

OPPAKER

Bjertnesvegen 146

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 700 000,-

ANTALL SOVEROM

2

OMKOSTNING KJØPER

112 490,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

3 812 490,-

BYGGEÅR

1949

BRA-I/BRA TOTAL

209/294 kvm

ENERGIKLASSE

E

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

5741.3 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

+47 481 58 945


Med over 10 års erfaring i eiendomsbransjen og en sterk tilknytning til både Øvre og Nedre Romerike, er Celine en megler som kombinerer faglig tyngde med ekte lokalkunnskap. Hennes inngående forståelse av markedet i regionen gjør henne i stand til å identifisere verdier, trender og muligheter som sikrer kundene de beste resultatene – hver eneste gang.

For selgere er Celine spesielt opptatt av å skape en helhetlig og profesjonell salgsreise. Hun legger stor vekt på grundige forberedelser, riktig prisstrategi og presentasjon som løfter frem boligens unike kvaliteter. Med struktur, tydelig kommunikasjon og tett oppfølging sikrer hun maksimal verdi – samtidig som prosessen oppleves enkel og oversiktlig.

For kjøpere er Celine en tilgjengelig og kunnskapsrik sparringspartner som gir rom for spørsmål, vurderinger og trygghet. Hun møter interessenter med varme og profesjonalitet, og sørger for at de får et realistisk og helhetlig bilde av boligen, området og potensialet.

Gjennom hele prosessen setter hun mennesker først: Trygghet, profesjonalitet og gode opplevelser står i sentrum – uansett om du skal selge eller kjøpe bolig.





Idyllisk eiendom over 5 mål samlet som strekker seg ned mot Glomma med småbrukspreg. Enebolig over to plan med kjeller.

Emera Eiendomsmegling ved Celine B. S. Holm ønsker velkommen til Bjertnesvegen 146!

Her bor man i idylliske omgivelser rett ved Glomma, perfekt for deg som ønsker å bo landlig og fredelig. Den romslige eiendommen strekker seg ned mot Glomma og byr på nok av boltreplass for hele familien.

Eneboligen inneholder entré, en romslig stue og spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalett. Videre er det en matbod og et vindfang i 1.etasje. Fra trappegang i 2.etasje har man utgang til balkong. I kjelleren har man vaskerom samt flere rom med potensiale.

Tomten er pent opparbeidet med en stor, gruset gårdsplass, dobbeltgarasje, hagestue og fine uteplasser. Det er laget sti ned til Glomma.

Eiendommen har to matrikler og tomtestørrelse på totalt 5 741,3 kvm.

Velkommen!



1 etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.













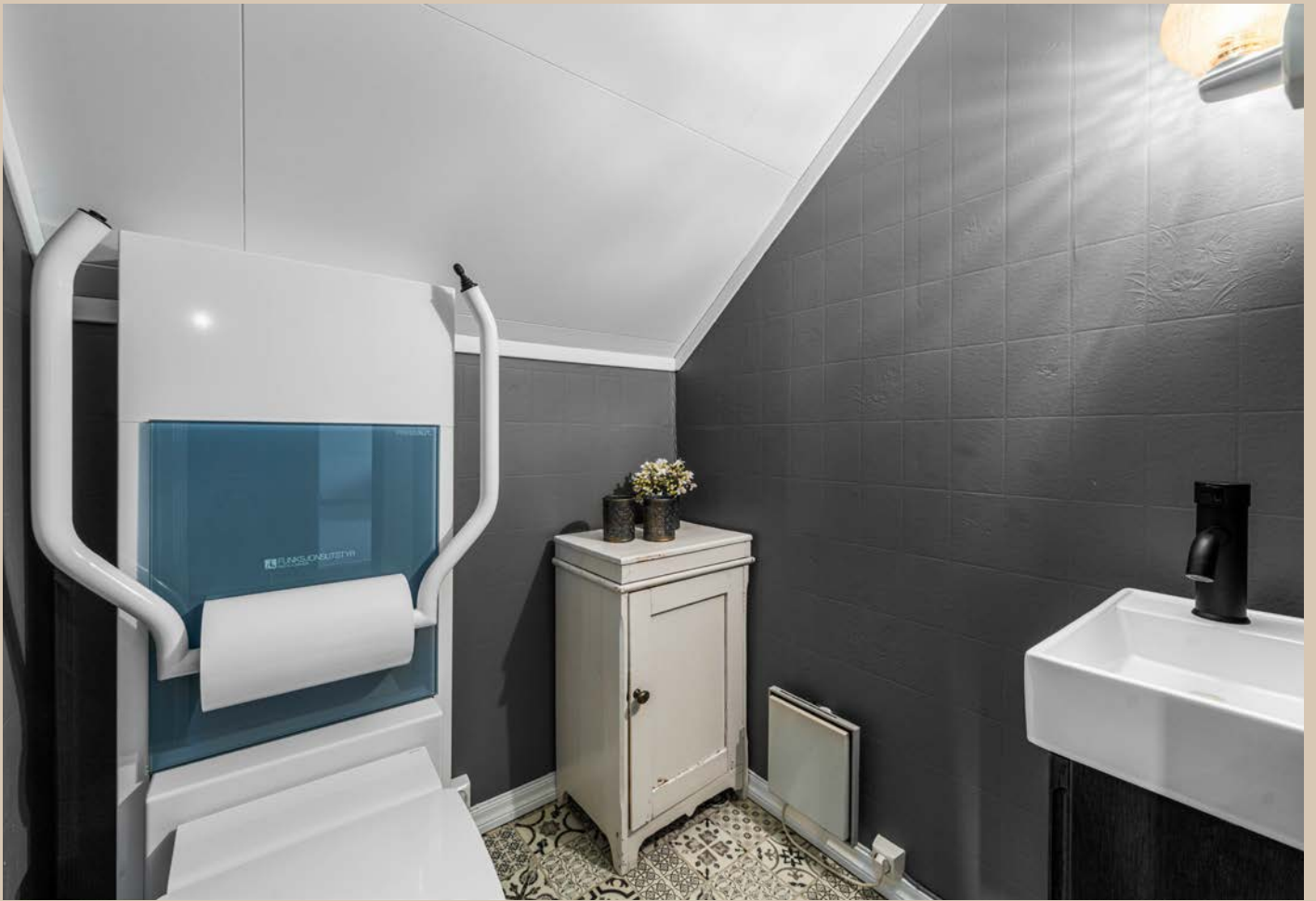
2 etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.







Underetasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.











BJERTNESVEGEN 146

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 700 000

Omkostning kjøper

3 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

92 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

93 590 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

112 490 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 793 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 812 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 812 490

Eiendomsskatt

Kr 2 245,- (2026)

Kommunale avgifter

Kr 24 989 (2026)

Informasjon: De kommunale avgiftene omfatter renovasjon, feiing og tilsynsgebyr, vann, slam og eiendomsskatt.

De kommunale avgiftene kan variere etter forbruk.

Andre kostnader:

Andre utgifter: Husforsikring, tv- og internett, strøm, vedlikehold, serviceavtale Biovac ca. 2 700,- pr. år.

Listen er ikke uttømmende.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 846 850 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 387 399 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Bjertnesvegen 146 har en særdeles attraktiv og idyllisk

beliggenhet i rolige, landlige omgivelser med vakker natur rett utenfor døren. Eiendommen ligger skjernet til, omgitt av grøntområder, noe som gir en privat og fredelig atmosfære – perfekt for deg som ønsker å trekke deg tilbake fra en travel hverdag.

En av eiendommens store kvaliteter er den flotte strandlinjen, som gir direkte tilgang til vannet. Her kan du nyte lange sommerdager med bading, båtliv og rekreasjon, eller rolige morgener med utsikt over vannspeilet. Den nære kontakten med naturen skaper en helt spesiell ro og livskvalitet som er vanskelig å finne andre steder.

Området byr på rike tur- og friluftsmuligheter året rundt, med skog, mark og vann i umiddelbar nærhet. Enten du foretrekker fotturer, sykelturer eller vinteraktiviteter, ligger alt til rette for en aktiv og naturnær livsstil. Samtidig er det kort vei til skoler, barnehager og dagligvarehandel, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk for både familier og pendlere.

Det er gode forbindelser til nærliggende tettsteder og byer, slik at du enkelt kan kombinere det landlige livet med jobb og øvrige aktiviteter. Eiendommen fremstår dermed som et ideelt valg for deg som ønsker det beste fra to verdener – fredelige omgivelser, privat strandlinje og nærhet til nødvendige fasiliteter.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en eiendom med unike kvaliteter, hvor beliggenhet, natur og livskvalitet står i sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Herbergåsen busstopp: Linje 451, 460, 465 1.4 km
Skarnes Korsmo: Totalt 23 ulike linjer 12.5 km
Årnes stasjon: Linje F1, R14 11.6 km
Oslo Gardermoen 36 min med bil

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Espira Opaker barnehage (0-5 år) 3.4 km

Skogbygda barnehage (0-5 år) 7.2 km

Ullern barnehage (1-5 år) 8.5 km

Skogbygda skole (1-7 kl.) 6.7 km

Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 8.7 km

Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 9.9 km

Nes videregående skole 10.8 km

Hvam videregående skole 17.5 km

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på egen tomt.

