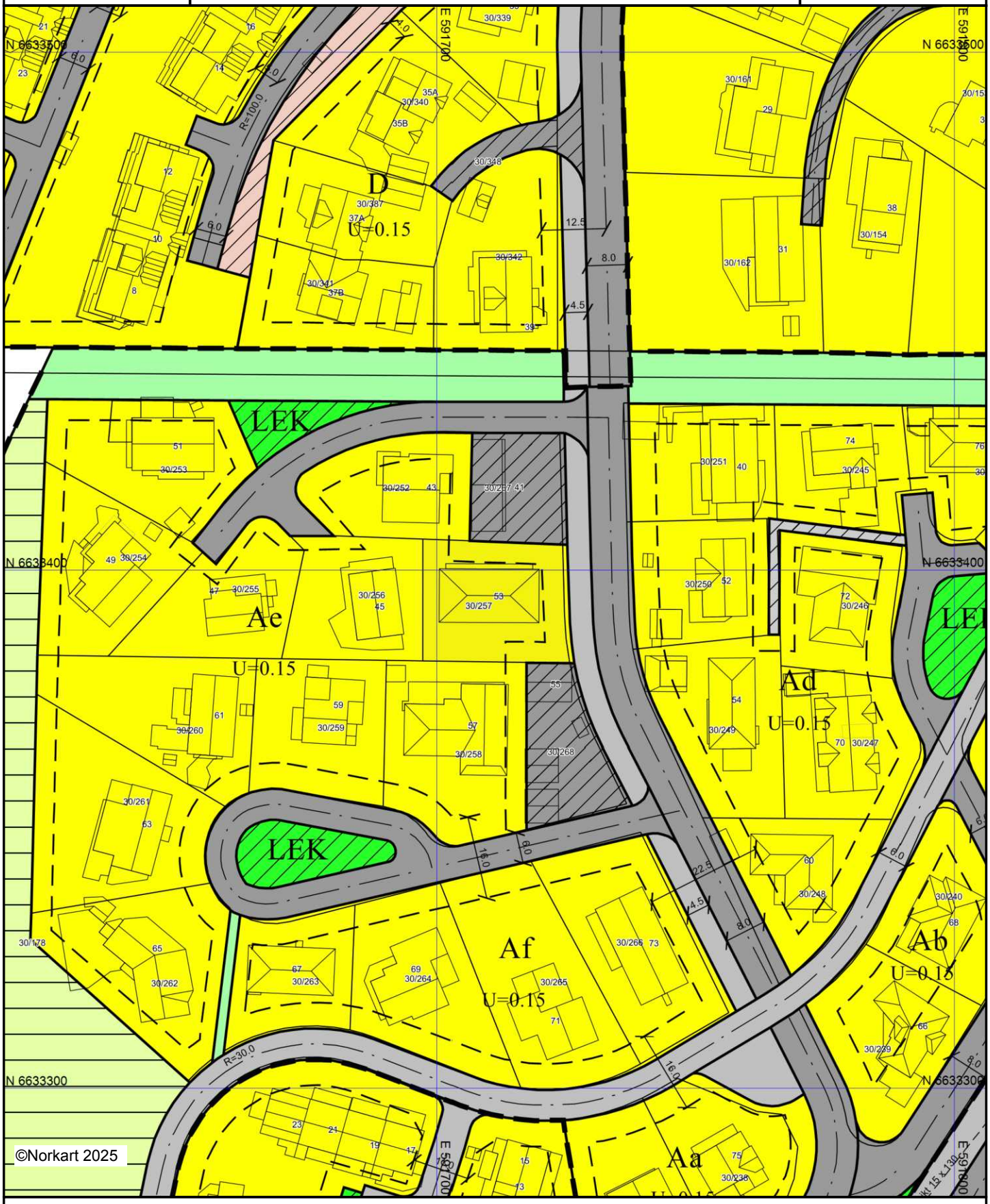
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/257
Adresse: Bjørnelia 53
Dato: 12.12.2025
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
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsbestemmelser "To Vest felt A" Nesodden kommune		Plan nr.:034	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		27.08.1982	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for To Vest, felt A i NK av 24.8.82, rev. 18.1.80 og 12.11.80

Revidert ifølge vedtak i bygningsrådet 05.05.82, sak 67/82.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 3.

a) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U=0,15 regnet i gjennomsnitt for hele feltet. For de enkelte tomter skal utnyttelsesgraden ikke overstige U=0,22.

b) Utnyttelsesgraden beregnes etter Nesodden kommunes regler, som forholdet mellom leieareal i bebyggelse og brutto grunnareal. Leiearealet måles etter Husbankens regler. Brutto grunnareal måles som angitt i byggeforskriftenes kap. 25:1. Interne fellesarealer (lekeplasser) regnes med i grunnarealet.

§ 4.

a) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe, som viser bebyggelsens plassering og møneretning, tomtegrenser og supplerende byggegrenser, private avkjørsler og stikkveier,

terrengbehandling, plassering av garasjer og parkeringsplasser m.v.

b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takform og materiale.

c) Bygningene skal ha saltak. Møneretning og takvinkler fastsettes av bygningsrådet.

§ 5.

a) Garasjer og parkeringsplasser skal fortrinnsvis utføres som fellesanlegg. Boliger i felt Aa og Ab samt de boliger i felt Ad som får direkte avkjørsel fra vei 1017, kan ha parkering på egen tomt. Garasjer skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

b) Felles parkeringsplass ved vei 1020 skal disponeres for de boliger som har adkomst fra vei 1020, unntatt felt Ab.

c) Felles parkeringsplass ved vei 1018 skal disponeres for de boliger som har adkomst fra vei 1018.

d) Felles parkeringsplass ved vei 1019 skal disponeres for de boliger som har adkomst fra vei 1019.

§ 6.

a) De viste sandlekeplasser er en forutsetning for og en del av boligbebyggelsen og skal være opparbeidet og godkjent av bygnings- og reguleringssjefen før innflytningstillatelse gis. Det vil minimum bli krevd:
- Drenering, planering, kulting, grusmetting av kult med planering og valsing, sandkasser med sand, samt inngjerding. Gjerdet forsynes med port. Gjerdehøyde 60 cm.

b) På arealer som i planen er regulert til felles lekeområde, kan bygningsrådet tillate oppført for eksempel barnepark med tilhørende lokaler.

c) Lekeplassen mellom områdene Ac og Ad er fellesareal for områdene Aa, Ab, Ac og Ad.

d) Lekeplassen langs vei 1018 er fellesareal for de av boligene i området Ae som har adkomst fra vei 1018.

e) Lekeplassen i sløyfe på vei 1019 er fellesareal for de av boligene i områdene Ae og Af som har adkomst fra vei 1019.

§ 7.

"Gjerdehøyde må ikke overstige 1,0 m. Gjerde mot vei settes i regulert veilinje. Hvor dette ikke er mulig skal bygningsrådet godkjenne plasseringen."

§ 8.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

§ 9.

Avkjørsel fra offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 11.

Område G er friluftsområde etter bygningslovens § 25.6.

§ 12.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Nesodden kommune.

Stadfestet 24.8.82, Fylkesmannen Oslo og Akershus, Reidun Jardam

Nesodden kommune

Avdeling byggesak

Siv Ark Thomas Falkenberg MNAL
Att.Thomas Falkenberg
Tømmerbakke vei 78
1453 BJØRNEMYR

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2025/12544-4	Lena Margrethe Hoen Berge	16.12.2025

Tillatelse i ett-trinn - Eiendom 30/257 - Bjørnelia 53 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring

---

Vedtak:

Det gis tillatelse etter plan og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1.
Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av eksisterende tilleggsdel til hoveddel i kjeller 23.8 m2.
- Underbygg, bod bygges inn under eksisterende terrasse. 5,7 m2 BRA.

Arbeidene kan igangsettes i henhold til vedtaket.

Arbeidet må starte opp innen 3 år etter at dere har fått denne tillatelsen og dispensasjonen. Om ikke vil disse falle bort. Dette gjelder også dersom arbeidet stopper opp i mer enn 2 år, jf. plan og bygningsloven § 21-9.

Saksopplysninger
Indre romhøyde i rom som bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel er 2,3 meter. Boligen er bygd før 1.juli 2011.

Søker setter inn et nytt vindu i 1.etasje.

Kommunen vurderer at fasadeendringen er unntatt søknadsplikt da endringen ikke endrer bygningens karakter. Kommunen vurderer og fakturerer derfor ikke fasadeendring i denne byggesaken.

Disse tegningene legges til grunn for vedtaket:

1 selvbygger
2 D1 Situasjonsplan
3 E3 Fasade Nord, Vest- Ny
4 E4 Fasade Sør, Øst- Ny
5 E1 Plan kjeller- Ny
6 E2 Plan 1. etasje- Ny
7 E5 Snitt- Ny

Vi legger til grunn gjennomføringsplan datert 12.12.2025.

Tiltakshaver godkjennes som selvbygger for bygging av lettvegger, innsetting av dører og vinduer, jf. Byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8.

Planstatus
Eiendommen er avsatt til formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.12.2022. Eiendommen er regulert til formål boligbebyggelse i reguleringsplan To Vest Felt A, vedtatt 27.08.1982 og sist endret 27.08.1982.

Naturmangfold
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter på eiendommen. Vi vurderer derfor at prinsippene i naturmangfoldloven er ivaretatt, se §§ 8-12. Det er likevel viktig å huske at dere må være forsiktig og gjøre det dere kan for å unngå skade på naturmangfoldet etter naturmangfoldloven § 6.

Vurdering av tiltaket
Utnyttelsesgrad
Grad av utnytting for tomten er U=0,19 etter tiltak.

Reguleringsplanen fastslår at for de enkelte tomter skal utnyttelsesgraden ikke overstige U=0,22.

Minste uteoppholdsareal (MUA)
MUA er uendret.

Høyder
Mønehøyde og gesimshøyde er uendret.

Tiltakets utforming og visuelle kvaliteter
Det omsøkte tiltaket har en utforming i samsvar med sin funksjon og inneholder gode visuelle kvaliteter som gjør at det er godt tilpasset sine bebygde og naturlige omgivelser.

Nabovarsel
Det er ikke kommet inn merknader på nabovarslet.

Plan- og bygningsloven stiller krav til tiltakets utforming, visuelle kvaliteter, universell utforming og byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense, jfr. pbl. §§ 29-1 til

29-4. I denne saken er omsøkte tiltak av en slik art at de ikke medfører endringer som bryter med overnevnte krav.

Det er dermed redegjort for at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Saksbehandlingstid
Kommunens frister for å behandle søknader følger av pbl. § 21-7. Dersom manglene i en søknad er mindre vesentlige, regnes saksbehandlingstiden fra mottak av søknad. Dersom manglene i en søknad er vesentlige, regnes saksbehandlingstiden fra søknad er fullstendig. Det er søkers ansvar å levere en fullstendig søknad.

Kommunen mottok søknaden: 06.10.2025
Søknaden var komplett: 12.12.2025

Kommunen viser til at søknaden om «Bjørnerlia 53 - bruksendring og underbygg» var fullstendig når kommunen mottok oppdatert skjema med utnyttelsesgrad, søknad om selvbygger og oppdatert gjennomføringsplan, da dette var nødvendig for å behandle søknaden.

Gebyr for behandling av søknaden
Du må betale gebyr for behandling av søknaden, se Nesodden kommunes forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven. Fullstendig søknad ble sendt inn i 2025, og gebyret er beregnet ut ifra satsene dette året. Vi sender fakturaen etter at du har mottatt vedtaket. Du kan ikke klage på gebyret fordi dette ikke er et enkeltvedtak. Gebyret må betales selv om du har klaget på vedtaket i saken eller på gebyret.

Kommunen har vurdert at gebyr for underbygg «§3.07.01.c Tilbygg, påbygg eller underbygg» kan overstige selvkost i denne enkelte saken, og vurderer derfor tiltak om bod opp mot:

«Betalingsbestemmelser
(…)
§ 1.5 Reduksjon av gebyr
Dersom gebyret klart overstiger selvkost i en enkelt sak, skal kommunen på eget initiativ redusere gebyret. Gebyret vil ellers være ulovlig høyt.»

Kommunen har kommet fram til at §1.5 reduksjon av gebyr gjør seg gjeldende for tiltaket om bod som underbygg fordi boden er en liten tilleggsdel som føyer seg naturlig inn under eksisterende bygningsvolum. Kommunen vurderer derfor at tiltaket heller skal faktureres etter «§ 3.6.2.a Mindre tiltak på bebygd eiendom som garasjer, uthus og tilbygg, jf. SAK § 3-1 a og b (2025)» som er et lavere gebyr enn for underbygg.

Gebyrbeskrivelse	**Gebyr**
§ 3.6.2.b Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet, jf. SAK § 3-1 c (2025)	12530,00

§ 3.11.2 Godkjenning av selvbyggeransvar, SAK § 6-8 (2025)	7160,00
§ 3.6.2.a Mindre tiltak på bebygd eiendom som garasjer, uthus og tilbygg, jf. SAK § 3-1 a og b (2025)	14320,00
§ 3.1.1 Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn gjennom elektroniske søknadsportaler (2025)	3580,00
§ 3.2.2 Tilsynsgebyr - Tiltak uten krav om ansvarlig foretak (2025)	3580,00
§ 3.3.1 Matrikkelregistrering - Søknadspliktige tiltak (2025)	1342,00

Mulighet til å klage
Du har mulighet til å klage på vedtaket innen 3 uker fra du mottok dette brevet. Klagen sender du skriftlig til post@nesodden.kommune.no. I klagen må du beskrive

- hvilket vedtak du klager på
- hva du er uenig i og hvorfor
- hva du mener bør endres

Retten til å klage er etter forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Du må benytte muligheten til å klage før du kan reise søksmål dersom du er uenig i vedtaket, se forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Lena Margrethe Hoen Berge
avdelingsarkitekt

Lars Otto Høgvard
fagansvarlig

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

Siri Prebensen

F2

Nesodden kommune
Avdeling byggesak
Postboks 123
1451 NESODDTANGEN

arkitekt MNAL thomas.falkenberg

Tømmerbakkke vei 78
1453 Bjørnemyr
Tlf: 45033995
thomas@arkitekt-falkenberg.no
Foretaksnr: 979300697 MVA

Nesodden 06.10.2025

SØKNAD OM BRUKSENDRING OG FASADEENDRING
BJØRNELIA 53, NESODDEN KOMMUNE
GNR/BNR: 30/257
SAK:

BEREGNING AV U-GRAD:
Ihht reg.best. To Vest felt A/ 034 av 1982 skal u-graden ikke overstige U=0,15 for hele område, og U=0,22 for den enkelte tomt. Utregning av leieareal for eiendommen er beregnet etter Husbankens «Regel for måling av leieareal» til: 53,1 m2 for kjelleretasjen og 109,7 m2 for 1. etasje, hvorav 3,0 m2 er trukket fra vindfang i begge etasjene. Totalt er leiearealet som følger av tiltaket beregnet til 162,8 m2. Videre beregnes tomten bruttoareal til 851,0 m2 som ifølge arealbestemmelsene medregnes 10 meter av friområde og arealet til veiens midtlinje. Beregnet grad av utnytting blir= 162,8m2: 851,0 m2 = U=0,19. U-grad for hele feltet endres med 23,8m2 som følge av bruksendring fra disponibelt rom til rom til varig opphold. U-grad for hele område antas å ikke vesentlig endres av dette.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Bjørnelåa 53, 1453 Bjørnemyr			Gnr.30, Bnr.257	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bolig	17.08.84	11.12.84	1320/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Anne Marie Skiffard		Bjørnelia 53, 1453 Bjørnemyr		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Sjøprosjekt A/S, v/Steinar Flåtteng		1453 Bjørnemyr		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Steinar Flåtteng, grav.spreng.grunnarb.		1453 Bjørnemyr		
Børge Lund Jensen, fundam.		Gaslevn.-43, 3030 Konnerud		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Når ferdigattest gå gitt, opphører ansvarshavendes plikter overfor kommunen i samsvar med bygningslovens kap. XVI § 98.
Dette medfører ikke fritak fra kontraktsmessig ansvar overfor byggherren.