Det er montert elbil-lader på garasjevegg.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 5741.3 m²

Gnr. 141 Bnr. 17 har areal på 2 594,8 m²

Gnr. 141 Bnr. 47 har areal på 3 146,5 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Megler har ikke klart å skaffe godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelser til kommunen. Dokumentene ville ha avklart hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 09.01.1990.
Det foreligger tegninger av garasje.

Innhold

1.etg: Entré, stue, spisestue, kjøkken, entré 2, matbod
2.etg: Trappegang, wc, bad, 2 soverom, walk-in closet/
bod
Kjeller: Vaskerom, bodarealer

Areal

BRA - i: 209 m²
BRA - e: 85 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 294 m²
TBA: 78 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m² Annet, annet 2, annet 3, annet 4, teknisk rom, bod, bod 2, bod 3

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entré, stue, stue m/trapp, spisestue, kjøkken, bod, vindfang

2. etasje

BRA-i: 58 m² Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

72 m²2. etasje
6 m²

Uthus/hønseshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m² Lagerrom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m²

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dør til kjøkkeninngang må justeres for å ikke gå i terskel.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid for pipen er passert.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktsøk og visuell befaring indikerer at det er enkelte steder er tilløp til fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tomteforhold > Oljetank

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

konstruksjonen i våtsone.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Bygningsdeler med TG3:

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Utvendig > Balkong

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

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er flere sprekker og åpninger i tekkingen, særlig kritisk punkt er gjennomføringer for forankring av rekkverk.

HMS:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Hvitevarer: Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin medfølger handelen.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Toalett i 2.etasje er levert av kommunen og vil bli fjernet til overtakelse. Det blir satt inn nytt gulvmontert toalett.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Rambøll

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Satt inn dusjkabinett i 2019.

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

- Litt saltutslag på enkelte steder.

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

- For 2 år siden tok vi 3 mus i kjelleren, fant inngangen og stengte der. Ingen mus siden.

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

- Oppdaget sølvkre i kjeller og på bad/wc.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- El-billader er installert i garasje.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd terrasse/utestue og drivhus i 2021. Malt hus og garasje utvendig, nye garasjeporter, nye inngangsdører i 2022. Byttet vindskier, blikk, takrenner og nedløp i 2024.

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)?

- Ja. Boligen er tilknyttet privat rensanlegg fra Biovac. Service utføres 1 gang/år, ca 2.700,-. Tømmingen av avløpet ligger i de kommunale avgifter.

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse.

Byggemåte

Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter.

Takrenner og nedløp av metall. Beslag, snøfangere og stigetrinn til pipe er av metall.

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang 2.et via en loftsluke.

Takstolene er laget av tre, og gir strukturell styrke til taket.

Undertak av trepanel med overliggende takpapp fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftkassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm

gjennom loftet for å forhindre kondens.

Bygningens yttervegger er oppført med et trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere og vindspærre. Utenpå dette er veggene kledd med stående og liggende bordkledning av treverk.

Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene. Kledningen er fra byggeår, og har enkelte sprekker. Vinduer fra ulike årstall. De eldste vinduene er fra husets byggeår.

Inngangsdør og kjøkken inngangsdør av treverk med glassfelt.

Sydvest vendt terrasse på omtrent 72 kvadratmeter.

Eiendommen har terrasse på bakkeplan langs fasade, utført hovedsakelig med skiferdekke. På terrassen er det oppført et mindre utestuebygg av enkel konstruksjon. I tillegg er det etablert terrasse/platting i tre langs deler av bygningen samt mindre platting ved inngangsparti.

Uteplassene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk og er vurdert ut fra visuell befarings.

Innvendig:

Gulvoverflater av: Laminatgulv, furugulv, belegg, teppegulv og klikkvinyll.

Veggoverflater av: Tapet og trepanel.

Himlingsoverflater av: Himlingsplater og trepanel.

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av:

Kjeller: Støpt gulv på grunn.

1.etg: Støpt etasjeskiller.

2. etg: Trebjelkelag.

Øvrig informasjon

Adresse

Bjertnesvegen 146, 2166 OPPAKER

Gnr. 141, bnr. 17, ideell andel 1/1

Gnr. 141, bnr. 47, ideell andel 1/1
i Nes kommune.

Selger

Gry Christell Pedersen og Øystein Dahl

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 27388691

Energiklasse

E

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Gulvvarme bad.

Varmepumpe montert i stue og i kjeller.

Vedovn x2.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert. Eiendommen følger kommuneplan for Nes kommune 2024-2036.

Id: 2021021

Navn: Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 19.03.2024

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/>

Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf

Delarealer

Delareal: 2 595 m2

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal: 2 595 m2

KPHensynsonenavnMaarud

KPFare Brann-/eksplosjonsfare

Delareal 2 595 m2

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnHensynssone flom

Id: 201205

Navn: Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 29.10.2013

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/209/bestemmelser-og-retningslinjer.pdf>

Delarealer

Delareal 2 595 m2

KPHensynsonenavnH350_1

KPFare Brann-/eksplosjonsfare

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3228/141/17:

26.07.1977 - Dokumentnr: 5061 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:141 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 644583 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:141 Bnr:47

01.01.2024 - Dokumentnr: 254491 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:141 Bnr:47

13.09.1949 - Dokumentnr: 1188 - Bestemmelse om vannledn.

23.11.1959 - Dokumentnr: 3577 - Bestemmelse om vannledn.

RETTIGHETSHAVER:Skogbygda Vannverk AL

03.07.1946 - Dokumentnr: 903 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:141 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1698867 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:141 Bnr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 253929 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:141 Bnr:17

3228/141/47:

26.07.1977 - Dokumentnr: 5061 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:141 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 644583 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:141 Bnr:47

01.01.2024 - Dokumentnr: 254491 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:141 Bnr:47

13.09.1949 - Dokumentnr: 1188 - Bestemmelse om vannledn.

23.11.1959 - Dokumentnr: 3577 - Bestemmelse om vannledn.

RETTIGHETSHAVER:Skogbygda Vannverk AL

03.07.1946 - Dokumentnr: 903 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:141 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1698867 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:141 Bnr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 253929 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:141 Bnr:17

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vann.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Eiendommen har privat septikanlegg.

Utleie

Adgang til utleie: Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at toalett i 2.etasje blir skiftet til overtakelse da nåværende toalett tilhører kommunen. Det vil bli montert et gulvmontert toalett.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeglere før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen

nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper

eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av

budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte

skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt

sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 55 500,00
Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00
Grunnpakke opplysninger enebolig kr 5 900,00
Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 25 900,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 16 900,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 545,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 119 445,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Celine Beatrice S. Holm
Eiendomsmegler | Partner
celine.holm@emera.no
Tlf: 481 58 945

Ansvarlig megler

Celine Beatrice S. Holm
Eiendomsmegler | Partner
celine.holm@emera.no
Tlf: 481 58 945

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
Organisasjonsnummer 936357660
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA
Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

20.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BJERTNESVEGEN 146

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260089	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Øystein Dahl	Gry Christell Pedersen
Gateadresse	
Bjertnesvegen 146	
Poststed	Postnr
OPPAKER	2166
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	27388691

Document reference: 04260089

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ØD, GCP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet privat rensanlegg fra Biovac. Service utføres 1 gang/år, ca 2.700,-. Tømmingen av avløpet ligger i de kommunaleavgifter.

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Dahl	28c38b9d95691b637400 28e9f9d9154dc7764385	25.03.2026 15:56:59 UTC	Signer authenticated by One time code


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Christell Pedersen	e1afa0741ba15e7a2fd13bf 0a050b5f4da90bc73	25.03.2026 15:58:22 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 04260089


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

Tilstandsrapport

RAMBOLL

 Enebolig

 Bjertnesvegen 146, 2166 OPPAKER

 NES kommune

gnr. 141, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22177-1144

Eiendomsverdi ref nr: FB1982

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Ola Sætersmoen



RAMBOLL

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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

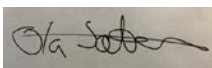
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtmografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.

Rapportansvarlig



Ola Sætersmoen
Uavhengig Takstingeniør
ola.saetersmoen@ramboll.no
484 81 829

RAMBOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig fra 1949 over 2 plan og med kjeller, beliggende på oppaker i Nes kommune. Boligen frem står som vedlikeholdt, men har behov for ytterligere vedlikehold og modernisering på enkelte bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og leker. Takrenner og nedløp av metall. Beslag, snøfangere og stigetrinn til pipe er av metall. Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekking med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang 2.et via en loftsluke. Takstolene er laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertak av trepanel med overliggende takpapp fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftkassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Bygningens yttervegger er oppført med et trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående og liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene. Kledningen er fra byggeår, og har enkelte sprekker.

Vinduer fra ulike årstall. De eldste vinduene er fra husets byggeår. Inngangsdør og kjøkken inngangsdør av treverk med glassfelt. Sydvest vendt terrasse på omtrent 72 kvadratmeter. Eiendommen har terrasse på bakkeplan langs fasade, utført hovedsakelig med skiferdekke. På terrassen er det oppført et mindre utestuebygg av enkel konstruksjon. I tillegg er det etablert terrasse/platting i tre langs deler av bygningen samt mindre platting ved inngangsparti. Uteplassene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk og er vurdert ut fra visuell befarings.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminatgulv, furugulv, belegg, teppegulv og klikkvinyll.
Veggoverflater av: Tapet og trepanel.
Himlingsoverflater av: Himlingsplater og trepanel.
Innvendige trapper og rekkverk av treverk.
Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av:

- Kjeller: Støpt gulv på grunn.
- 1.etg: Støpt etasjeskille.
- 2. etg: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 20 mm.

Gang 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 233 cm.
Gang 2. et. 212 cm.

Pusset mursteinspipe innvendig, en vegg er kledd med teglforblending. Vedovn montert i stue og spisestue. Sotluke montert i kjeller. I spisestue er eldre peisinsats revet og det vil være behov for overflate behandling av pipeløp og vegger. Dette til orientering.

Bygg fra før 1975 har normalt ikke fuktsperre mot grunnen, dette kan resultere i at fukt trenger inn gjennom grunnmur.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og lampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet også et badekar.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen kobber, mens avløpsrørene er laget av plast. Badet har to stykk plast sluk, membran er ukjent. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpning mot stuen og spiseplass og egen kjøkkeninngang. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Kjøkkenet har også en benkeplate i stein som er meget slitesterkt og praktisk. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer, frittstående kjøleskap med fryserdel, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp, samt komfyr. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrommet har et vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servantene er et vegghengt speil og et lysarmatur som gir god belysning. Toalettet er vegghengt hev og senk toalett med en innebygget susterne, noe som sparer plass og gir et moderne utseende. Avtreksventilen er plassert på veggen, og oppvarming skjer via en veggmontert panelovn.

Toalettet vil bli skiftet ut og vil derfor ikke bli tilstandsvurdert av takstingeniør. Dette til orientering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber.

Avløpsrør av plast.

Ventilasjonsystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom ventilert ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre innneklima.

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

Boligen har et oljefyringsanlegg som tidligere var i bruk, men som nå er frakoblet og tappet ned. Installasjonen er fortsatt i boligen, men tappet ned og koblet i fra.

200 liters varmtvannstank

Sikringssskap med automatsikringer plassert i trappeløp. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 63Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet, foringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på dreningssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. TG2 er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.

Boligen har grunnmur av betong og stripefundament under grunnmur.

Støttemurer i betong inn til kjellerinngang.

Eiendommen ligger i et skrånende terreng.

Biovak er ikke kontrollert da takstmann ikke innehar kunnskapen som kreves.

Oljetank i kjeller er tømt og frakoblet.

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

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstillers

dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

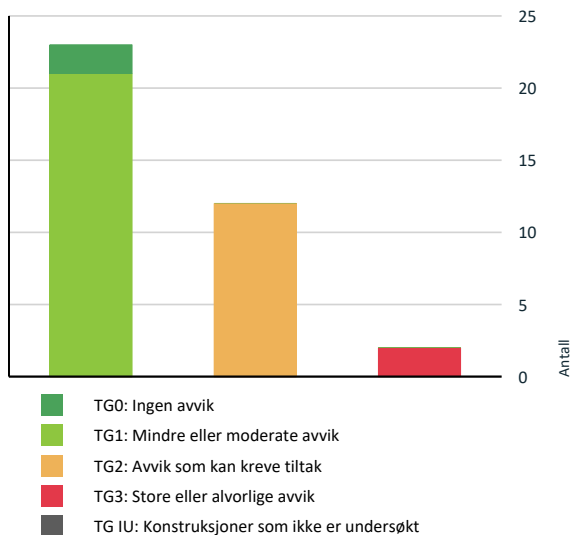
Det foreligger noe eldre tegningsgrunnlag, men disse er vanskelige å tyde og omfatter heller ikke hele boligen

Garasje

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

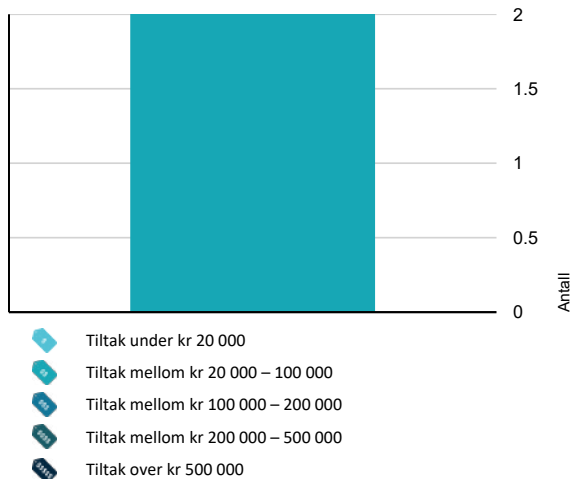
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Utendig > Balkong** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.
Det er flere sprekker og åpninger i tekkingen, særlig kritisk punkt er gjennomføringer for forankring av rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utendig > Takteking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Dør til kjøkkeninngang må justeres for å ikke gå i terskel.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Halvparten av forventet levetid for pipen er passert.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktsøk og visuell befarings indikerer at det er enkelte steder er tilløp til fuktgjennomtrenging i kjellermur.

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

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

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1949

Kommentar

Opplyst tatt i bruk i matrikkel.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/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 og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da risikoen for svikt øker når forventet brukstid er passert.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall. Beslag, snøfangere og stigetrinn til pipe er av metall.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående og liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene. Kledningen er fra byggeår, og har enkelte sprekker.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig teknet med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang 2. et via en loftsluke.

Takstolene er laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertak av trepanel med overliggende takpapp fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer fra ulike årstall. De eldste vinduene er fra husets byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sprekker og slitasje i karmene bør utbedres, og vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke må justeres eller byttes for å sikre funksjonalitet og energieffektivitet.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, varmetap og ytterligere skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



102 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør og kjøkken inngangav treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør til kjøkkeninngang må justeres for å ikke gå i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dør til kjøkkeninngang bør justeres slik at den ikke går i terskelen, for å sikre normal funksjon og forhindre unødvendig slitasje eller skade på dør og terskel. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvest vendt terrasse på omtrent 72 kvadratmeter. Eiendommen har terrasse på bakkeplan langs fasade, utført hovedsakelig med skiferdekke. På terrassen er det oppført et mindre utestuebygg av enkel konstruksjon. I tillegg er det etablert terrasse/platting i tre langs deler av bygningen samt mindre platting ved inngangsparti. Uteplassene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk og er vurdert ut fra visuell befarings.

TG 3 Balkong

Beskrivelse

Utgang fra gang andre etasje til syd vest vendt veranda på ca 6 m2. Verandaen er belagt med takpapp og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 85cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

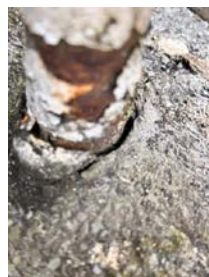
Det er flere sprekker og åpninger i tekkingen, særlig kritisk punkt er gjennomføringer for forankring av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Tekkingen må skiftes eller utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende råteskader i underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminatgulv, furugulv, beleg, teppegulv og klikkvinyll.

Veggoverflater av: Tapet og trepanel.

Himlingsoverflater av: Himlingsplater og trepanel.

Tilstandsrapport

1.02 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av:
Kjeller: Støpt gulv på grunn.
1. etg: Støpt etasjeskille.
2. etg: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 20 mm.
Gang 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 233 cm.
Gang 2. et. 212 cm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

1.02 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset mursteins pipe innvendig, en vegg er kledd med teglforblending. heldekkende beslag utvendig av metall. Vedovn montert i stue og spisestue. Sotluke montert i kjeller.

I spisestue er eldre peisnnsats revet og det vil være behov for overflate behandling av pipeløp og vegger. Luftkanaler ved pipe kan inneholde asbest, evt. sanering bør utføres av bedrift med godkjenning av arbeidstilstilsynet. Dette til orientering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid for pipen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og vedlikehold av pipen, da halvparten av forventet levetid er passert. Dette for å redusere risikoen for skader, lekkasjer eller brannfare som følge av aldrende materialer og konstruksjon.