Sted og dato		Stempel	
Varden	16.12.87	NESODDEN KOMMUNE Bygningskontrollen	Odd-Arne Voldstad
			Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Tomtefelt To Vestfelt A			30/257	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	17.8.84	11.12.84	1320/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Sjøprosjekt A/S v/Steinar Flåtteng		1453 Bjørnemyr		93 37 53
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Sjøprosjekt A/S v/Steinar Flåtteng		- " -		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Steinar Flåtteng, grav.spreng.grunnarb. Børge Lund Jensen, fundam. Arne Anderson, trearb.		1453 Bjørnemyr Gamlevn.43, 3030 Konnerud		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Taktekking ferdiggjøres.
2. Manglende håndlist innvendig trapp monteres.
3. Takstige mangler.
4. Lås på feieluke monteres.
5. Rev. fasadetegninger innsendes av:
   - A. Fasade syd - øst
   - B. Fasade syd - vest.

Mrk. Hvis kondensproblemer oppstår i forbindelse med vertikalt monterte avtrekkskanaler, vil dette bli krevd rettet.

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest. Innen 4.09.86

Sted og dato		Stempel	
Varden	4.03.86	NESODDEN KOMMUNE Byggesaksenheten	Odd-Arne Voldstad Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [X] Byggeløyvemyndighet [ ]

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Kildanekett 2128
Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Avsender:
NESODDEN KOMMUNE
Postboks 123
1451 NESODDTANGEN
Norway

Siv Ark Thomas Falkenberg MNAL
Att: Thomas Falkenberg
Tømmerbakke vei 78
1453 BJØRNEMYR
Norway

1427

1427 - 1/2 -

007339

Ferdigattest - Eiendom 30/257 - Bjørnelia 53 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring

Nesodden kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven §21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JplD: 56573

Ansvarlig søker:
Siv Ark Thomas Falkenberg MNAL
Tømmerbakke vei 78
1453 BJØRNEMYR

Tiltakshaver:
Siri Prebensen
Vestlia 21
1453 BJØRNEMYR

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bjørnelia 53, 1453 Bjørnemyr	30	257	0	0

Tiltakets/byggets art
Bruksendring, underbygg

Vedtaksdato	Saksnr
05.01.2026 16.12.2025	2025/12544

Dato for søknad om ferdigattest:	17.12.2025

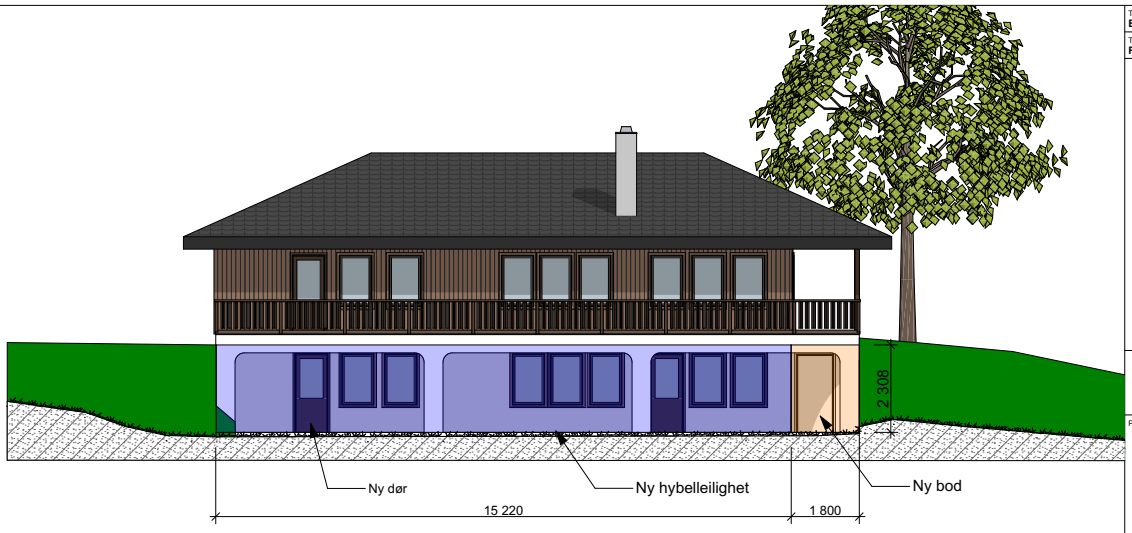
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

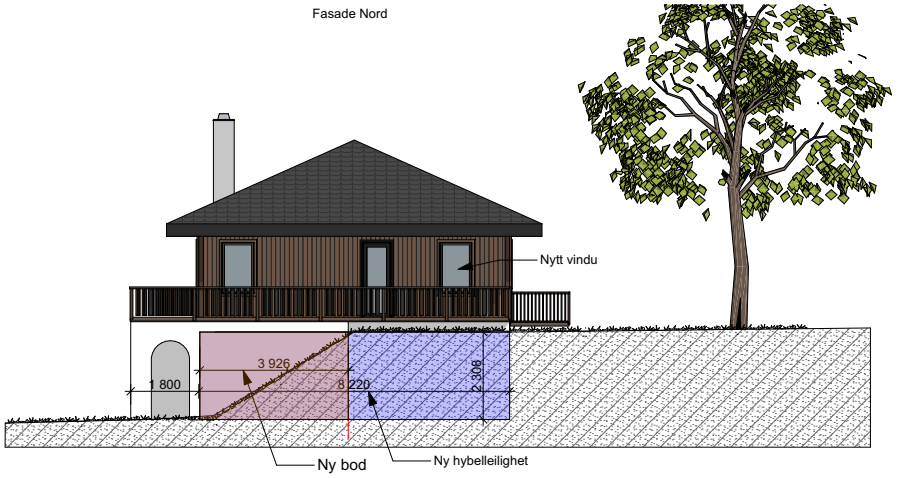
- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato		
Nesodden	05.01.2026	Lars Otto Høgvard fagansvarlig	Lena Margrethe Hoen Berge avdelingsarkitekt

1427 - 2/2 -
007341



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

Tegningsnr.: E3

Revisjon nr.:

Type tegning: **Fasade Nord, Vest- Ny**

Prosjekteringsgruppen

ARK:	Siv Ark T Falkenberg	Tømmerbakka vei 78 1453 Nesoddtån Tlf.: 45033995 thomas@arkitekt-falkenberg.no
RIB:	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 27 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE:	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 27 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV:	Rådg. ing. VVS	RIVveien 27 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase: **Søknad**

Tiltakshaver: **Siri Prebensen**

Prosjekt: **Bruksendring**
Bjørnelia 53
1453 Nesoodden

Godkjent

Kontroll prosjekt. Sign.: Kontroll

Filnavn: Bjørnelia-53_ny-01.pln

Dato: 28.11.2025

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende Sign.: Kontroll

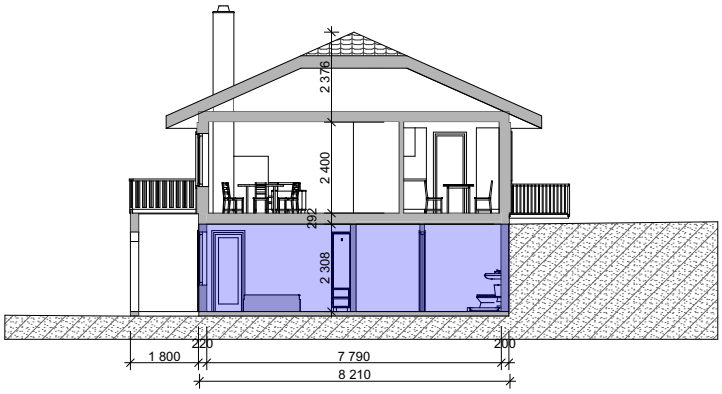
Gnr./Bnr./Festenr.: **Gnr/Bnr/ 30/ 257**

Prosjektnr.: **25109**

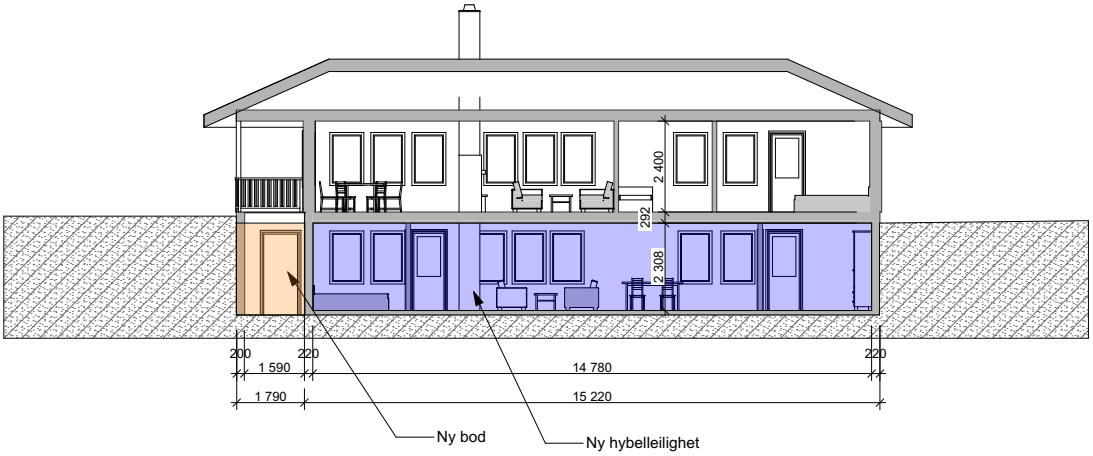
Tegningsnr.: **E3**

Prosjektnr.. for prosjekterende/lev.

Type tegning: **Fasade Nord, Vest- Ny**



1:100 Snitt A1



1:100 Snitt B1

Tegningsnr.: **E5**

Revisjon nr.:

Type tegning: **Snitt- Ny**

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Siv Ark T Falkenberg	Tømmerbakka vei 78 1453 Nesoddtangen Tlf.: 45033995 thomas@arkitekt-falkenberg.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 27 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 27 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 27 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase: **Søknad**

Tiltakshaver: **Siri Prebensen**

Prosjekt: **Bruksendring**
Bjørnelia 53
1453 Nesoodden

Godkjent

Kontroll prosjekt. Sign.: Kontroll

Filnavn: Bjørnelia-53_ny-01.pln

Dato: 28.11.2025

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende Sign.: Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: **Gnr/Bnr/ 30/ 257**

Prosjektnr.: **25109**

Tegningsnr.: **E5**

Prosjektnr.. for prosjekterende/lev.

Type tegning: **Snitt- Ny**



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Tegningsnr.: **E4**

Revisjon nr.:

Type tegning: **Fasade Sør, Øst- Ny**

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Siv Ark T Falkenberg	Tømmerbakka vei 78 1453 Nesoddtån Tlf.: 45033995 thomas@arkitekt-falkenberg.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 27 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 27 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 27 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase: **Søknad**

Tiltakshaver

Siri Prebensen

Prosjekt

Bruksendring
Bjørnelia 53
1453 Nesoodden

Godkjent

Kontroll prosjekt. Sign.: Kontroll

Filnavn: Bjørnelia-53_ny-01.pln

Dato: 28.11.2025

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende Sign.: Kontroll

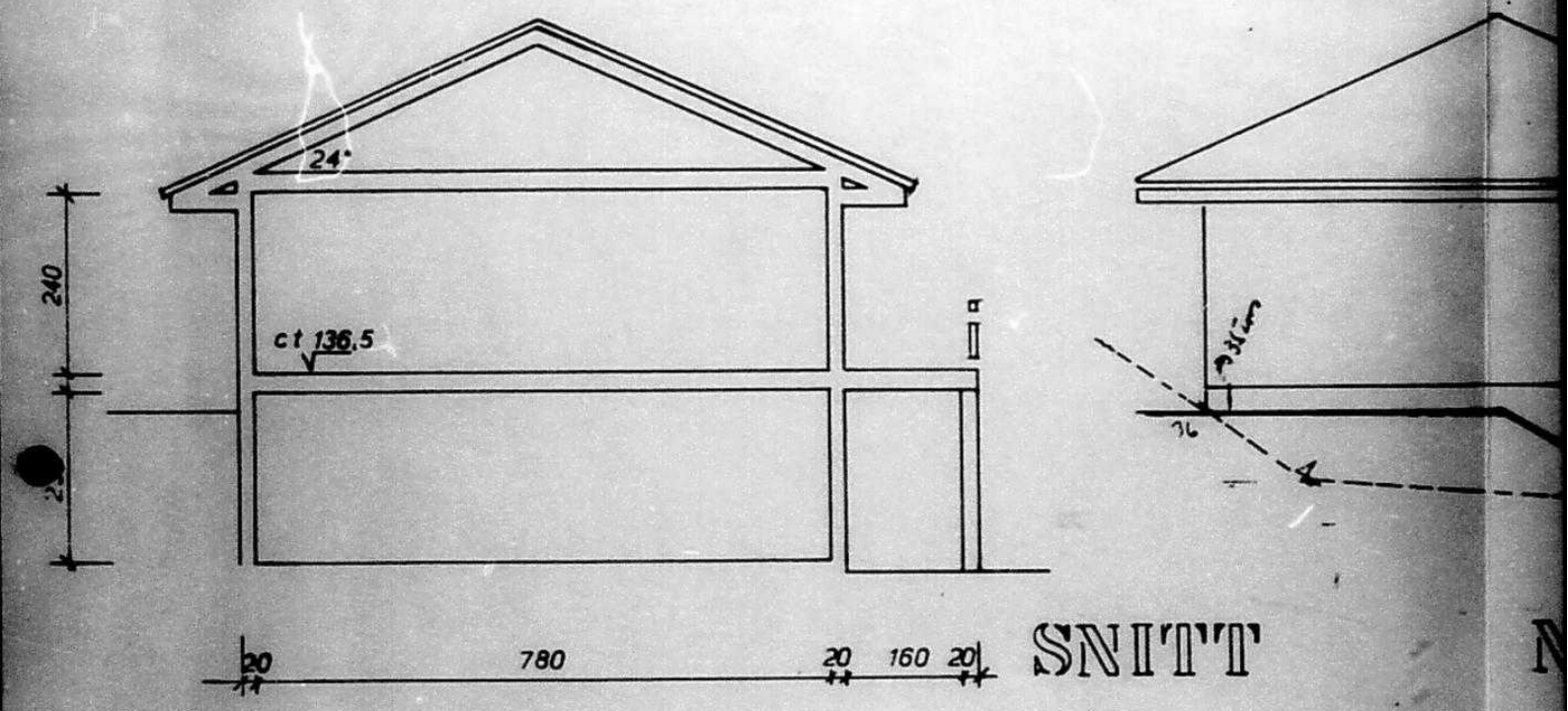
Gnr./Bnr./Festenr.: **Gnr/Bnr/ 30/ 257**