1.02 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlekket veggkonstruksjon under terreng, 55,4 % ved 15,8 grader. Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende. Fuktsøk viste utslag på enkelte av kjellervegger i mur.

Bygg fra før 1975 har normalt ikke fuktsperre mot grunnen, dette kan resultere i at fukt trenger inn gjennom grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Fuktsøk og visuell befaring indikerer at det er enkelte steder er tilløp til fuktgjennomtrengning i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktforholdene i kjellermuren jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning, som for eksempel forbedret drenering eller fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og lampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
I tillegg til dusjen har rommet også et badekar.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Det er vindu i dusjsonen, dersom bruken av badet endres, f.eks ved fjerning av dusjkabinett, må vindu beskyttes mot vannsøl el. Dette til orientering.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to stykk plast sluk, membran er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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.
- 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 tilleggende konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Sluk og membran bør kontrolleres nærmere, og det bør vurderes utskifting eller utbedring, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk øker risikoen for tette sluk og potensielle vannskader.

Tiltak bør iverksettes for å sikre tilstrekkelig inspeksjon og vedlikehold, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra mot våtsone, 39 % ved 20,7 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpning mot stuen og spiseplass og engen kjøkkeninngangen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Kjøkkenet har også en benkeplate i stein som er meget slitesterkt og praktisk.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer, frittstående kjøleskap med fryserdel, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp, samt komfyr. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har et vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servantene er et vegghengt speil og et lysarmatur som gir god belysning. Toalettet er vegghengt hev og senk toalett med en innebygget sisperne, noe som sparer plass og gir et moderne utseende. Avtrekksventilen er plassert på veggen, og oppvarming skjer via en veggmontert panelovn.

Toalettet vil bli skiftet ut og vil derfor ikke bli tilstandsvurdert av takstingeniør. Dette til orientering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vannledningene bør vurderes for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har et oljefyringsanlegg som tidligere var i bruk, men som nå er frakoblet og tappet ned. Installasjonen er fortsatt i boligen, men tappet ned og koblet i fra.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskapp med automatsikringer plassert i trappeløp. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 63Amp, 230 V. Anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2016 Opplyst av eier.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det bør fremskaffes samsvarserklæringer om mulig.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ja Eier opplyser at det ble avdekket en feilkobling, som medførte varmegang i en stikk ifm med strømtilførsel til komfyr på kjøkken. Feilen er opplyst utbedret av elektriker.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskapp

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet, foringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på dreneringsystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. TG2 er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av dreneringsystemet og utvendig fuktsikring, da dagens løsning har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen, dårlig inneklima og redusert bruksmessig verdi.

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av betong og stripefundament under grunnmur.

📍 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer i betong inn til kjellerinngang.

📍 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånende terreng.

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- 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.

1.1 Septiktank

Beskrivelse

Biovak er ikke kontrollert da takstmann ikke innehar kunnskapen som kreves.

1.2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank i kjeller er tømt og frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helse- og sikkerhetsrisiko knyttet til radoneksponering. Manglende radonsperre gir økt usikkerhet om radonnivåene i bygget.

Bygninger på eiendommen

Uthus/hønsehus.



Anvendelse

Byggeår

1949

Kommentar

Opplyst tatt i bruk i matrikkel.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygningen er et mindre uthus oppført i trekonstruksjon med saltak teknet med plater. Fasaden er kledd med eternittplater, som viser normal værpåvirkning. Det er ventilasjonsåpning i gavl, og bygget står på et enkelt fundament tilpasset lett konstruksjon.

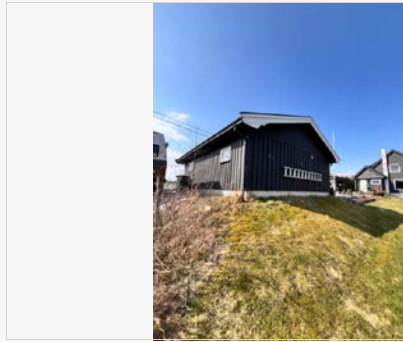
På den ene langsiden er det etablert en innhegning med stolper og netting, egnet for oppbevaring eller dyrehold. Innhegningen inneholder enkle bord og oppbevaringsløsninger. Foran bygget er det et mindre uteareal med gressdekke og plass for avfallsbeholder eller annet utstyr.

Innvendig fremstår bygget som et enkelt uthus med synlige trekonstruksjoner og plass for lagring og praktiske funksjoner.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er en frittstående bygning oppført i trekonstruksjon med saltak tekket med takstein. Fasader er kledd med stående trekledning. Bygningen har to elektriske kjøreporter i front, begge med motorisert åpne-/lukkefunksjon. Det er i tillegg montert vinduer i frontfasaden som gir naturlig lysinnslipp.

Innvendig består garasjen av uisolert trekonstruksjon med synlige bjelker, sperrer og stendere. Det er etablert oppbevaringshyller og lagringsløsninger langs vegger og i bakkant av rommet. Gulvet er av betongdekke. Det er god plass for kjøretøy, samt rom for lagring og verkstedfunksjoner.

Garasjen fremstår som funksjonell for parkering, lagring og generelt hobby-/verkstedsbruk.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

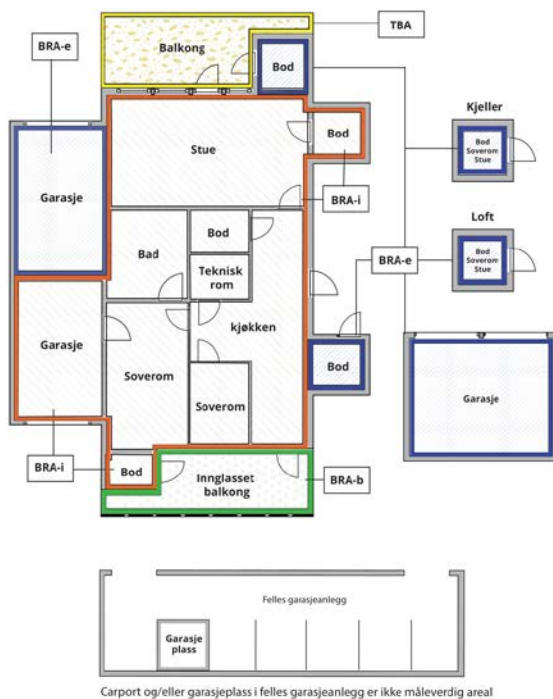
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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.

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81			81	72
2. Etasje	58			58	6
Kjeller	70			70	
SUM	209				78
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, stue m/trapp, spisestue, kjøkken, bod, vindfang		
2. Etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, bod		
Kjeller	Annet, annet 2, annet 3, annet 4, teknisk rom, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Enkelte områder i kjeller har himlingshøyde rett under 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger noe eldre tegningsgrunnlag, men disse er vanskelige å tyde og omfatter heller ikke hele boligen

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæringskjema.

Uthus/hønseshus.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Porter er skiftet ut. På befaringstidspunktet var en av portene ikke tilkoblet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Ola Sætersmoen Gry Christell Pedersen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	141	17		0	2594.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjertnesvegen 146

Hjemmelshaver

Pedersen Gry Christell, Dahl Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Oppaker i Nes kommune.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, beplantning, treterrasser, og grus.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

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

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

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

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

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

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](#)

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

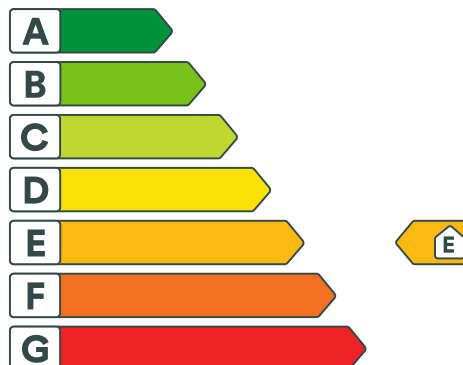
Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

PERSONVERN



Adresse Bjertnesvegen 146, 2166 OPPAKER	
Dato for energimerking 23.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274028
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 151546633
Gårdsnummer 141	Bruksnummer 17
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 1947	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 211,0 m²	Oppvarmet bruksareal 200,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
268,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
320,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år
69 326 kWh



Bjertnesvegen 146, 2166 OPPAKER



Detaljering

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



Bjertnesvegen 146, 2166 OPPAKER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: 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: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Bjertnesvegen 146

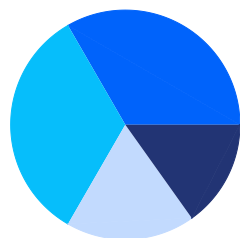
Offentlig transport

🚶 Herbergåsen	16 min 🚶
Linje 451, 460, 465	1.4 km
🚶 Skarnes Korsmo	12 min 🚶
Totalt 23 ulike linjer	12.5 km
🚶 Årnes stasjon	14 min 🚶
Linje F1, R14	11.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	36 min 🚶

Skoler

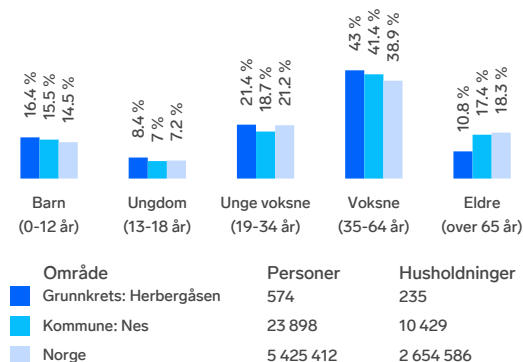
Skogbygda skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
186 elever, 13 klasser	6.7 km
Årnes skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
277 elever, 18 klasser	9.9 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚶
430 elever, 27 klasser	8.7 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
433 elever, 23 klasser	9.9 km
Nes videregående skole	12 min 🚶
600 elever, 39 klasser	10.8 km
Hvam videregående skole	20 min 🚶
300 elever, 14 klasser	17.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Opaker barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
83 barn	3.4 km
Skogbygda barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
40 barn	7.2 km
Ullern barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
53 barn	8.5 km

Dagligvare

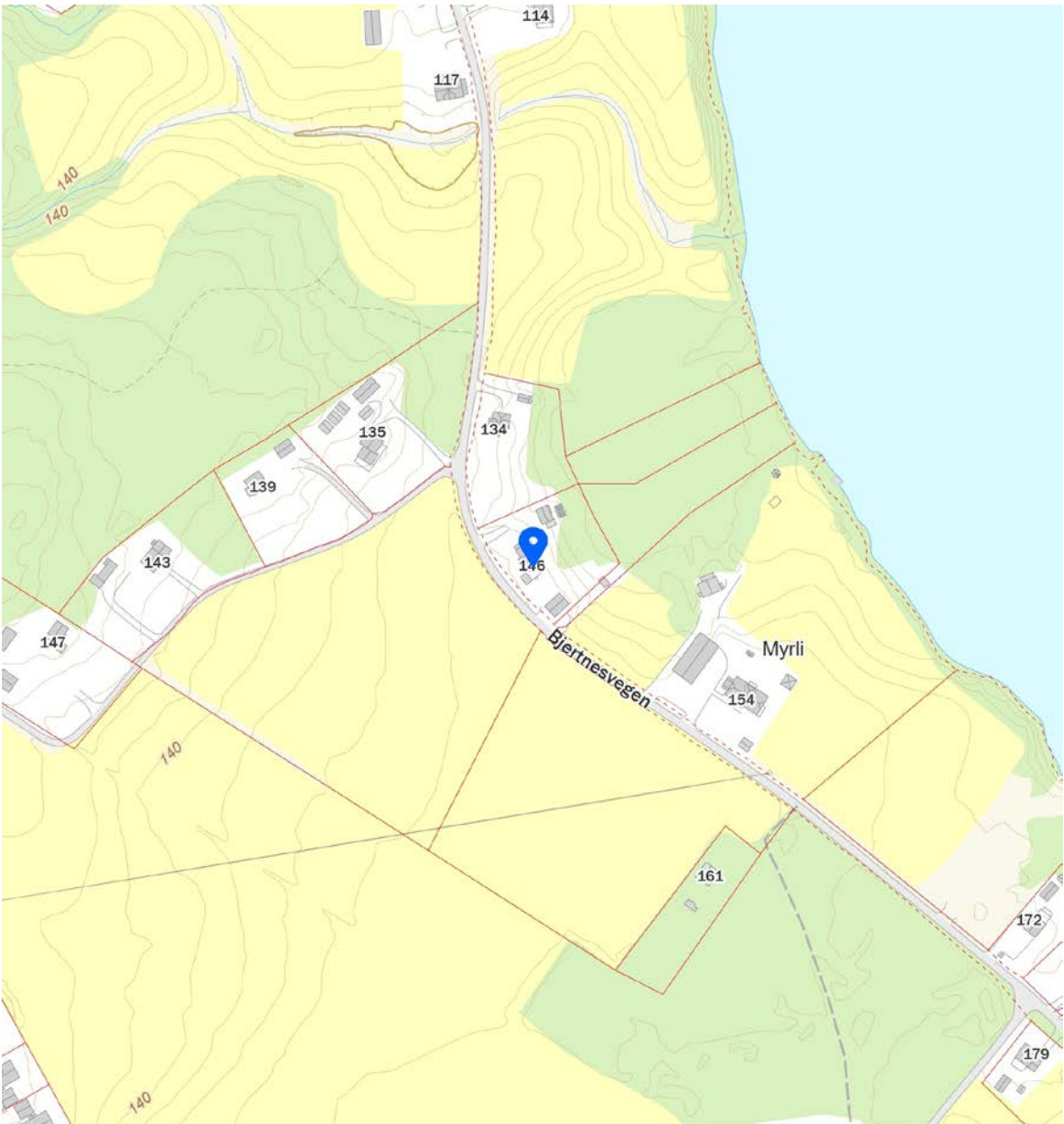
Joker Skogbygda	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6.6 km
Coop Extra Vormsund	13 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10.3 km

Sport

🏟️ Funnefoss stadion	4 min 🚶
Ballspill, fotball	2.6 km
🏟️ Skogbygda idrettsplass	8 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	6.6 km
🏊 Atletico Neshallen	12 min 🚶
🏊 Sportica Skarnes	12 min 🚶



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



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



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 23.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjertnesvegen 146, 2166 OPPAKER								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	Delareal 2 595 m ² Arealbruk L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	Delareal 2 595 m ² KPHensynsonenavn Maarud KPFare Brann-/eksplosjonsfare
	Delareal 2 595 m ² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn Hensynssone flom

Id	201205
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/209/bestemmelser-og-retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 2 595 m ² KPHensynsonenavn H350_1 KPFare Brann-/eksplosjonsfare



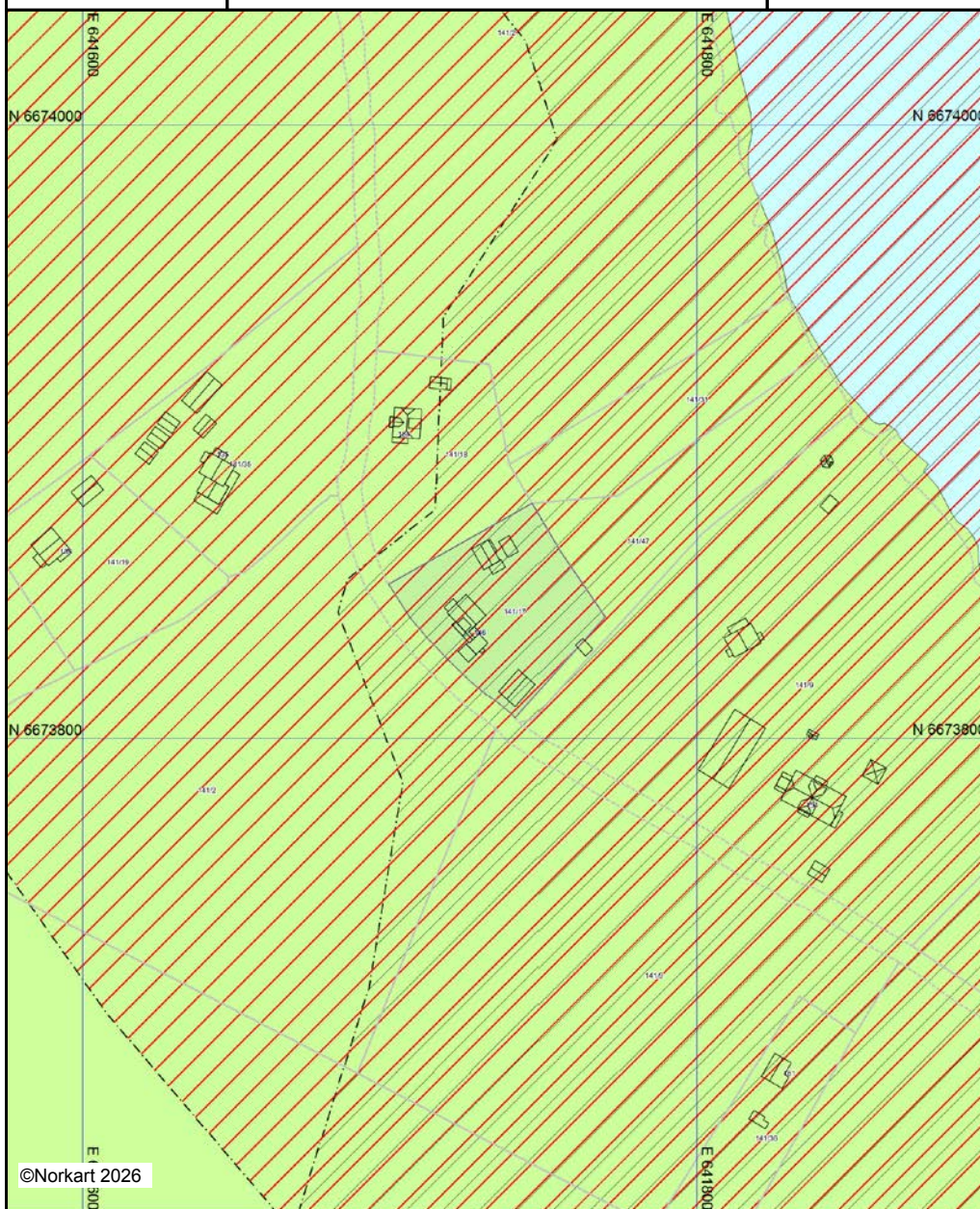
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 141/17
Adresse: Bjertnesvegen 146
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2026