Prosjektnr.: **25109**

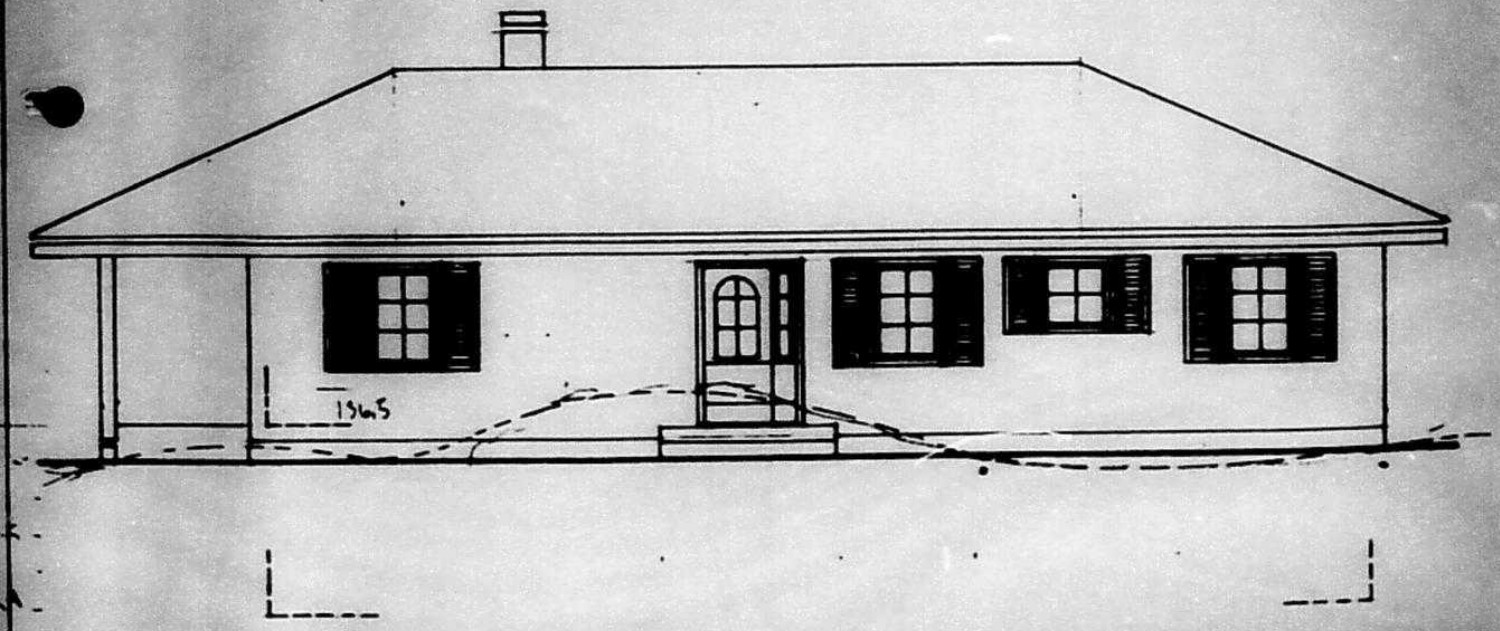
Tegningsnr.: **E4**

Prosjektnr.. for prosjekterende/lev.

Type tegning: **Fasade Sør, Øst- Ny**



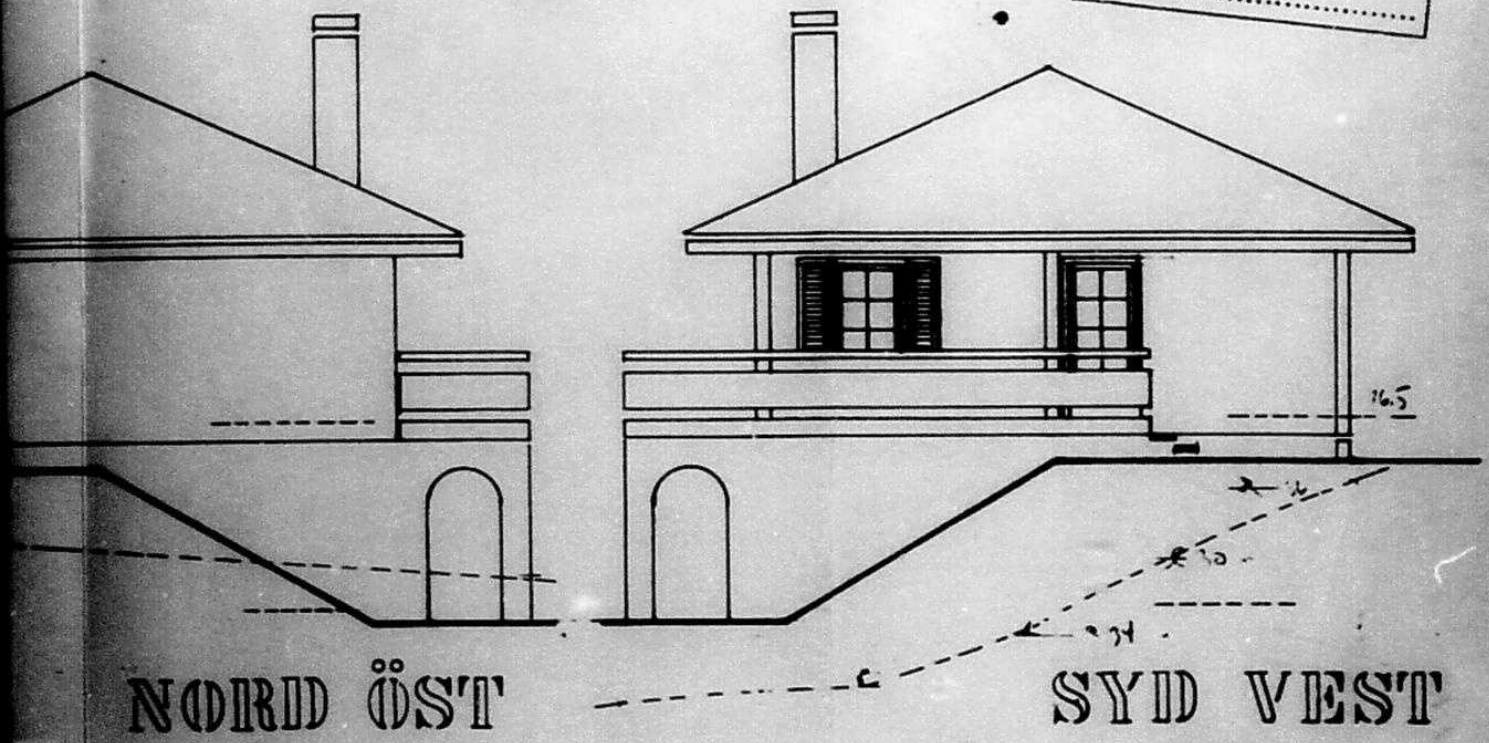
SNITT



SYD ÖST

30/257 TO VESTFELT A
SJÖPROSJEKT V/ S. FLÅTENG

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
10. 12. 84
Ark. nr. .....
Beh. av ISK