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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf


 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Faresone - Brann-/eksplosjonsfare


 Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VINDJAHR	Beregnet areal	2594.8
Etablert dato	03.07.1946	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	141/17
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	141/17
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	03.07.1946			141/8, 141/17
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6673834.13	641736.32	0	Ja	2594.8	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DAHL ØYSTEIN F010374*****	Hjemmelshaver (H) 1/20	BJERTNESVEGEN 146 2166 OPPAKER	Bosatt (B)
PEDERSEN GRY CHRISTELL F050970*****	Hjemmelshaver (H) 19/20	Bjertnesvegen 146 2166 OPPAKER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bjertnesvegen 146

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2166 OPPAKER	Kirkesogn	02070803 Nes
Grunnkrets	206 Herbergåsen	Tettsted	723 Bjertnestunet
Valgkrets	4 SKOGBYGDA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151546633		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1949
2	6974368		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	09.01.1990

3	151546625	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1949
---	-----------	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 151546633: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1949

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	233
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	233
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1949	17.04.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjertnesvegen 146	H0101	141/17	233	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	70	0	70	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0
K01	0	80	0	80	0	0	0

2: Bygning 6974368: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 09.01.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.04.1989	19.04.1989	
Igangsettingstillatelse	09.01.1990	09.01.1990	
Tatt i bruk	09.01.1990	09.01.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	141/17	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0

3: Bygning 151546625: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1949

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1949	17.04.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	141/17	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SØRENGA	Beregnet areal	3146.5
Etablert dato	26.07.1977	Historisk oppgitt areal	3000
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	141/47
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	141/47
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	26.07.1977			141/31 (-3000), 141/47 (3000)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

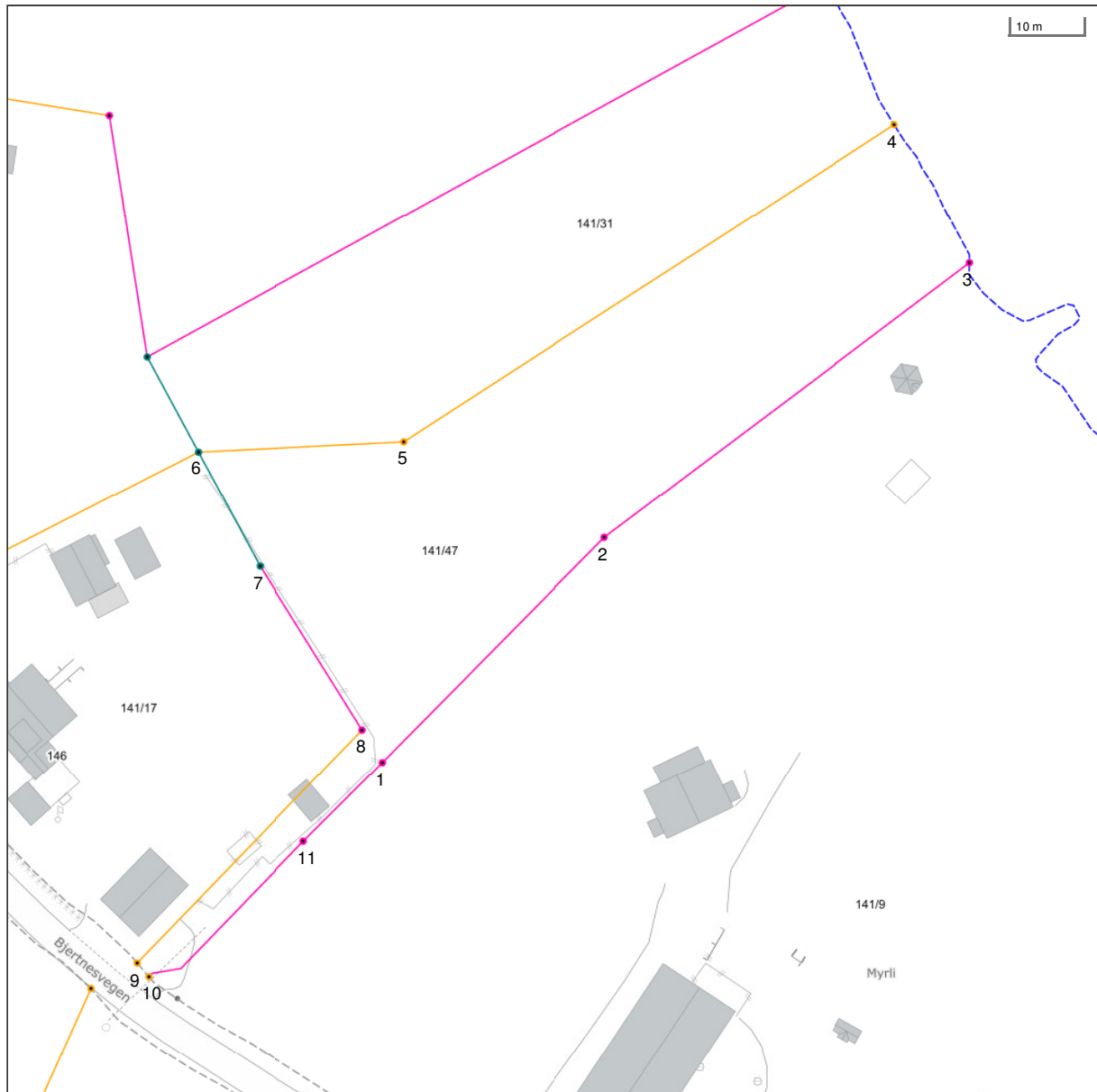
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6673884.34	641803.25	0	Ja	3146.5	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DAHL ØYSTEIN F010374*****	Hjemmelshaver (H) 1/20	BJERTNESVEGEN 146 2166 OPPAKER	Bosatt (B)
PEDERSEN GRY CHRISTELL F050970*****	Hjemmelshaver (H) 19/20	Bjertnesvegen 146 2166 OPPAKER	Bosatt (B)



Eiendomskart for eiendom 3228 - 141/47//



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.

<ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet ----- Hjelpelinje vegkant ----- Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punkt feste ----- Hjelpelinje vannkant 	<ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet 	<ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering
--	--	---	---

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 146,50 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6673884,34	Øst	641803,25

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6673835,38	641773,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,23	
2	6673867,15	641802,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	43,04	
3	6673906,44	641850,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	62,18	
4	6673924,85	641839,29	600 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	21,66	
5	6673879,15	641774,25	600 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	79,49	
6	6673876,66	641746,31	30 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,05	
7	6673861,42	641755,31	30 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,70	
8	6673839,7	641770,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,28	
9	6673806,8	641740,67	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	44,14	
10	6673805	641742,34	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,46	
11	6673824,21	641762,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,65	



Nes kommune

Utskriftsdato: 09.04.2026

Adresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bjertnesvegen 146, 2166 OPPAKER								

Kommentar: Nes kommune har ingen dokumentasjon om når bebyggelsen er oppført.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nes kommune