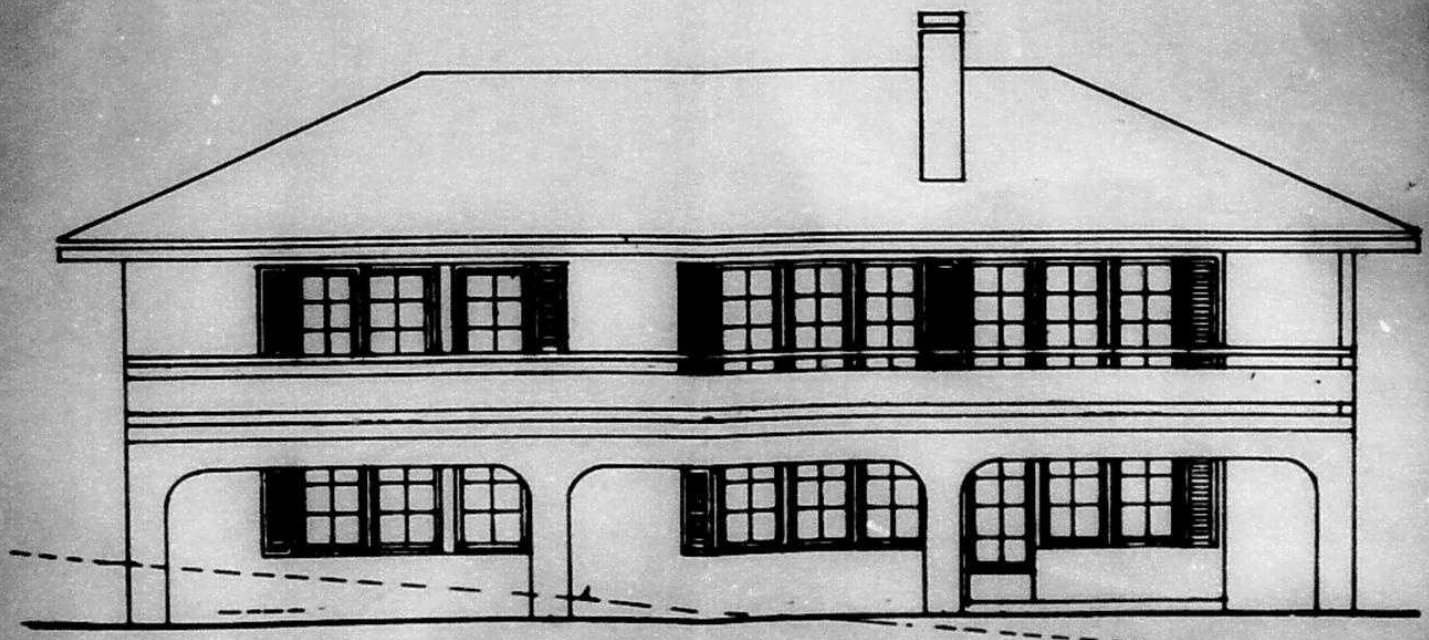


NORD ÖST SYD VEST

GNR 30 BNR 257

---------- EKSISTERENDE TERRENG

——————— NYTT TERRENG

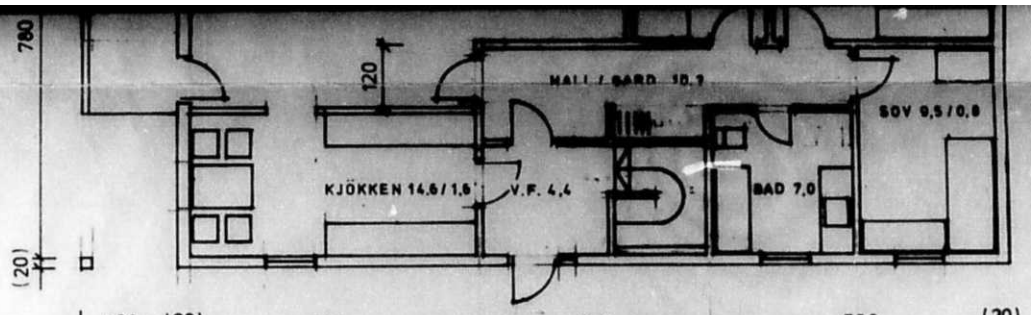


NORD VEST

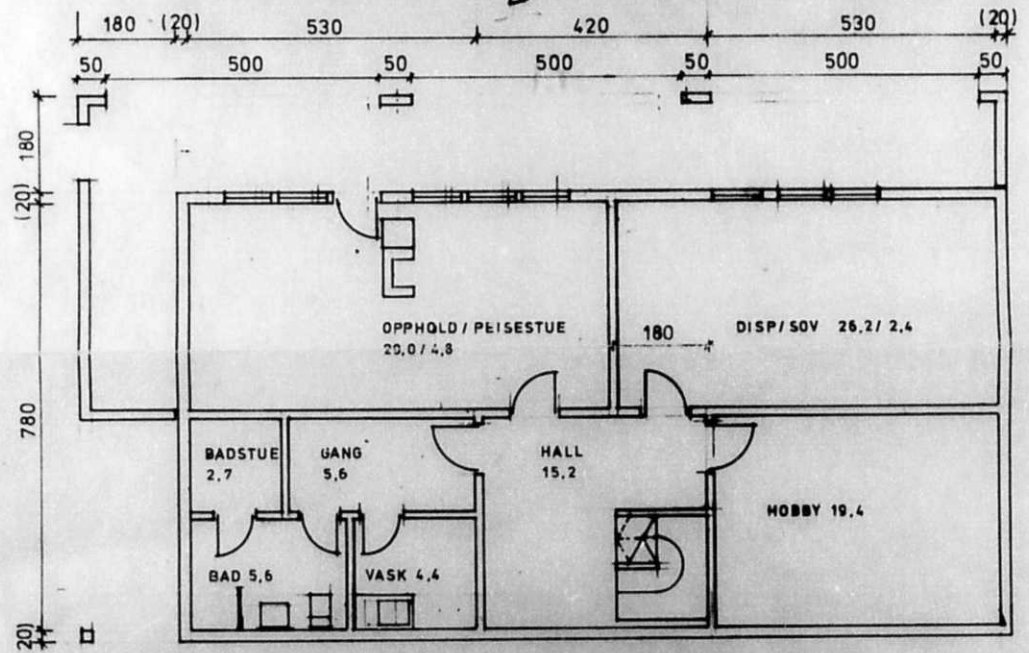
Bilag 7

01 : 115

Σ BRA = 230 m²

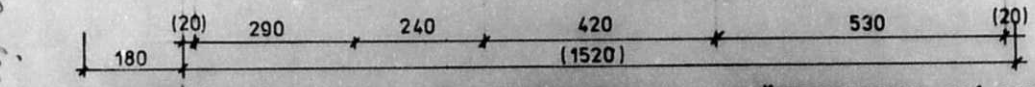


1. ETG.



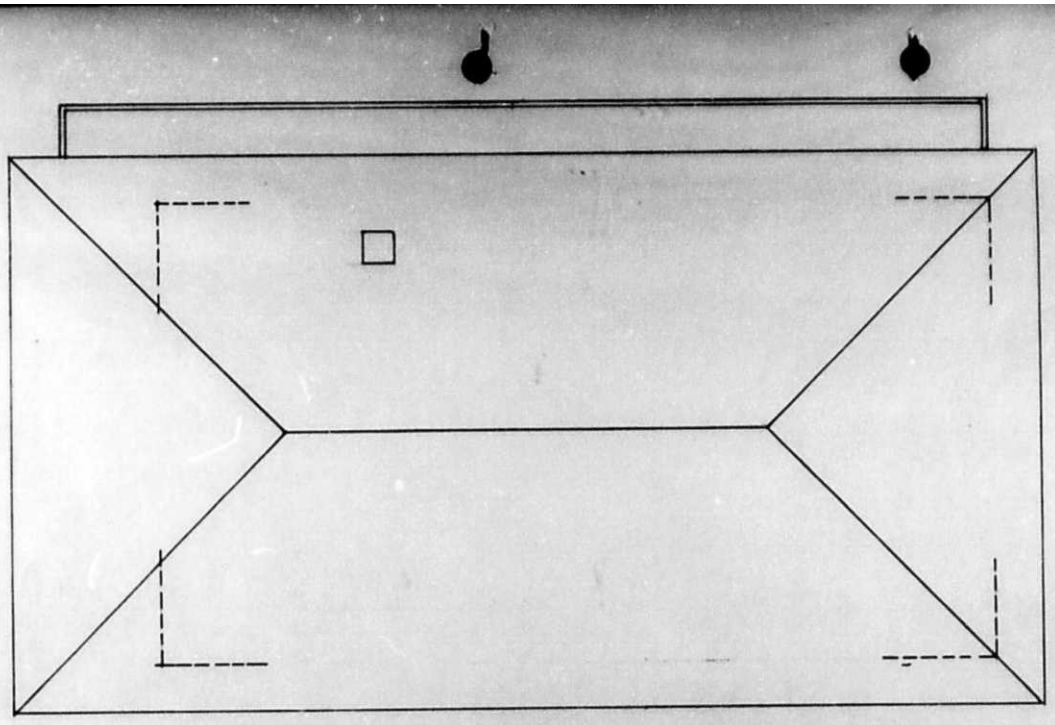
U. ETG.

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
31. 08. 84
Ark. nr. .....
Beh. av .....

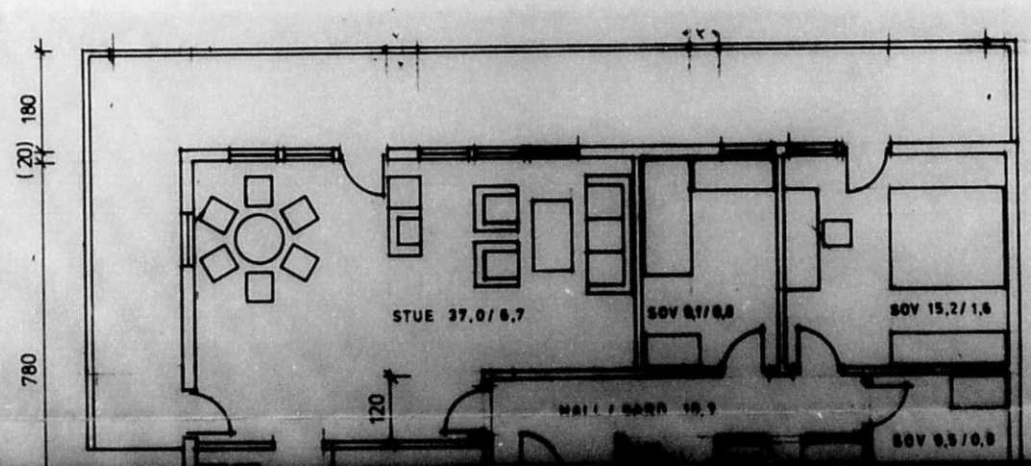


Bolig 9

GNR 30 / BR.NR. 257 TO VESTFELT A SJÖPROSJEKT V/ STEINAR FLÅTENG 29/2-84

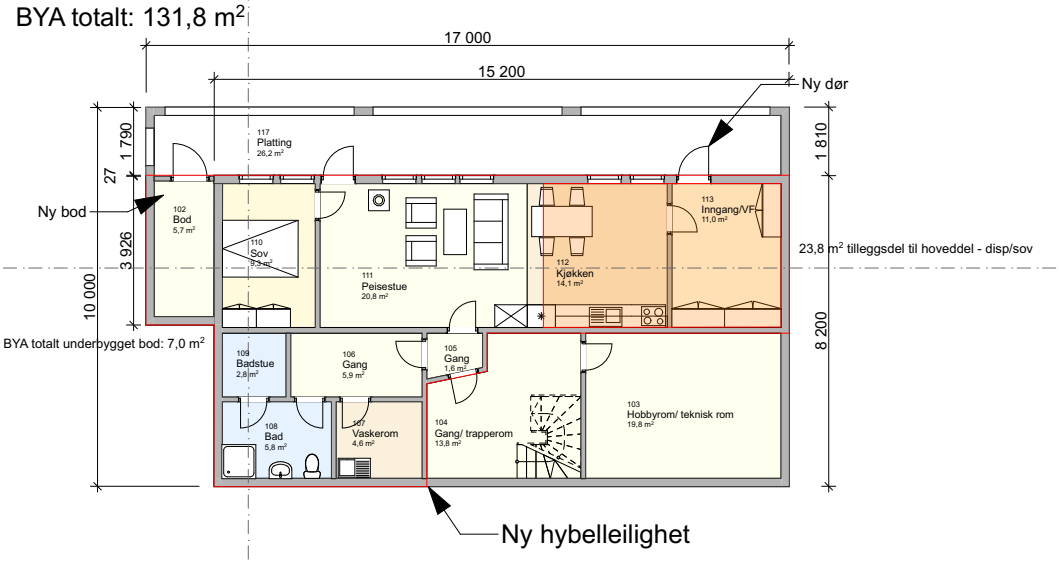


TAKPLAN



BRA:
U1 : 115
01 : 115
Σ BRA = 230 m²

BYA totalt: 131,8 m²



BRA hybel - leieareal= 56,1 m² -3m2(VF)= 53,1m2

Snitt A1

1:100

Kjeller (1)

Tegningsnr.: E1

Revisjon nr.:

Type tegning: Plan kjeller- Ny

Prosjekteringsgruppen

ARK:	Siv Ark T Falkenberg	Tømmerbakka vei 78 1453 Nesoddtån Tlf.: 45033995 thomas@arkitekt-falkenberg.no
RIB:	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 27 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE:	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 27 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV:	Rådg. ing. VVS	RIVveien 27 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase: Søknad

Tiltakshaver: **Siri Prebensen**

Prosjekt: **Bruksendring**
Bjørnelia 53
1453 Nesoodden

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign.: Kontroll

Filnavn: Bjørnelia-53_ny-01.pln

Dato: 28.11.2025

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende
Sign.: Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr/Bnr/ 30/ 257

Prosjektnr.: 25109

Tegningsnr.: E1

Prosjektnr.. for prosjekterende/lev.

Type tegning: Plan kjeller- Ny

enova

Energiattest



Adresse **Bjørnelia 53, 1453 BJØRNEMYR**	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264550**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6616372**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **257**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **237,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **228,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **174,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **176,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 161 kWh**



Bjørnelia 53, 1453 BJØRNEMYR

Detaljering

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

Bjørnelia 53, 1453 BJØRNEMYR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 12.12.2025

Nesodden kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnelia 53, 1453 BJØRNEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	7 653,33 kr
Feiing	520,00 kr
Renovasjon	3 813,00 kr
Vann	8 019,50 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: 12.12.2025

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.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnelia 53, 1453 BJØRNEMYR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
77867337	362	30.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	202

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.

Bjørnelia 53

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	8 min 0.6 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Nesodden videregående skole 750 elever	9 min 4.8 km
Frogn videregående skole 426 elever	23 min 20.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørnemyr parkeringsplass Nesodden	6 min
Bjørnemyrveien 24 - Nesodden Kommu...	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

To vest Linje 570, 575	4 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	32 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Vestsiden barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 0.7 km
Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 0.7 km
Sunnhagen barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Bjørnemyr	9 min
Rema 1000 Nesodden	11 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	8 min
Apotek 1 Nesodden	6 min
Nesodden Vinmonopol	8 min

SPORT

Bjørnemyr skole	7 min
Alværn ungdomsskole	12 min
Energihuset Treningssenter	18 min
Orange Studio	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

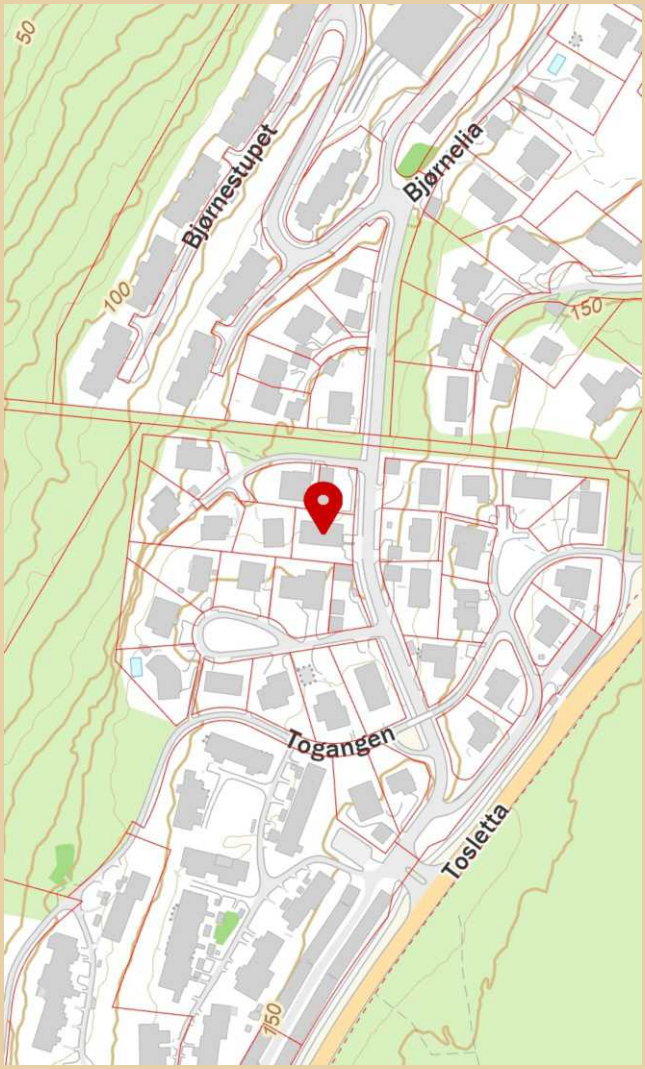
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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

Bjørnelia 53

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	8 min 0.6 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Nesodden videregående skole 750 elever	9 min 4.8 km
Frogn videregående skole 426 elever	23 min 20.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørnemyr parkeringsplass Nesodden	6 min
Bjørnemyrveien 24 - Nesodden Kommun...	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

To vest Linje 570, 575	4 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	32 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

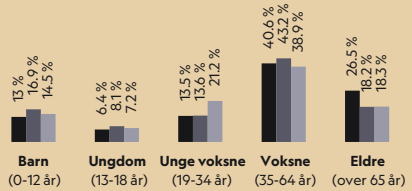
BARNEHAGER

Vestsiden barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 0.7 km
Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 0.7 km
Sunnhagen barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Bjørnemyr	9 min
Rema 1000 Nesodden	11 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	12 min
Energihuset Treningssenter	18 min
Orange Studio	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

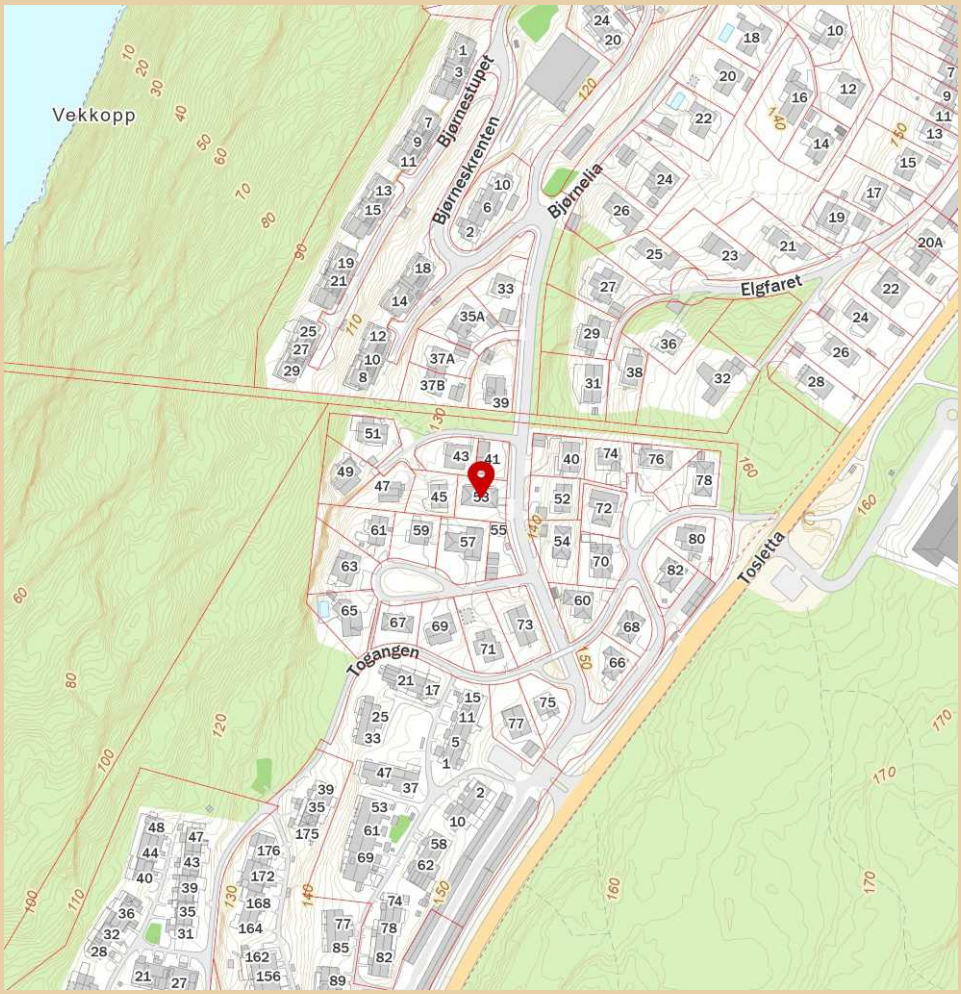
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

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 53

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	8 min 0.6 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Nesodden videregående skole 750 elever	9 min 4.8 km
Frogn videregående skole 426 elever	23 min 20.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørnemyr parkeringsplass Nesodden	6 min
Bjørnemyrveien 24 - Nesodden Kommun...	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

To vest Linje 570, 575	4 min 0.2 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	32 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Vestsiden barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 0.7 km
Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 0.7 km
Sunnhagen barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Bjørnemyr	9 min
Rema 1000 Nesodden	11 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	8 min
Apotek 1 Nesodden	6 min
Nesodden Vinmonopol	8 min

SPORT

Bjørnemyr skole	7 min
Alværn ungdomsskole	12 min
Energihuset Treningssenter	18 min
Orange Studio	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

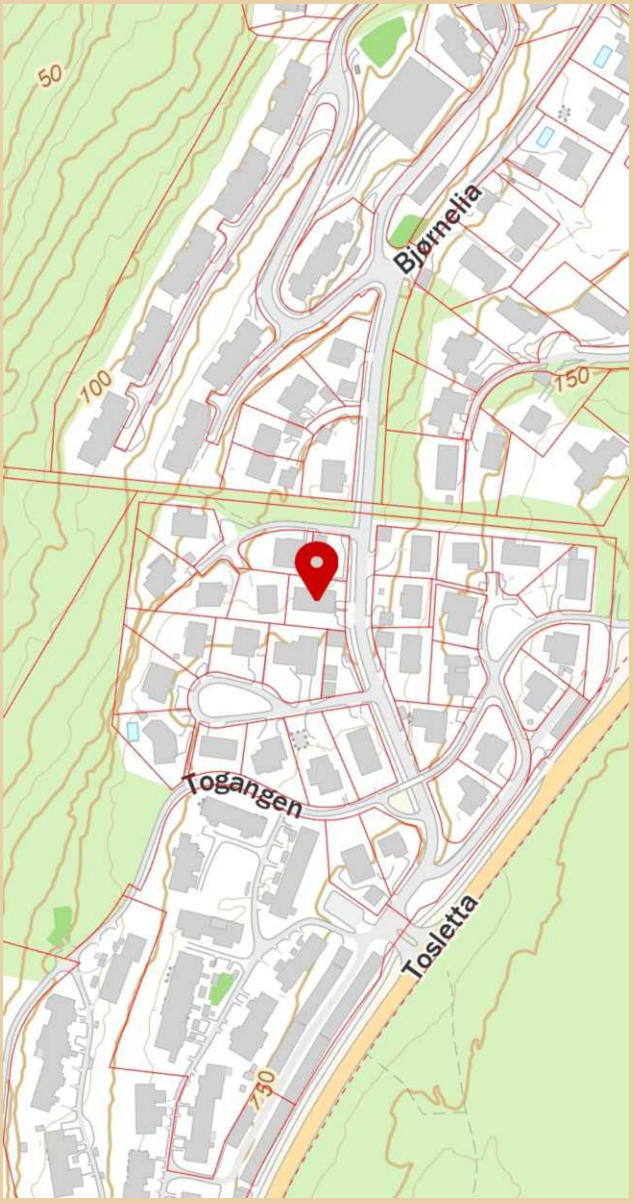
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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 53, 1453 Bjørnemyr
Gnr. 30, Bnr. 257 og Gnr. 30, Bnr. 267, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6251016

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 994 91 505

E-post: thorvegard.bjornerud@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.