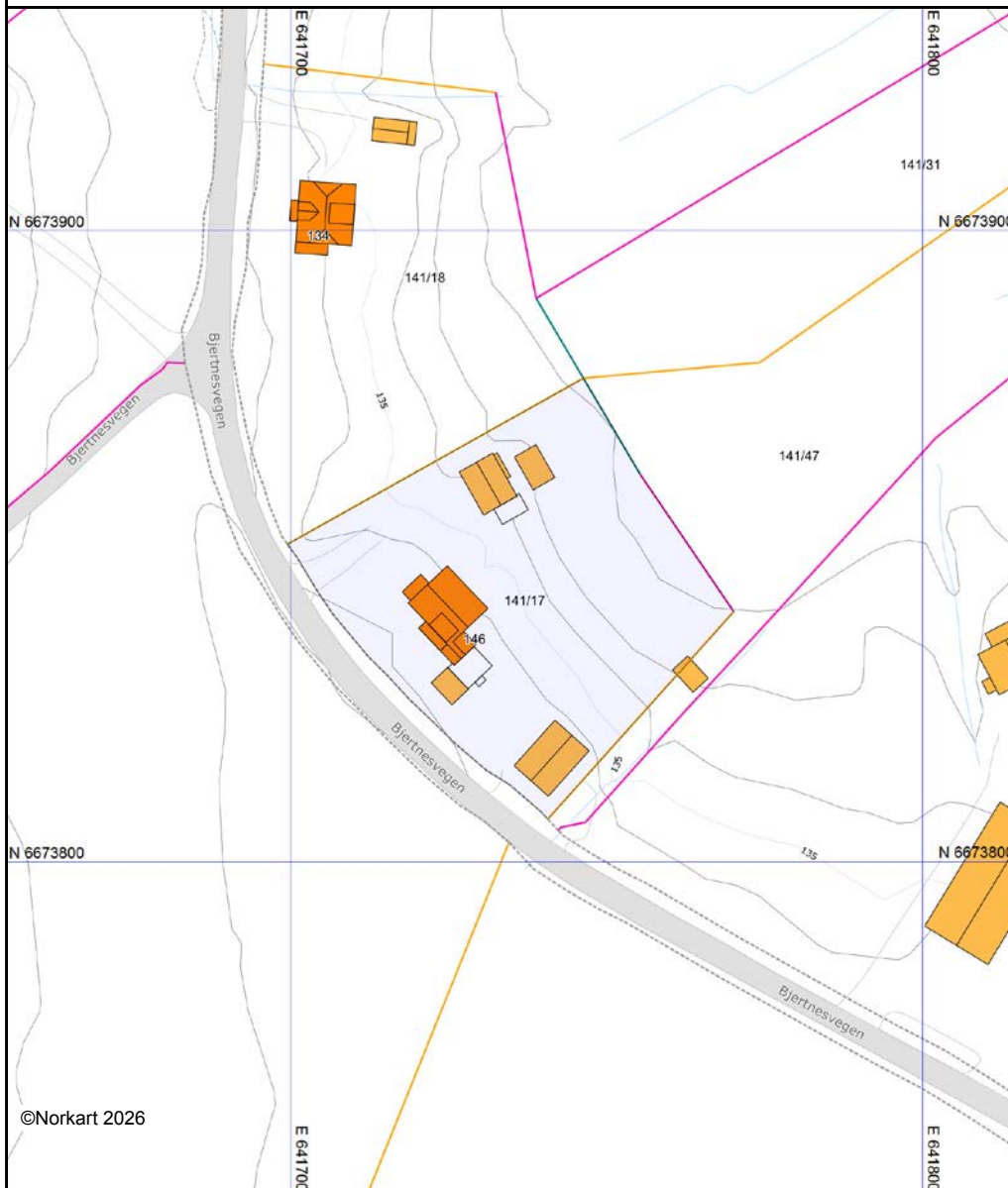
Grunnkart

Eiendom: 141/17
Adresse: Bjertnesvegen 146
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

(Kommune)
Nes

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Roar Egil Grønlibråten
2166 Oppåker

Byggherre (navn, adresse)
samme

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vindjahr	141	17		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art			
Byggets art			
Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.	
	19.04.89	111/89R	

Merknader

Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

1. Paneling over port ferdigstilles.

UNDERSKRIFT

BYGNINGSSEKJENNES

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Årnes	09.01.90	<i>Odd Haugrud</i> 2160 ÅRNES Odd Haugrud kst.bygn.sjef

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse
		Harald Halvorsen	2164 Skogbygda
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forhør, Samt & Stenelsen A/S, Oslo, 6-87

Kommunal vei Ca. Solrom

Veikant Granthekka

Ca. 7,5m

Garasje

18m

Hus

UTRUS

50m

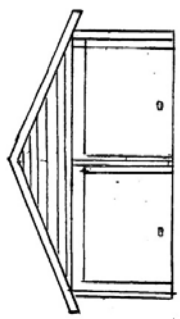
NABO SOLBANKEN

Godkjent n n III
delgjort myndighet
i brev av 19-04-89
Sak n. 111/89R

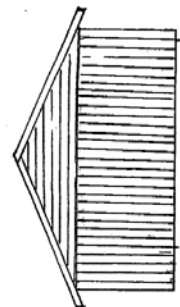
BYGNINGSREGULERINGEN I NES
2750 ARNES

Målestokk:	Tegn.
	Tross.
	Kfr.
Etablert for:	
Etablert av:	
ROAR EGIL GRØVLIBRÅTEN VINDJÅR gnr 141 2166 OPPÅKER lva 17 Tomt nr 2.5 d.2	

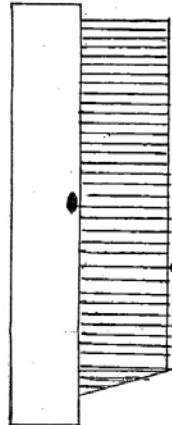
BERTH MOTT KABO



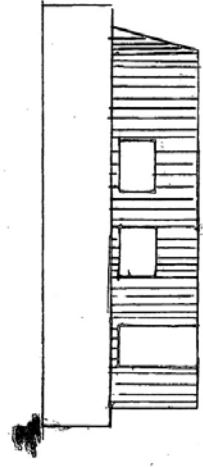
FASADE SYD



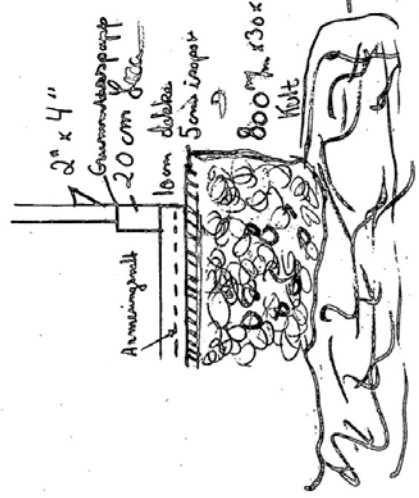
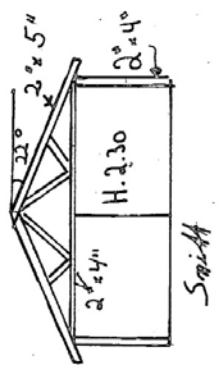
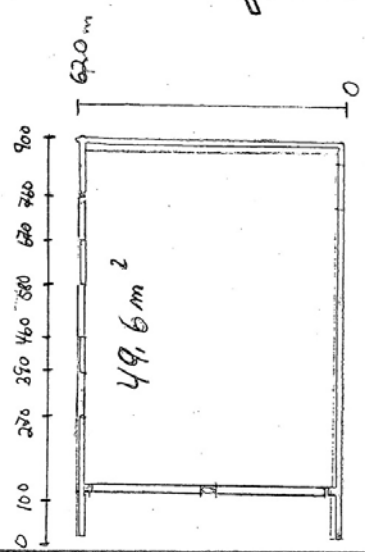
FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE VEST



Godkjent n. m.
 delgeret av
 19-04-89
 Sak n. 11/89R
 BYGNINGSVERN I NES
 - Jøiedt 215/89R

Målestokk:	Tegn.
1:100	Tec.
	Kf.
Erfattning for:	
Roar Egil Grønli Bråten Vindjåhr gnr 141 2160 oppåker kv 17 GARASJE	
Erfattning av:	

NES KOMMUNE, AKERSHUS

Bygnings-Regulerings-og Oppmålingsvesenet
Kommuningeniøren.

ARNES.

U t s k r i f t

av Nes bygningsråds forhandlingsprotokoll hva angår sak 200/69
i møte den 29. mai 1969, hvor 5 av bygningsrådets medlemmer
møttes dessuten 5 av de møtepliktige.

Vindjar gnr. 141 bnr. 17 - tilbygg til våningshus.

Byggets eier: Gunnar Nereng, 2166 OPPÅKER

Ansvarshavende: " " " "

Udat. søknad, mottatt 22.5.69, om byggetillatelse ang. tilbygg
av tre i én etasje til våningshus.

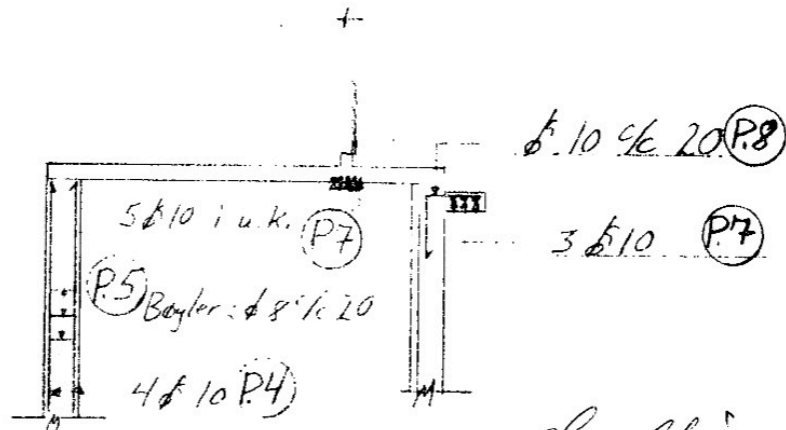
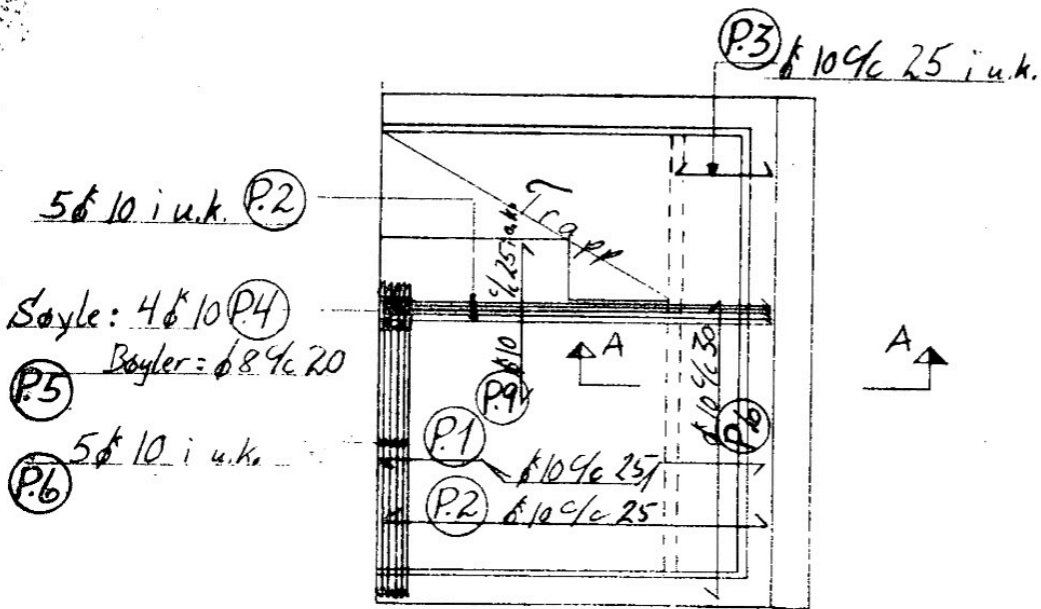
Bygningssjefens innstilling:

Søknaden godkjennes og byggetillatelse vil bli utstedt under
følgende forutsetninger:

Armeringsplan innleveres i 2 eks. til bygningskontrollen i
god tid og må være godkjent før støping av dekke påbegynnes.

Vedtak: Som innstillingen.

Rett utskrift bekreftes:



Snitt A-A.

Godkjennes
A. P. Østbøl
d. 6. 6. 69

ANM.

Ks 40

Betong B-200 Bl. forhold: 1:2,5:2,5

h = 10 cm.

Søyle 25 · 25

Herr G. Nereng, Disenør.

Armering av dekke på tilbygg

M: 1:50 Dato 3. 6. 69

ing. Jan Myrvang.

J.M.

Beregning av jern i dekke for herr Gunnar Mereng, Sisselå.

Betong B-200

$h_s = 40$

$t = 10 \text{ cm.}$

Belastninger:

Nytklast:

E. gjevnekt:

Gulvbelegg:

150 kg/m^2

240 "

140 "

500 kg/m^2

$$M_b = \frac{1}{8} \cdot 500 \cdot 3^2 = \underline{570 \text{ kpm.}}$$

$$z = 9 \text{ cm.}$$

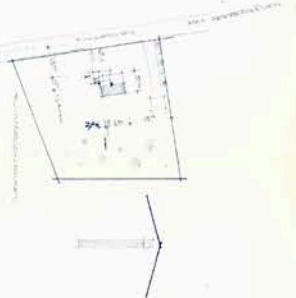
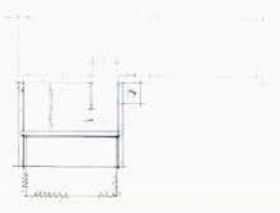
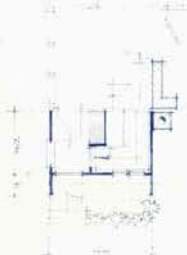
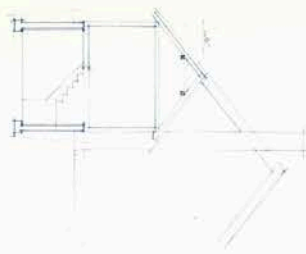
$$F_a = \frac{57000}{2000 \cdot 9} = \overset{3,5}{\underline{3,2 \text{ cm}^2}}$$

$\phi 10 \text{ c}/16 \text{ 25}$

Arnes, 2/6-69.

J. Myrnes

KOMMUNEINGENIØREN
I NES, AKERSHUS
Mott. den 5. JUNI 1969
ARKIV NR. 5030

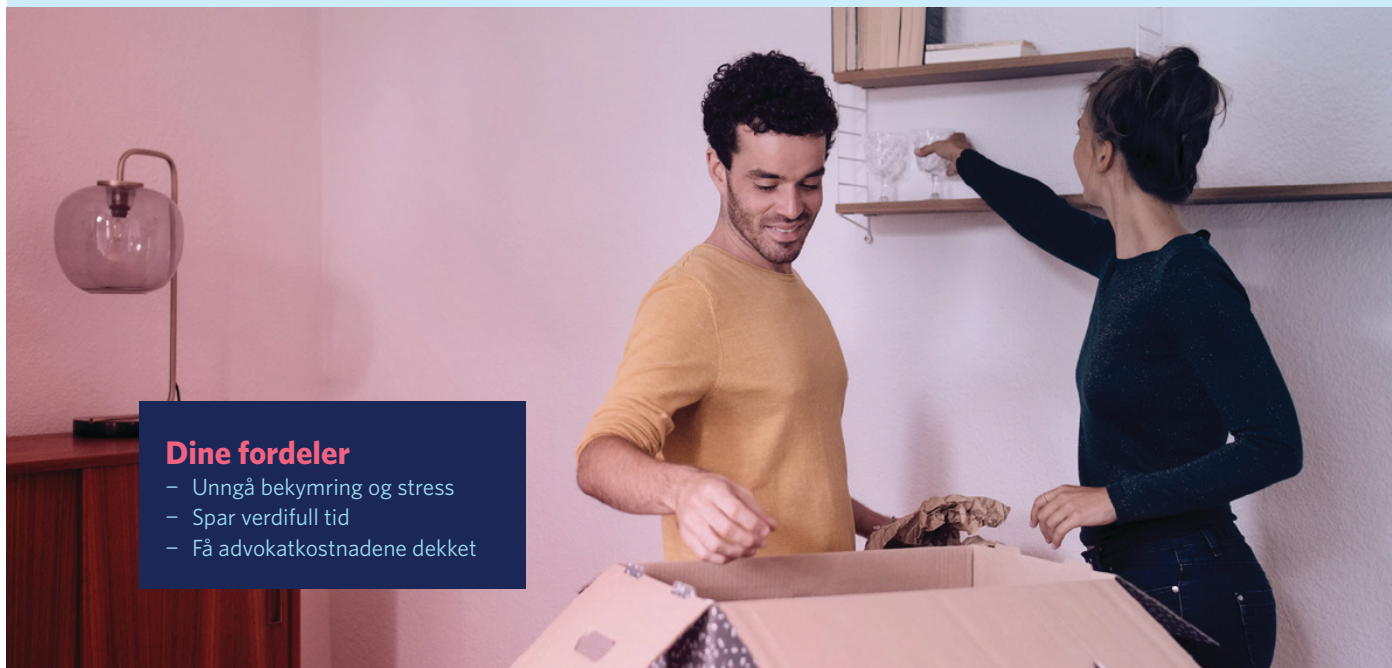


THESESS KONSTRUKTION
 GEMÄSS DEN VEREINBARTETEN
 VEREINBARUNGEN. DIESE PLÄNE SIND
 FÜR DIE VERANLAGUNG VON
 1.000

28. 18. 69
 [Signature]
 11

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Celine Beatrice S. Holm

Eiendomsmegler | Partner

celine.holm@emera.no

+47 481 58 945

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Celine Beatrice S. Holm
celine.holm@emera.no
481 58 945

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING