PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

# TERRASSEVEIEN 30 B

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Dyve & Partnere |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 159260247 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Tim Mikael Osen | Marthe Bergan Osen |

| Gateadresse |
| --- |
| Terrasseveien 30 B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| STABEKK | 1369 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260247

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Tre bad. Nye våtrom i kjeller utført av renovex AS i 2015. Samme år epoxy i 1. og 2. etasje av samme aktør. 2026 - Diverse overflatearbeid. |
| Arbeid utført av | Ja. |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Kun bad i kjeller. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ble meldt til kommune i 2015 da det ble oppgradert. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | I forbindelse med full septikk har det vært tilbakeslag i kjeller. Er renset. |

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Kommunen bestiller inn og tømmer septikk. Pålegg om å fjerne septikk fra Bærum kommune foreligger. |
| Arbeid utført av | Diverse tømming av septikk |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ja. Er utført arbeid for å forhindre dette i fremtiden av Fuktsikring AS |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Overflatesprekker i grunnmur. Hus fra 1919. Er overflatebehanbdlet. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Hus fra 1919. Spor etter mus. Er utført tiltak for å sikre mulige inngangsområder. Tiltak fra Rentokil generelt. Maur ble oppdaget i 2015 i forbindelse med oppgradering av kjeller. Tiltak ble iverksatt og ikke vært gjentagende. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Service, vedlikehold av oljefyr. |
| Arbeid utført av | Diverse |

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260247

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Periodisk vedlikehold av oljefyr. Samt rehabilitering av tank i 2022. Ombygging til bioolje, og dermed ny fyr.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kun overflate. Maling med mer. Kvitteringer kan fremvises. Byttet terrassegulv. Balkong i 2. etasje byttet.

Arbeid utført av: Diverse selskaper

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel i kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Ikke byggemeldt kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260247

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260247

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Marthe Bergan Osen | 93b4ad0ad341e88807a9 29cf8c3a77a5ba740bde | 09.05.2026 08:05:53 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Mikael Osen | ce2b5b4d244121d406d0 63ac642789585bbefe23 | 09.05.2026 06:39:22 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 159260247


→ 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

Terrasseveien 30 B, 1369 STABEKK  BÆRUM kommune

gnr. 13, bnr. 52

**Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 288 m²**



**Befaringsdato:** 06.05.2026 **Rapportdato:** 09.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18554-1918 **Eiendomsverdi ref nr:** IH8582

**Foretak:** West Takst og Rådgivning AS **Takstingeniør:** Christian Blom Kjerulf

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.

# West Takst og rådgiving as

**Rapportansvarlig**



Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag av boligens tilstand;

Boligen er en klassisk og innholdsrik trevilla fra 1919 med særpreg og mange originale detaljer bevart. Eiendommen fremstår generelt som normalt godt vedlikeholdt, og det er gjennomført flere oppgraderinger og moderniseringer over tid, blant annet av underetasjen, bad og enkelte tekniske installasjoner. Samtidig må det forventes jevnlig vedlikehold og enkelte større tiltak som følge av alder og konstruksjonstype.

Utvendig er det registrert normalt aldersrelatert vedlikeholdsbehov på tak, kledning, vinduer, dører og terrasser. Flere utvendige trapper og terrasseområder har etterslep av vedlikehold, og det er registrert løse fliser, pussavflassing og enkelte forhold som bør utbedres for å hindre videre forringelse. Taket bør sikres bedre mot rasfare med flere snøfangere.

Innvendig fremstår boligen med gjennomgående god standard og tidsriktige overflater, men det er registrert skjevheter i etasjeskiller/gulv, noe som er vanlig i eldre boliger av denne typen. Det er målt betydelige høydeavvik i enkelte rom, særlig i spisestuen.

Våtrommene har generelt tilfredsstillende funksjon, men flere forhold knyttet til fallforhold, membranløsninger, ventilasjon og lekkasjesikring har fått tilstandsgrad TG2/TG3. Det foreligger begrenset dokumentasjon på utførte arbeider, og enkelte løsninger bør følges opp nærmere.

Underetasjen bærer preg av tidligere fuktpåvirkning, og det er registrert forhøyede fuktverdier enkelte steder mot grunnmur og gulv. Eier opplyser at elektroosmose er etablert for å forbedre forholdene. Dreneringen er av eldre dato og har passert forventet levetid, hvilket innebærer at fremtidige tiltak må påregnes.

Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak funksjonelle, men med varierende alder og begrenset dokumentasjon. Det anbefales videre oppfølging av blant annet vann- og avløpsanlegg, varmesentral og elektrisk anlegg. Det er også registrert en del HMS-avvik knyttet til rekkverk, trapper og sikring mot fall.

Et vesentlig forhold ved eiendommen er eksisterende septiktank. Septiktanken er av eldre type og det opplyses at anlegget ikke lenger er godkjent, samt at tilkobling til offentlig avløpsnett må påregnes. Dette vurderes som et større fremtidig kostnadspunkt.

Samlet sett fremstår eiendommen som en sjarmerende og innholdsrik bolig med god bokvalitet og flere oppgraderinger utført, men hvor det må forventes løpende vedlikehold og enkelte større investeringer knyttet til alder, våtrom, drenering og avløpsløsning.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.
Takstmannen har ikke fått opplysninger om evnt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evnt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evnt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjennelser på eiendommen.

## Enebolig - Byggeår: 1919

UTVENDIG Gå til side

Klassisk trevilla fra like etter århundreskifte. Boligen er fundamentert med naturtein, videreført med murt teglstein som grunnmur/ kjellervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende og stående bordkledning. Plassbygd sperretak i saltaktform tekket med takstein.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

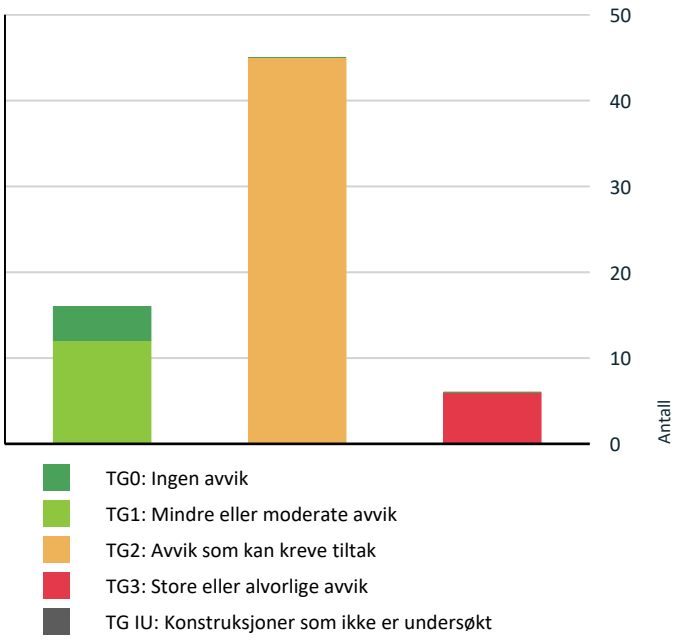
### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1.- og 2. etasjen er mer eller mindre lik som opprinnelige tegning. Entrédel virker å være påbygd etter byggeår og anretning/ spiskammers er i dag del av kjøkken.
I underetasjen foreligger det ikke original tegning. Eier har bygget om denne etasjen og bl.a etablert utleiedel. Det er sannsynlig at det er gjort større bruksendringer i forhold til original løsning (tilleggsdel til hoveddel). Bruksendringer er ikke søkt om.

# Sammendrag av boligens tilstand

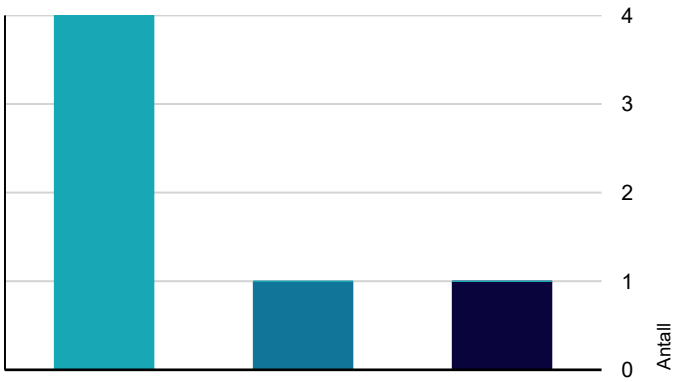
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Septiktank** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer - 1** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer - 1 - 2** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 1** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 1 - 2** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 1 - 2 - 3** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper - 1** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper - 1 - 2** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- Utvendig > Utvendige trapper - 1 - 2 - 3 — Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 1 — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1919

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Normalt god standard. Mye av innvendig og utvendig original utsmykning er ivaretatt.

**Vedlikehold**
Boligen er normalt godt vedlikehold.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| | Ombygging | Opprinnelig anretning og spisskammers med adkomst fra utsiden er i dag del av kjøkken. Uvisst når dette ble utført. |
| 2015 | Ombygging | Underetasjen ble ombygget og fikk ny planløsning med bl.a utleiedel. |
| | Tilbygg | Entrè delen virker å være påbygd etter byggeår (ref org. tegning) Uvisst når dette ble utført. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige på sørøst-siden og fra bakkenivå på nordvest-siden.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det mangler en del av vannbord beslag på sydvest-siden (ca 2 meter).

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det manglende vannbordbeslaget på sydvest-siden bør utbedres for å hindre inntrenging av vann i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på taket.

Det anbefales også at taket inspiseres grundigere av fagkyndig med sikringsutstyr, spesielt med tanke på beslag rundt gjennomføringer, gradrenner og overganger, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter. Regelmessig kontroll og lokale utbedringer bør gjennomføres som en del av normalt vedlikehold for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

# Tilstandsrapport



Taktekking ved front



Tak observert fra takfot/ stige



Beslag litt ut av posisjon. Justering bør utføres

## TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner og nedløpsrør av malt stål. Det er sannsynlig at dette er fra 1998 da taket ble tekket om.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Noe aldersrelatert slitasje og malingsavflassing er påvist.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør kontrolleres under nedbør om renner, nedløpsrør og avrenning til grunn fungerer som tiltenkt, da aldersrelatert slitasje og malingsavflassing kan ha svekket funksjonen. Grunnet alder kan restlevetiden være kort, og tiltak eller utbedringer må påregnes som en del av normalt vedlikehold for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Det bør etableres snøfangere på områder rundt boligen hvor det er rasfare, spesielt på grunn av bratt takvinkel og høy sannsynlighet for snøras. Dette er viktig for å forhindre skade på mennesker, dyr og eiendom.

For beslag, se punkt om taktekking for nærmere vurdering og eventuelle tiltak.



Noe malingsavflassing



Nedløpsrør forlenget med rør i grunnen

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

**Årstall:** 1919

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er på enkelte plasser, spesielt på sydvest-siden at malingen har sluppet fra panelen og malingen stedvis har bobler. Årsak kan være sammensatt, men kan være opprinnelig linolje basert overflatebehandling som gjør at nyere malingstyper slipper.

Stedvis etterslep av vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ingen råte er påvist ved stikktaking på tilfeldig utvalgte områder, men på grunn av byggets alder kan skjulte skader ikke utelukkes.

Lokale utbedringer og vedlikehold av maling bør utføres for å hindre videre avflassing og for å beskytte treverket mot fukt og råteskader.

Det gjøres oppmerksom på at maling kan løsne og det kan oppstå bobler slik situasjonen er i dag, så hyppigere vedlikehold enn normalt bør påregnes.







## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen med plassbygget sperrekonstruksjon i salttakform.

**Årstall:** 1919

# Tilstandsrapport





## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er eldre omramming på vinduer med tydelig aldersrelatert slitasje og mulig svekkelse. Det er utført stikkontroll, men alle vinduene er ikke kontrollert.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overganger mellom utvendig ramme og vinduer bør kontrolleres grundigere for å avdekke eventuell skade eller svekkelse.
Lokale utbedringer eller utskiftinger kan bli nødvendig for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning.



Vinduer med malt treramme



Eldre omramming

## TG 2 Vinduer - 1

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2+1-lags glass (store kjøkkenvindu)

**Årstall:** 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Vinduet fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og at vinduene har aldersrelatert slitasje. Noe etterslep av overflatebehandling mellom glasslagene.

Det ble ikke registrert punkterte glass eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder. Men i og med at det fungerer fint, skiftes vindue etter behov. Vanskelig å si noe om når.
Overflatebehandling bør prioriteres for å forlenge levetid.

# Tilstandsrapport



Kjøkkenvindu

## TG 2 Vinduer - 1 - 2

**Beskrivelse**

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

**Årstall:** 1919

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Enkelte vinduer er originale fra byggeår. Noen med koblet glass, og enkelte med 1-lags glass.
Det er ikke påvist skade ved visuell kontroll, men det gjøres oppmerksom på begrenset funksjon, isoleringsevne og aldersrelatert slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak, men det gjøres oppmerksom på nevnte forhold. Skiftes etter eget behov.



## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt tofløyet hovedytterdør.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TG 2 Dører - 1

**Beskrivelse**

Bygningen har malt verandadør i tre.

**Årstall:** 1919

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Døren fungerer okei, men er preget av alder. Døren kniper litt mot karm/ terskel.
Begrenset isolasjonsevne, og døren er nok trekkfull.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Døren bør vurderes skiftet ut for å bedre isolasjonsevnen og forhindre trekk, samt for å sikre god funksjon og brukervennlighet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og redusert komfort.

## TG 2 Dører - 1 - 2

**Beskrivelse**

Bygningen har to inngangsdører til underetasjen. Malte dører hvorav èn med glasfelt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det mangler bunnbeslag ved terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bunnbeslag bør monteres for å unngå vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.



Dør til utleiedel



Dør til vaskerom



Mangler bunnbeslag

## TG 2 Dører - 1 - 2 - 3

**Beskrivelse**

Bygningen har malt tofløyet balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ingen større avvik, men dørvrideren har treghet. Det er også påvist løs pakning nederst på dørbladet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Dørvrider bør justeres eller smøres for å sikre normal funksjon. Løs pakning nederst på dørbladet bør festes eller skiftes for å hindre varmetap og trekk, samt redusere risiko for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjon.



Balkongdør med malt treramme

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra et soverom i 2. etasje til sydvest-vendt balkong i trekonstruksjon. Tekket med papp, med tilfarere/ terrassebord som gulv. Balkongen er ny fra 2020. Faktura fremvist

**Årstall:** 2020



Oversiktsbilde

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

**Beskrivelse**

Utgang fra stuen til sydøst-vendt veranda i trekonstruksjon. Fundamentert med søyler av betong eller oppmurte med teglstein.

En del av bjelkene ble skiftet grunnet at enkelte bjelker var råtebefengt. I dag erstattet med impregnerte nye bjelker og terrasebord.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Stedvis er det påvist pussavflassing nederst på søyler.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av pussavflassing nederst på søylene for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for eskalering.

# Tilstandsrapport


En del av bjelkene er skiftet


Oversiktsbilde


Fundamentert med oppmurte søyler


Pussavflassing

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2

**Beskrivelse**

Flislagt terrasse ved boligens nordvest-side.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Mange løse fliser og fliser med bom. Løse/ sprukne fuger

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Løse fliser og sprukne fuger bør utbedres for å hindre videre skade. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere forringelse av terrassen og økte utbedringskostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**


Oversiktsbilde


Løse fliser og manglende fugemasse

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp fra veranda ned til hage i trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Trappen har etterslep av vedlikehold

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Trappen bør renses og overflatebehandles for å hindre videre forfall.



## TG 2 Utvendige trapper - 1

**Beskrivelse**

Beetongtrapp i forbindelse med inngangsparti

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Trappen fremstår som hel, men det er noe etterslep av vedlikehold. Enkelte plasser er det litt bom på det som virker å være pusset overflate.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør påregnes lokale utbedringer for å unngå eskalering ved f. eks frostsprengning.

## TG 2 Utvendige trapper - 1 - 2

**Beskrivelse**

Tretrapp til underetasjen på sydøst-siden.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Ingen større avvik påvist, men det er etterslep av vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Trinn/ vanger trenger rens og overflatebehandling for å forhindre forfall.



## TG 2 Utvendige trapper - 1 - 2 - 3

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Trapp til underetasjen på sydvest-siden i trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Trappen er bratt (avviker en del fra trappeformelen (2 opptrinn+1 inntrinn=620 mm (±))
Trappen har etterslep av vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør vurderes ny utforming av trappen for å bedre sikkerheten, da bratt trapp øker risikoen for fall og personskader.

Trappen bør renses og overflatebehandles for å forhindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for skader.

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

På nordvest-siden i forbindelse med inngangsparti er det etablert stort flislagt område.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

En del bom og løse fuger. Enkelte fliser er sprukne.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør gjøres tiltak. Løse fliser bør festes og det bør refuges på gjeldene områder. Sprukne liser skiftes ut.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Originale eik tregulv i det meste av 1. etasje. 1-stavs eikeparkett i kjøkken (avsluttet like under sokkel). Flislagte gulv i badene og i entréen.  Gulv utenfor dusjsonen i bad i 1- og 2.etasje har epoxybelegg.
I 2.etasje er det stort sett lakkerte tregulv. Malt gulv i trapperommet.
Hele underetasjen er med epoxy.

Vegger med malte flater. Brystning i spisestuen. Flislagte vegger i badene.

Himlinger med malte flater. Synlig bjelker i spisestuen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflater vil normalt være utsatt for slitasje, herunder mindre riper, hakk og eventuelle skjolder som følge av alminnelig bruk. Slike forhold anses som forventet og innenfor normal slitasje.
Det bemerkes kun avvik som vurderes å overstige det som kan anses som normal slitasje.

I underetasjen har noe av epoxybelegget løsnet, og andre steder er det riss. Eksakt årsak er ikke kjent, men dette kan skyldes at epoxyen er diffusjonstett og at det er noe fukt i betonggulvet, noe som kan føre til at belegget løsner over tid.
Det er også registrert noe nedbøyning av parkettgulvet på kjøkkenet ved normal gange.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å utføre lokale utbedringer der epoxybelegget har løsnet eller har riss, for å hindre videre skade og opprettholde funksjon.
Dersom det viser seg at årsaken er fukt i betonggulvet, bør det vurderes ytterligere tiltak for å sikre god vedheft og unngå fremtidige problemer.
Usikkerhet rundt vedheft kan medføre økt risiko for ytterligere avskalling og redusert levetid på gulvbelegget.
Gulvet i kjøkken er forholdsvis nytt og det kan være at gulvet ikke har satt seg helt. Det kan også være at undergulvet ikke er rett, noe som fører til bevegelse ved gange. Ved mye bevegelse i parkett over tid kan føre til oppsprekking og redusere levetid.

# Tilstandsrapport





## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv i underetasjen.

**Årstall:** 1919

**Vurdering av avvik:**

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

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca 45mm på to meter i spisestuen. Spisestuegulvet virker å ha en nedbøyning på midten. Årsak er uviss, men kan være setninger skjedd i tiden etter byggeår.

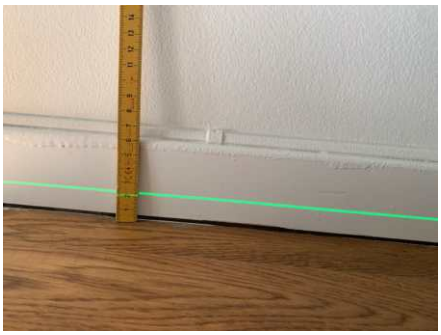
**Konsekvens/tiltak**

• 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.

Eier opplyser om at bygget er stabilt uten at det er registrert vedvarende setning. Årsak til nedbøyning er ukjent, men kan være setning fra tiden etter byggeår. Det bør undersøkes nærmere om det oppleves at skjevheter øker.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





45mm skjevhet på et meste i spisestuen

## TG 3 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har to mursteinspiper. Kamin i stuen. Sotluke plassert i trapperom i underetasjen samt bak luke i badet i underetasjen. Feieluker på loft.

**Årstall:** 1919

**Vurdering av avvik:**

• Pipevanger er ikke synlige.

Kun to sider er synlig i 1. etasje. Pipe/ brannmur på to av sidene er kledd med platekledning.
Den ene feieluken på loftet er nok ikke helt tett lenger da det er synlig rennemerker på pipen.

**Konsekvens/tiltak**

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

# Tilstandsrapport

Feieluken på loftet bør kontrolleres av fagkyndig, og eventuelt skiftes for å hindre lekkasje av røyk og sot.

Pipevanger som ikke er synlige bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon, da skjulte konstruksjoner kan skjule skader eller mangler som øker risikoen for brann og reduserer sikkerheten.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Kamin etablert i stuen



Sotluke i bad. u.etg



Rennemerker fra feieluke på loft

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er stedvis obersvert at det har vært noe pussavflassing, men som er malt over. Det er utført fuktsøk med indikasjonsinstrument. Stedvis er det høyere fuktsøkverdier nederst på vegger og på gulv nær grunnmur. Dette tyder på noe fuktvandring i grunnmur og/ eller kapillært oppsug fra grunnen.
Eier fikk montert elektroosmotisk fuktsikring på større deler av underetasjen i 2021 (soverom og stue/ kjøkken)

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales å la vegger og gulv forbli frie og ikke kles inn med organiske materialer, for å redusere risikoen for fuktskader og skjult muggvekst.

Lokale utbedringer må påregnes ved løs maling eller puss, og situasjonen bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle endringer i fuktnivå. I følge eier har elektroosmotisk fuktsikring bedret situasjonen.

Konsekvensen av å ikke følge disse rådene kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt hovedtrapp mellom 1- og 2 .etasje. Lakkert tretrapp til loft. Malt tretrapp til kjeller.

Trappene er fra byggeår og har følgelig en del bruksslitasje, men alt i alt fremstår trapper som godt holdt med tanke på alder.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1919



Hovedtrapp



Loftstrapp



Kjellertrapp

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår. Enkelte dører av nyere årgang og er glattmalte.

**Årstall:** 1919

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Dørene fungerer okei, men det gjøres oppmerksom på alder og at eldre fyllingsdører vrir seg og har ikke optimal lukkefunksjon. Enkelte dører kniper mot karm/ terskel.
Baderomsdøren i underetasjen er fuktskadet nederst på dørbladet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Dører som kniper mot karm/terskel bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Fuktskadet baderomsdør bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.

Eldre fyllingsdører kan med tiden få redusert funksjon, og utskifting bør vurderes dersom dette medfører praktiske problemer.

# Tilstandsrapport





Den ene soveromsdøren kniper mot karm





## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tilbud fra utførende er ettersendt

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2015

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

# Tilstandsrapport

Enkelte av dognlightslampene lyste ikke befaringsdagen

**Konsekvens/tiltak**

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Mulig det kun er pærer som har gått. Hvis det er lampene bør elektriker tilkalles for videre undersøkelse.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 kontroller flere steder på gulvet. Godt fall i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21mm.

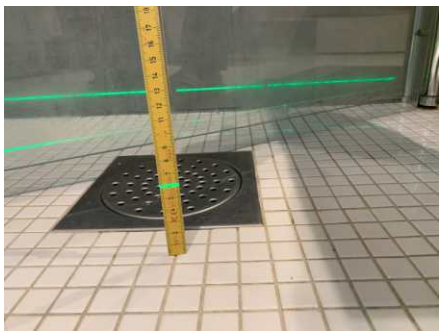
**Årstall:** 2015

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



21mm fall fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Noe under dagens krav på 25mm.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2015

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det må innhentes dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2015

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skader på innredning.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må utføres.

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Fuktskadet innredning

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2015

UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger)

Det er utført enkle fuktksøk i dusjsonen og på tilgjengelig områder fra tilstøtende rom og i dusjsonen uten å påvise unormale fuktsøkutslag eller synlig skade på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

## Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tilbud fra utførende er ettersendt

**Årstall:** 2015



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Taket er malt og vegger er med malt mur.

**Årstall:** 2015

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

**Årstall:** 2015

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt men epoxymalt gulv.

**Årstall:** 2015

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vaskerommet er ikke utsatt for direkte vannpåkjenning, hverken på gulv eller vegger. Om det skulle oppstå lekkasje er det godt fall på epoxygulv, og veggene er malte murvegger. Sluket er fra 2015, dog ikke synlig membran i slukets klemring. Her er epoxy ført helt frem til sluket, men her er det påvist at epoxy har løsnet i område rundt sluk, så løsningen har ikke lenger tett overgang.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Epoxybelegget rundt sluket bør utbedres for å sikre tett overgang og hindre at vannsøl eller rengjøring fører til ytterligere oppsprekking eller at belegg løsner.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på gulvet.



Plastsluk



Utett overgang

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning, opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvask.

**Årstall:** 2015

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er ingen ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har ingen ventilasjon

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger)

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har nettopp fått en overflateoppgradering. Det er lagt flis på flis i dusjsonen og begge blandebatteriene er skiftet.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Malte flater på øvrige veggflater. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19mm. Det er 1:50 fall i dusjsonen. Gulv utenfor dusjsonen er noe under 1:100.

**Vurdering av avvik:**

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet har en oppmurt kant som gjør at evnt lekkasjevann fra toalett eller servant vil kunne renne ut i tilstøtende rom.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det må gjøres tiltak ved å lage god åpning i oppmurt kant slik at vann enkelt og raskt kan renne til sluk om lekkasje oppstår. Dagens løsning vil føre til skade om uhellet skulle skje.
I kombinasjon med dette anbefales det også høyere stoppkant ved døren da fall på gulv ikke er optimalt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Oppmurt kant

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk. Ukjent opprinnelig membran. Det er synlig i sluket at det ved etablering av nylig lagte fliser ble påført smøremembran under de nye fliser i dusjsonen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Påse at slukopp blir montert som tiltenkt.



Plastsluk. Slukoppen manglet befaringsdagen

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage åpning i sisternekasse slik at evnt lekkasjevann kan oppdages raskt og renne til sluk.



Mangler hull for synliggjøring av evnt lekkasje fra sisternen

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk fuktstyrt vifte i følge eier.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap i entréen. . Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 33%.




## 2. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra 2009 iht tidligere salgsoppgave.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser i dusjsonen. Taket er malt.

**Årstall:** 2009

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt i dusjsonen. Øvrige gulv med epoxy. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen

ved dørterskelen er 5mm.

**Årstall:** 2009

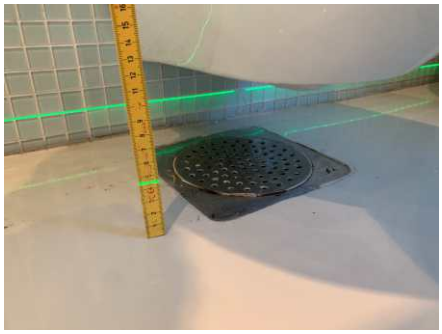
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er to sluk i gulvet. Hovedsluk under toalett og med tilknyttet hjelpesluk i dusjsonen. I dusjsonen er fallforhold ivaretatt. Øvrig gulv har noe fall, men godt under anbefalt 1:100 fall.

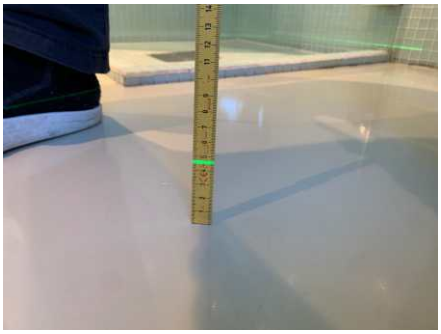
**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Badet fungerer til tross for utilstrekkelig fall på gulvet utenfor dusjsonen, men ved en eventuell vannlekkasje kan vann renne mot dørterskelen og forårsake følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Som et minimums tiltak anbefales det å lage høyere stoppkant ved dør.

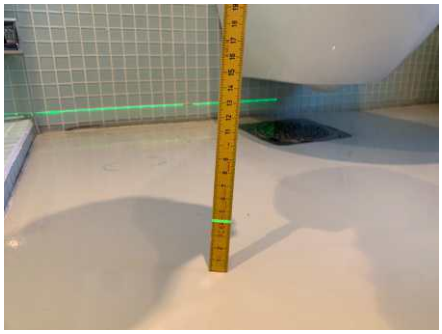
Det anbefales å vurdere utbedring av fallforhold ved neste oppgradering av badet, og da sørge for at gjeldende forskrifter følges.



Begrenset fall



Begrenset fall



Begrenset fall

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2009

**Vurdering av avvik:**
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det vites ikke om det er påført membran bak/ i sisternekasse

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må innhentes dokumentasjon.
• 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.

# Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran, spesielt bak og i sisternekassen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens utførelse er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, dersom membran mangler eller er feil utført. Dette kan føre til skjulte skader som råte og sopp, samt kostbare utbedringer på sikt.



Hjelpesluk



Hovedsluk under wc

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2009

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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

Det anbefales å lage en liten åpning slik at evnt lekkasjevann raskt blir oppdaget.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren samt montering av el. vifte. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

# Tilstandsrapport



Naturlig avtrekk



Mangler tilluft

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble forsøkt borret i vegg fra soverom mot dusjsone, men etter 2 lag med plater møtte jeg murvegg.

Det er derfor utført enkle fuktksøk i dusjsonen og på tilgjengelig områder fra tilstøtende rom og i dusjsonen uten å påvise unormale fuktsøkutslag eller synlig skade på befaringstidspunktet.

# KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og kjøleskap Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp.

Litt skjev sokkel. Bør rettes opp.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Oversiktsbilde



Røroppleggett i kjøkken

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2015

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Kullfilterventilator



Komfyrvakt

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kvik kjøkkeninnredning med fabrikklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn. Opplegg oppvaskmaskin. Eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye høyskap.

Det er nylig skiftet benkeplater, noen nye skapvanger og oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.

Det bemerkes at det er antydning til malingsavflassing i oppvaskkum fronten.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Røropplegget i kjøkken

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

**Konsekvens/tiltak**

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap.

Det er rørskap for badet i 2. etasje, plassert i badet og utstyrt med samlestokker. I trapperommet i underetasjen er det rørskap med stoppekraner og samlestokker. Det er også synlig Waterguard e.l., men det er ukjent hvor føler(e) er lokalisert. Stoppekranene stopper alle tappesteder, med unntak av kaldtvann til badet i 1. etasje.

Hovedstoppekran er plassert i luke i vaskerommet. Hovedledningen fremstår som kobber, men dette er ikke verifisert.

I soverommet i underetasjen er det en luke med et koblingspunkt for vannrør (rør til radiator i spisestue).

Det er varierende alder på vannrørene. Det foreligger ikke dokumentasjon på når rørene er fra, men det antas at de er etablert i forbindelse med oppføring av bad og kjøkken. Det meste fremstår som skiftet, men mye av røropplegget er skjult i konstruksjoner, og det er derfor ikke mulig å fastslå eksakt hva som er skiftet.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

# Tilstandsrapport

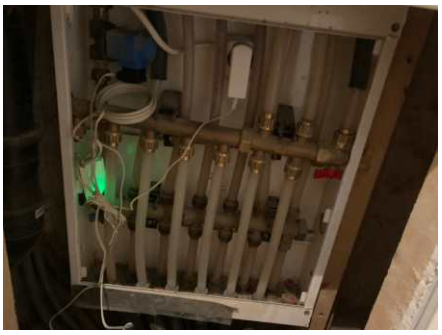
Gjelder vannrør i kjøkken i underetasjen.
Vannrør virker å være intakt uten synlig avvik på inspiserte steder. Men det gjøres oppmerksom på at enkelte rør kan være av eldre årgang. Restlevetid kan være kort.
Enkelte rør i himling i teknisk rom er av eldre årgang og er kledd med asbestmateriale.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.


Mangler varerør muffer for rør i kjøkken


Hovedstoppekran


Asbest rundt rørene


Hoved rørskap

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast. Det er følge eier skiftet alle hoveddør i boligen til plastrør i 2007. Det er synlig hoveddør med stakelokk i luke i vaskerommet. Arbeidene er ikke dokumentert og det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed vanskelig å ettergå/ kontrollere for avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ingen avvik påvist, men det gjøres oppmerksom på at det er svært begrenset vurdert og dermed vanskelig å si noe om tilstand og evnt når det må forventes tiltak.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider med avløpsrør.

Begrenset mulighet for kontroll og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller skader som kan føre til lekkasjer eller funksjonssvikt.

Luke for stakelokk bør utvides slik at stakelokk enkelt er tilgjengelig.

# Tilstandsrapport



Synlig stakelokk fra luke i vaskerommet

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via ventiler i yttervegger.

## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert oljefyr. I 2022 ble brenneren endret til biobrensel. Sist service utført i 2025 i følge eier. Det er fremlagt dokumentasjon på dette.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig service og kontroll av eldre anlegg.
Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for driftsstans eller plutselige skader på anlegget.



## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert i teknisk rom.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.
Manglende avrenning kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende og kostbare skader på bygningskonstruksjonen.

# Tilstandsrapport




## TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet eget fyranlegg med biobrensel innstallasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Varmekabler i entré alle bad og i hele underetasjen (eks. teknisk rom).

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.
   **Uvisst**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Alt el. arbeid vi har utført er utført av elektriker.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Samsvarserklæring på el arbeider vi har utført foreligger. Ikke fremvist**

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**

# Tilstandsrapport

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

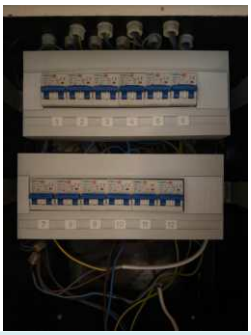
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det er påvist jordet og ujordet stikk i et rom i 2. etasje. Dette bør sjekkes av elektriker da det ikke er forskriftsmessig.**

    **Anbefalingen om utvidet el-kontroll gis på bakgrunn av avdekte avvik**
    **og/eller en helhetsvurdering som tar alder på anlegget i betraktning - her manglende dokumentasjon og ukjent historikk.**







## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 1919.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i naturstein.
Eier har gravd ut underetasjen for å få mer takhøyde.

**Årstall:** 1919

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Mindre riss er påvist, men ingenting som tyder på større avvik.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.
Konsekvensen av mindre riss er hovedsakelig av visuell betydning, men dersom rissene utvikler seg, kan det på sikt føre til svekkelse av konstruksjonen.

## TG 2 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmur er av betong som forstøtning mellom øvre hageplan og carportplan.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Enkelte plasser med løs puss og maling.
Muren er avslutet med skiferfliser på murkronen. En del av disse har løsnet og mangler fuger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør utføres lokale utbedringer av løs puss og maling for å hindre videre forringelse av muren.

Skiferfliser på murkronen bør festes og fuges på nytt for å sikre at avslutningen beskytter muren som tiltenkt. Manglende fuger og løse fliser kan føre til vanninntrenging og risiko for frostspreng, noe som kan gi ytterligere skader på muren.



På enkelte plasser har puss løsnet



Pussen har sluppet helt fra betongen

# Tilstandsrapport

## TG 2 Forstøtningsmurer - 1

**Beskrivelse**

Forstøtningsmurer er av betong rundt utvendig kjellertrapper.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Synlig knotteplast rundt murene, men de mangler avslutningslist

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør monteres avslutningslist på knotteplasten rundt murene for å sikre korrekt drenering og forhindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende avslutningslist kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på muren.





## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Stort sett plenareaøler rundt boligen foruten ved inngangsparti hvor det er etablert fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren.
Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til vannansamlinger, som igjen kan gi økt risiko for fuktskader på bygningsmassen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Det er avløp til egen septiktank via privat stikkledning. I følge eier ble det skiftet avløpsrør fra boligen ut til septiktank i 2015. Ikke dokumentert.

Utvendige vannledninger er av ukjent type, sannsynlig av kobber (observert et rørstykke i luke vaskerom). Vannledning fra husvegg til det offentlige ble skiftet i 2007, opplyst av eier.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utskifting av avløpsrør til septiktank for å redusere usikkerhet rundt utførelsen og materialvalg. Manglende dokumentasjon medfører risiko for at arbeidet ikke er utført forskriftsmessig, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer.

Det bør også avklares hvilken type utvendige vannledninger som er benyttet, og vurdere tilstand dersom det er usikkerhet. Ukjent rørtype og alder kan medføre økt risiko for lekkasjer eller brudd på vannledningene.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Septiktank

**Beskrivelse**

Septiktanken er av ukjent type. Sannsynlig at denne er av betong.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er avvik:

Det finnes lite informasjon om septiktanken. Det er sannsynlig at denne er av eldre årgang og av betong.
Det er septiktank nedgravd i hagen og det finnes lite informasjon rundt tanken.
Septiktanker er ikke lenger lovlig, og det skal være sendt ut pålegg om å koble denne fra og koble seg til det offentlige nettet.

Det er opplyst av eier at det har vært tilbakeslag fra tanken inn i boligen da tanken var full.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør innhentes mer informasjon om septiktankens tilstand og alder, samt kartlegges hvor nærmeste offentlige avløpsledning går for å planlegge tilkobling til offentlig nett.

Manglende dokumentasjon og høy alder på septiktanken medfører økt risiko for lekkasjer, tilbakeslag og forurensning, samt at bruk av septiktank ikke lenger er tillatt og kan medføre pålegg fra kommunen. Frakobling utløser også sanering av tanken.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

## TG 2 Oljetank

**Beskrivelse**

Det er oljetank, mest sannsynlig av stål. I følge eier har tanken blitt oppgradert på et tidspunkt med innvendig polyester coating. I 2022 ble tanken sanert og trykktestet. Enkelte deler ble skiftet (rør og pakning). Det er fremlagt dokumentasjon på dette.
Sist service/ kontroll ble utført i 2025 i følge eier.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Oppfølging og oppgradering virker å være bra ivaretatt, men det gjøres likevel oppmerksom på alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales å videreføre jevnlig oppfølging og kontroll av oljetanken, da høy alder medfører økt risiko for korrosjon og slitasje over tid.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være lekkasje og forurensning, noe som kan medføre helse- og miljøskadelige konsekvenser.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Rekkverk veranda - noe lavt iht dagens krav. Målt til 93cm. Kravet er 1 meter.
Radon; I forbindelse med økt takhøyde i underetasjen ble det etablert radonsikring. Dokumentert.
Sikring av støttemurer til kjeller
Rekkverksmangler innvendig og utvendige trapper

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

# Tilstandsrapport

Det mangler håndløper på en side for hovedtrappen.
Det mangler håndløper på begge sider for loftstrappen
Det mangler håndløper en side til kjellertrappen.
Rekkverk for hovedtrapp har for lav høyde
Utvendig trapp ned til vaskerom er for bratt
Rekkverk for balkong og veranda er for lav
Tretrapp fra veranda til hage mangler rekkverk en side samt har for store åpninger på rekkverkssiden
Det mangler rekkverk for begge kjellernedgangene
Det mangler rekkverk på støttemur mot garasje

**Konsekvens/tiltak**

- Det er behov for tiltak

Det bør monteres håndløper på manglende sider av hovedtrapp, loftstrapp og kjellertrapp samt skikkelig rekkverkssikring på loft for å ivareta sikker ferdsel og redusere risiko for fallulykker.

Rekkverk for hovedtrapp, balkong og veranda bør forhøyes til dagens krav for å hindre fallfare.

Utvendig trapp ned til vaskerom bør utbedres for å redusere bratthet og bedre sikkerheten.

Tretrapp fra veranda til hage bør få rekkverk på begge sider, og åpningene i rekkverket må reduseres for å oppfylle krav til barnesikring og forhindre fall.

Det bør etableres rekkverk for begge kjellernedgangene samt på støttemur mot garasje for å redusere risiko for fall og personskade.

# Tilstandsrapport



Rekkverk begge side anbefales og rekkverk bør bygges om



Mangler håndløper en side



For lav høyde



Loftstrapp mangler håndløpere



På loft anses det som viktig å sikre langt bedre



Mangler håndløper en side



Mangler rekkverk



Mangler rekkverk

# Bygninger på eiendommen

## Carport

**Anvendelse**
Parkering

**Byggeår**
2010

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Carport oppført i trekonstruksjon. Sperretak understøttet av søyler i front. Bodsiden med bindingsverk med utvendig trekledning. Mot naboeiendom er det oppmurt støttemur vegg. Gulv i bod med plater. Gulv i parkeringsdel er asfaltert. Pulttak form tekket med takstein.

Carporten fremstår som normalt godt vedlikehold uten større avvik ven enkel kontroll/ inspeksjon. Påenekelte plasser er det etterslep av vedlikehold, så tid for overflateoppgradering og lokale reperasjoner av manglende/ løs puss nærmer seg.

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



*Carport*

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

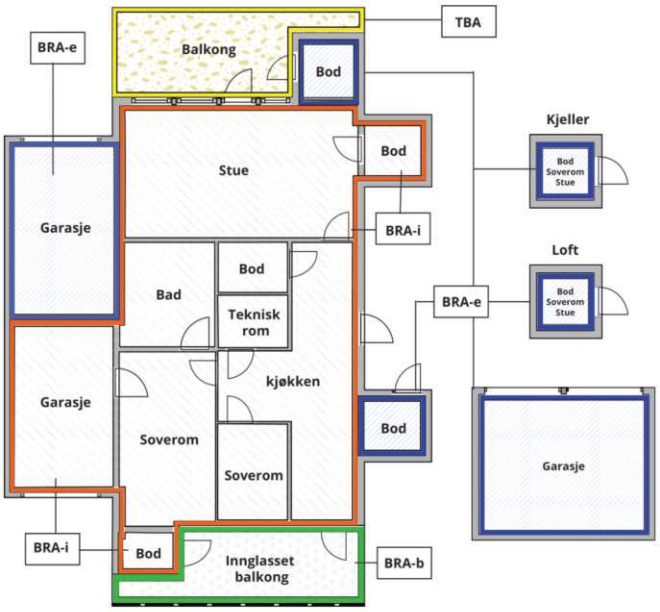
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Underetasje | 70 | | | 70 | | | 70 |
| 1. etasje | 103 | | | 103 | 68 | | 103 |
| 2. etasje | 85 | | | 85 | 3 | 4 | 89 |
| Loft | 30 | | | 30 | | 27 | 57 |
| **SUM** | **288** | | | | **71** | **31** | **319** |
| **SUM BRA** | **288** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Stue/kjøkken, soverom, bad, bod, trapperom, teknisk rom, vaskerom | | |
| 1. etasje | Stue, kjøkken, spisestue, hall m/trapp, bad, entré | | |
| 2. etasje | Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, trapperom, gang | | |
| Loft | Uinnredet loft | | |

**Kommentar**

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* 1.- og 2. etasjen er mer eller mindre lik som opprinnelige tegning. Entrédel virker å være påbygd etter byggeår og anretning/ spiskammers er i dag del av kjøkken.
I underetasjen foreligger det ikke original tegning. Eier har bygget om denne etasjen og bl.a etablert utleiedel. Det er sannsynlig at det er gjort større bruksendringer i forhold til original løsning (tilleggsdel til hoveddel). Bruksendringer er ikke søkt om.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Oppgradering av bad i 1. etasje.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Soveromsvinduet er for lite til rømningsvei. Målt til 53 cm bredde x 80 cm høyde. (krav min 50cm bredde x min 60cm høyde - tilsammen 1,5meter).
Både soverom og stue/ kjøkken i underetasje har for lite dagslysflate (tommelfinger regel er ca 10% av rommets størrelse).

## Carport

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Bakkeplan | | | | | |
| Øvre plan | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | | **7** | | | |
| **SUM BRA** | **7** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Bakkeplan | | | |
| Øvre plan | | Bod | |

**Kommentar**

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.5.2026 | Christian Blom Kjerulf | Takstingeniør |
| | Marthe Bergan Osen og Mikael Osen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 13 | 52 | | 0 | 1180.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Terrasseveien 30 B

**Hjemmelshaver**
Osen Marthe Bergan, Osen Tim Mikael

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen har avløp til nedgravd septiktank.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker, trær, forstøtningsmur og flislagt uteplass på nordvest-siden. Parkering i carport/ gårdsplass. Enkel adkomst til utebod på øvre tomtplan som er del av carporten.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg forsikring | 8763520 | | | |

**Kommentar**
Opplyst av eier.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Tilsendt av megler pr. mail. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Info om tomteareal o.l. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Tilsendt av megler pr. mail. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier som viste og ga opplysninger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Tilsendt av megler pr. mail. Gjelder carport. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker




# Terrasseveien 30B

## 1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D




# Terrasseveien 30B

## 2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D




# Terrasseveien 30B

## Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D




# Terrasseveien 30B

## Loft

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

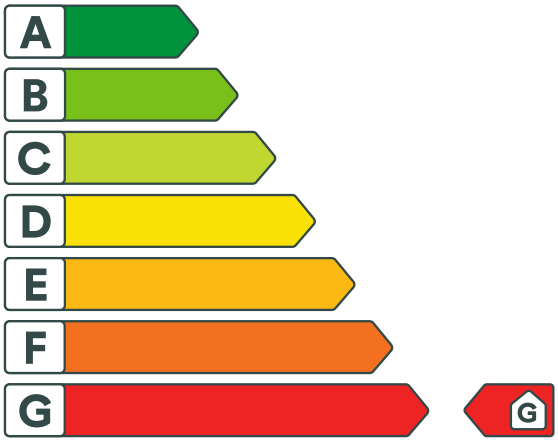
BO3D

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Terrasseveien 30B, 1369 STABEKK** | |
| Dato for energimerking<br>**07.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-292218** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**17262890** |
| Gårdsnummer<br>**13** | Bruksnummer<br>**52** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1919** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**266,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**266,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**394,51 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**391,26 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**104 074 kWh** |

# Terrasseveien 30B, 1369 STABEKK

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Terrasseveien 30B, 1369 STABEKK

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: 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 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: 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 utendørs

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av kjellervegg

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 23: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 24: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

### Tiltak 25: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

### Tiltak 27: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 28: 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 29: 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 30: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 31: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Terrasseveien 30B

Nabolaget Stabekk - vurdert av 95 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Høvik skole (1-7 kl.)<br>455 elever, 21 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Bærum Montessoriskole (1-10 kl.)<br>144 elever, 11 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Lysaker skole (1-7 kl.)<br>218 elever, 15 klasser | 21 min<br>1.9 km |
| Ramstad skole (8-10 kl.)<br>534 elever, 37 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Ringstabekk skole (8-10 kl.)<br>404 elever, 26 klasser | 5 min<br>2.4 km |
| Stabekk videregående skole<br>450 elever, 19 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Oslo International School<br>90 elever | 6 min<br>2.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Snoveien<br>Linje 130, 130N | 6 min<br>0.5 km |
| Høvik stasjon<br>Linje L1 | 13 min<br>1.1 km |
| Bekkestua<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 4 min<br>2.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>11.5 km |
| Oslo Gardermoen | 47 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Stabekk barnehage (1-5 år)<br>44 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Skogveien barnehage (1-6 år)<br>54 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Høvik barnehage (0-5 år)<br>120 barn | 14 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Stabekk | 12 min |
| Meny Høvik | 13 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Bekkestua Senter | 24 min |
| Boots apotek Høvik | 13 min |
| Bekkestua Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Høvik friområde - O.H. Bangsvei 70 | 12 min |
| Høvik skole | 14 min |
| EVO Stabekk | 10 min |
| Fit4 Høvik | 16 min |

«Beste sted i Norge. Nære byen men fortsatt på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

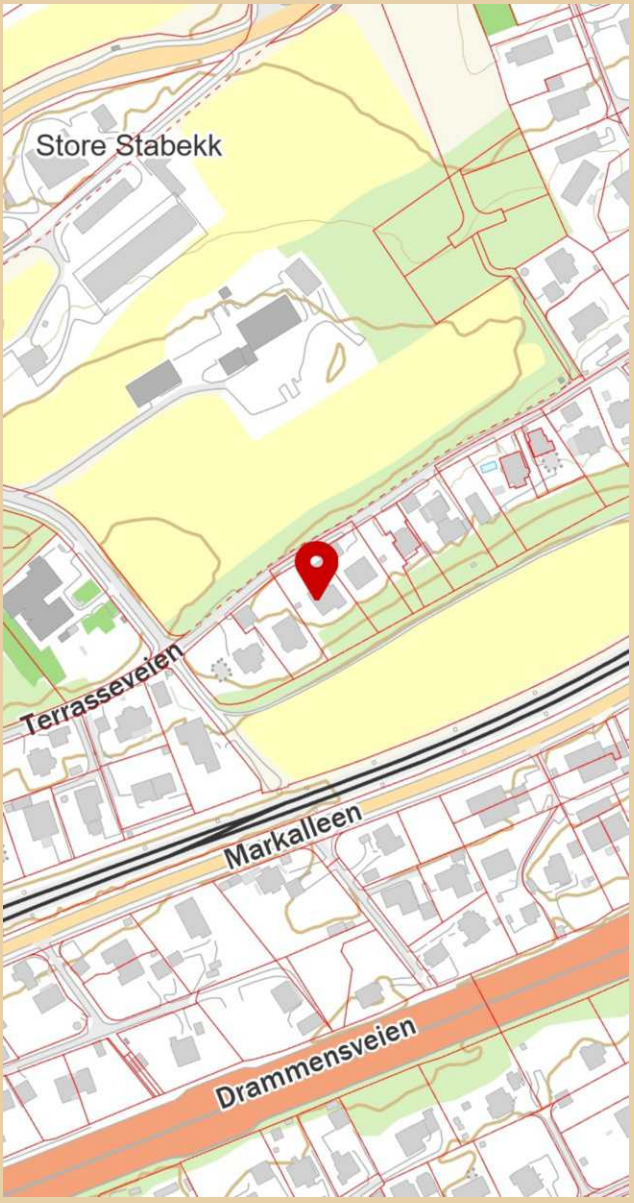
**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane




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

Utskriftsdato: 04.05.2026

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 13 | **Bruksnr.** | 52 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Terrasseveien 30B, 1369 STABEKK | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Feiing | 723,00 kr |
| Renovasjon | 8 076,24 kr |
| Slam | 2 036,58 kr |
| Vann | 8 342,76 kr |
| **Sum** | **19 178,58 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| ArealOppdatert | 0% | 1 Stk | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| 8C - Økt volumkapasitet - 1A-2C | 25% | 1 stk | 8076.28 | 1/1 | 0 % | 8 076,28 kr | 2 019,08 kr |
| Vann etter areal | 15% | 226 m2 | 39.80 | 1/1 | 0 % | 8 995,14 kr | 2 248,78 kr |
| Tømmin septiktank inntil 3 m3 | 15% | 3 m3 | 650.58 | 1/1 | 0 % | 1 951,73 kr | 487,93 kr |
| Tilsynsgebyr mindre avl.anlegg (kr/år) | 0% | 1 stk | 800.00 | 1/1 | 0 % | 800,00 kr | 200,01 kr |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 0% | 2 stk | 146.00 | 1/1 | 0 % | 292,00 kr | 72,99 kr |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted | 0% | 1 stk | 299.00 | 1/1 | 0 % | 299,00 kr | 74,76 kr |
| Maskinpipe og kanal | 0% | 1 pr.m. | 229.00 | 1/1 | 0 % | 229,00 kr | 57,24 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **Sum** | **20 643,15 kr** | **5 160,79 kr** |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 13 | **Bruksnr.** | 52 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Terrasseveien 30B, 1369 STABEKK | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Nei |
| **Privat septikanlegg** | Ja |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 13 | **Bruksnr.** | 52 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Terrasseveien 30B, 1369 STABEKK | | | | | | | | |

# Avtale 90011320 (Avgiftsadresse: Terrasseveien 30B)

## Situasjon

| | |
|---|---|
| **Røykvarslere** | 0 sammenkoblet, 3 enkel |
| **Slukkere** | 0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre |

## Tilsyn og feiing

| Ildsted | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 etasje stue | A | 04.01.2023 | 02.09.2025 | Utenfor rute | Ikke utført |

## Registrerte avvik

| Objekt | Avvik | Kommentar | Registrert |
|---|---|---|---|
| Røykløp | 8B Sotluken er defekt | Sotluke har defekt bakplate | 04.01.2023 |
| Røykløp | 11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn | Skorstein ikke synlig på alle fire sider. | 04.01.2023 |

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Lokal kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3201 13/52 | | |
| **Utskriftsdato** | 04.05.2026 | **Antall datasett** | 6 |

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.

## 2 Berørte datasett

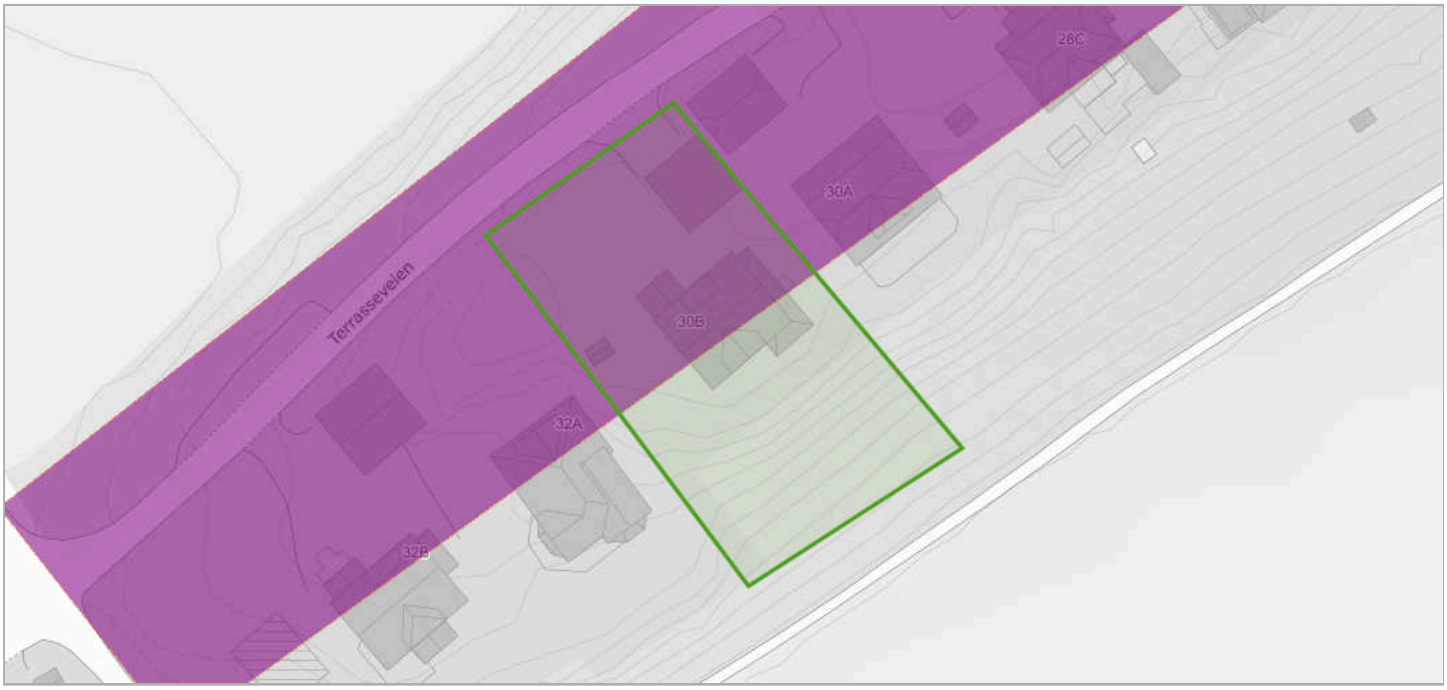
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

## Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

| Kilde | Bærum kommune | Versjon | 04.12.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

### Tegnforklaring




### Kulturmiljø

| Eiendom | Beskrivelse | Informasjon | Navn |
|---|---|---|---|
| TERRASSEVEIEN | BEBYGGELSE LANGS TERRASEVEIEN. HOVEDTYNGDE AV BEBYGGELSE FRA TIDLIG 1900 TALL. NOE FORTETNING INNIMELLOM. KONSTRUKSJONEN AV DEN SMALE VEIEN SOM GÅR BAK ÅSKNAUSER BIDRAR I STOR GRAD TIL OPPLEVELSEN AV VEIEN SOM SMAL OG ROLIG | KULTURMILJØ VVURDERES - BEBYGGELSE LANGS TERRASEVEIEN. HOVEDTYNGDE AV BEBYGGELSE FRA TIDLIG 1900 TALL. NOE FORTETNING INNIMELLOM. KONSTRUKSJONEN AV DEN SMALE VEIEN SOM GÅR BAK ÅSKNAUSER BIDRAR I STOR GRAD TIL OPPLEVELSEN AV VEIEN SOM SMAL OG ROLIG | - |

## Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

| Kilde | Bærum kommune | Versjon | 02.02.2026 |
|---|---|---|---|




### Tegnforklaring




### Kulturminne1920_1940

| Registrert dato | Bygningsnr | Merknader | Verneverdi | Takutforming |
|---|---|---|---|---|
| - | 17262890 | hovedsakelig org. panel,noen org.vinduer/nye i opprinnelig stil. detaljer rundt tak og et vindu-se bilder.nytt inngangsparti. huset har beholdt opprinnelig preg. ENEBOLIG | Høy | Saltak |

Bærum kommune
**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika
**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.05.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 13 | **Bruksnr.** | 52 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Terrasseveien 30B, 1369 STABEKK | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 168 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø<br>**KPHensynsonenavn** H570 |
| | **Delareal** 1 180 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1976001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1976001) |
| **Navn** | STORE STABEKK |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 26.11.1980 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8837/1976001.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 180 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B3 |

| | |
|---|---|
| **Id** | 2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012) |
| **Navn** | E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU |
| **Plantype** | Områderegulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 08.09.2017 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25379/7722967.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 392 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H190_2<br>**RPSikring** Andre sikringssoner |
| | **Delareal** 673 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H190_1<br>**RPSikring** Andre sikringssoner |

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012) |
| **Navn** | E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU |
| **Plantype** | Områderegulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 08.09.2017 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25379/7722967.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 366 $m^2$<br>**Formål** Veg<br>**Feltnavn** o_SV-T |

Bærum kommune

# VAledninger

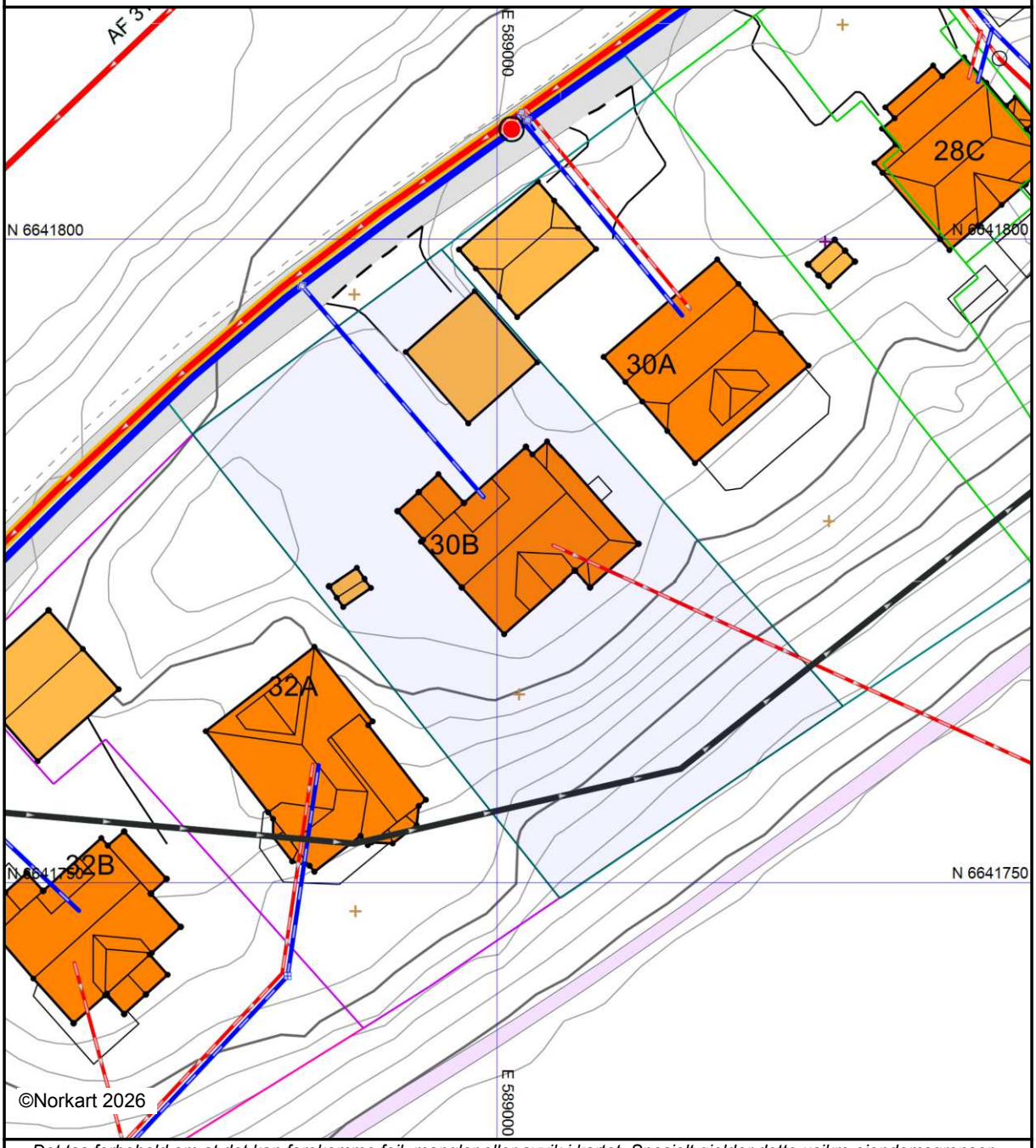
Eiendom: 13/52
Adresse: Terrasseveien 30B
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

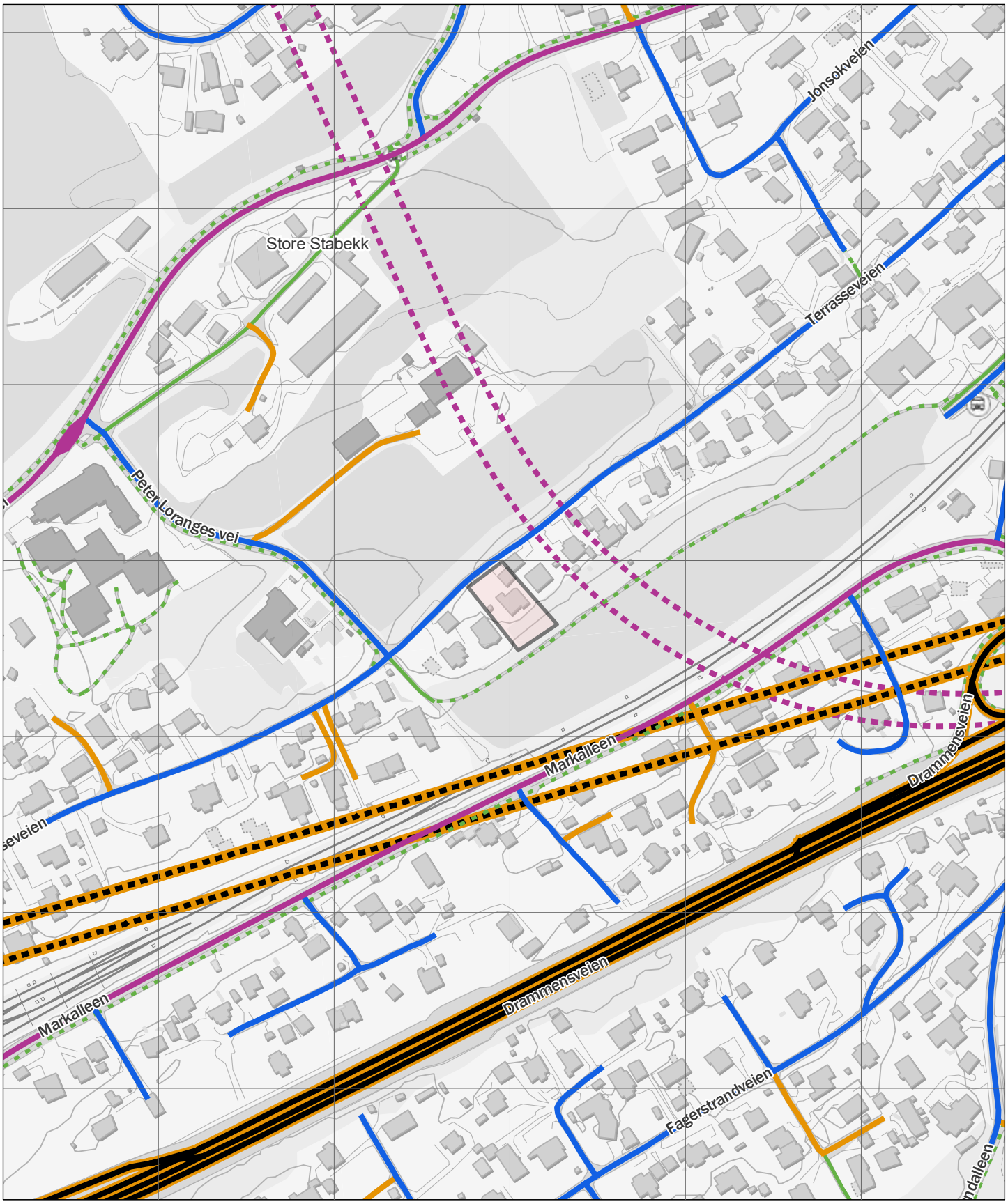
ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 13/52/0/0
**Adresse:** Terrasseveien 30B, 1369 STABEKK

N

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 04/05/2026




Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

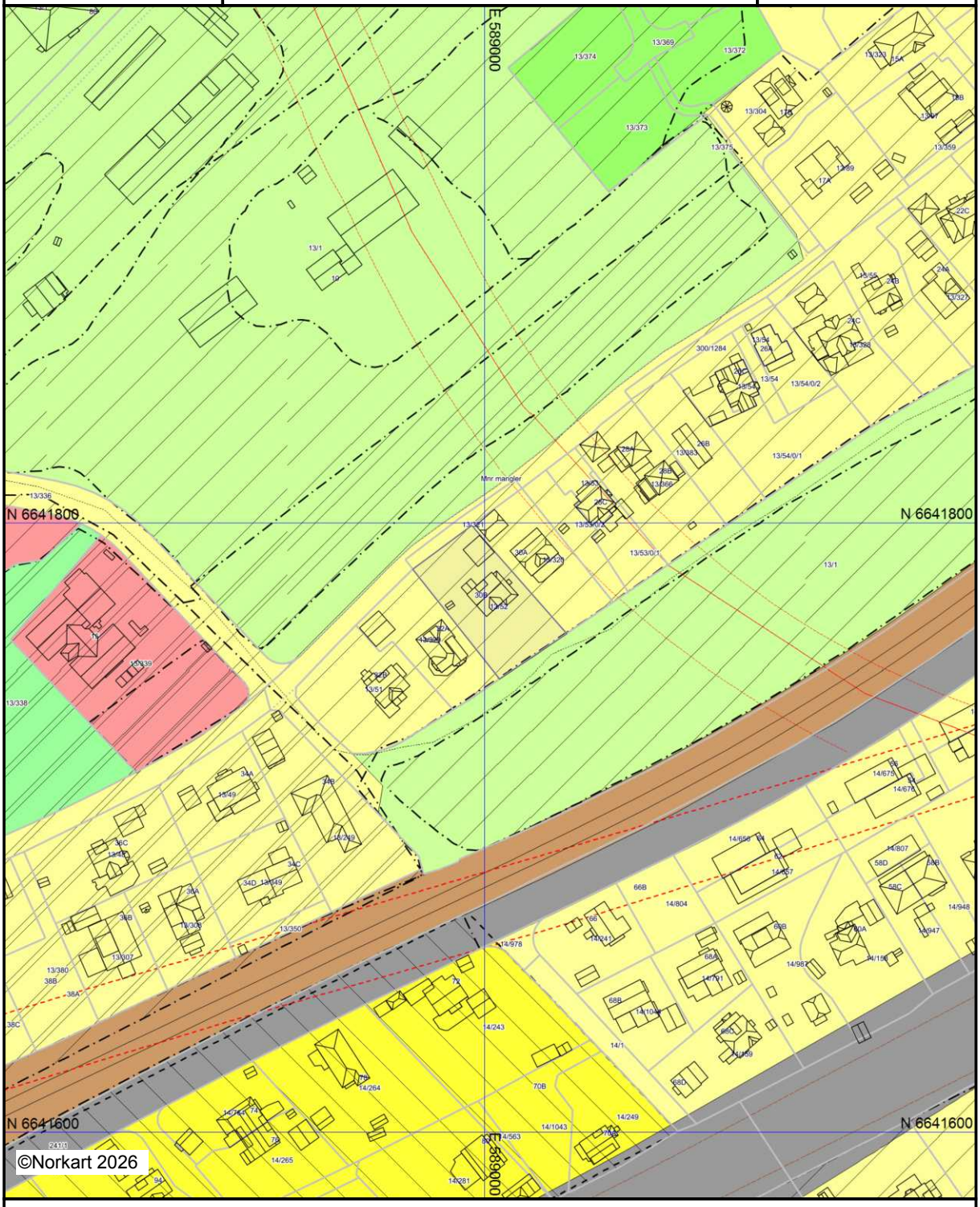
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 13/52
Adresse: Terrasseveien 30B
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000

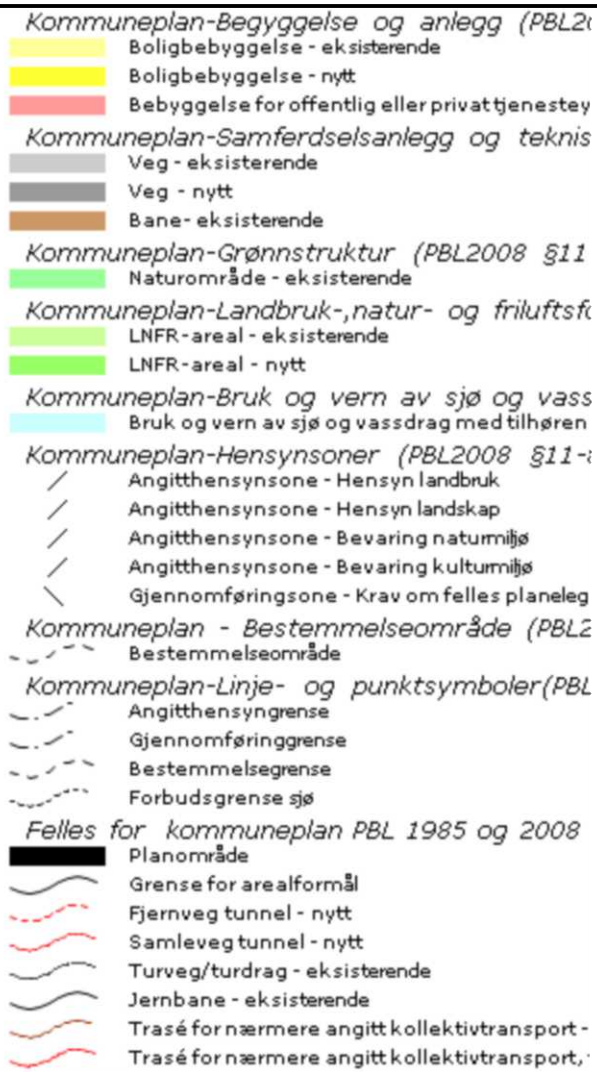
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



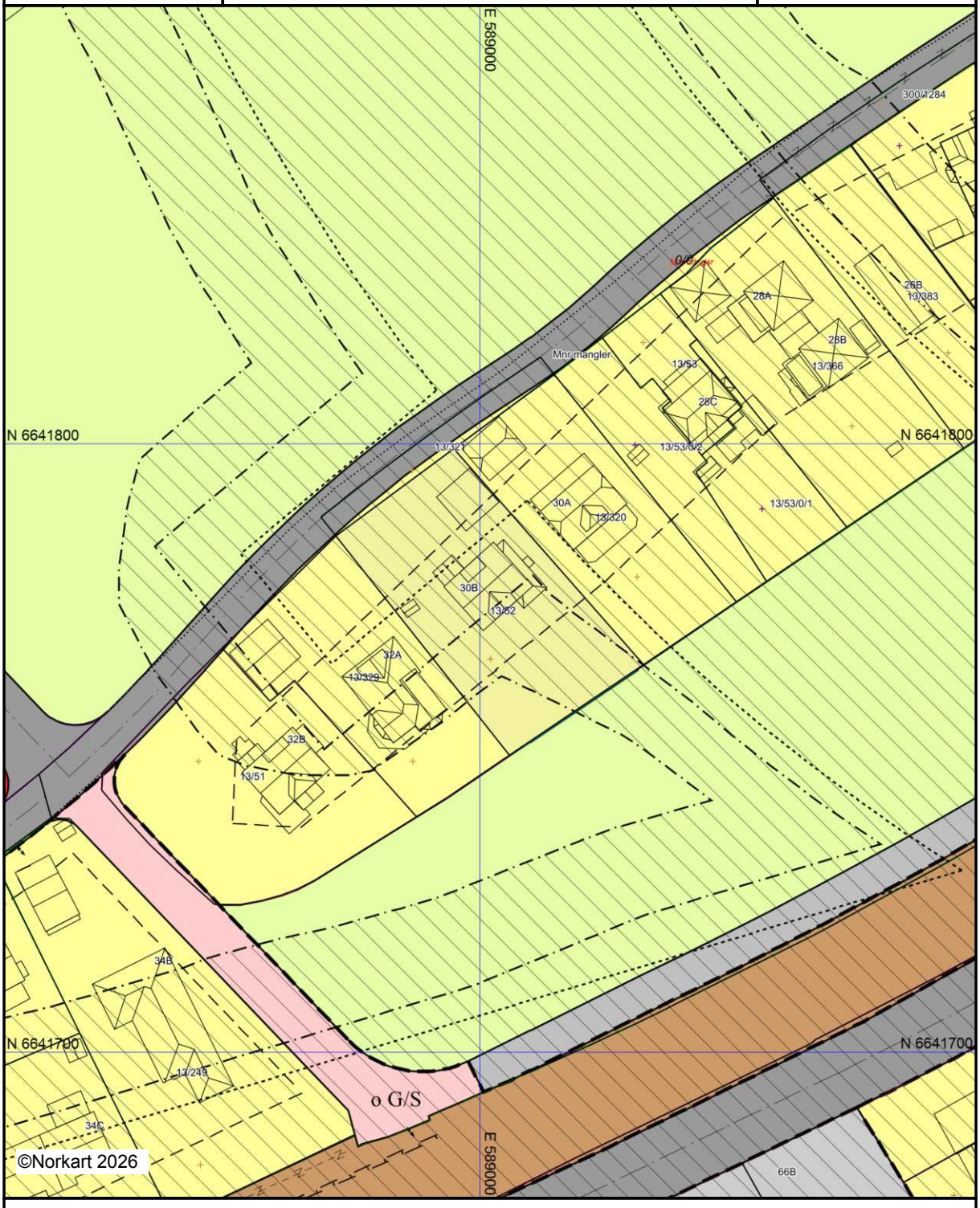
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 13/52
Adresse: Terrasseveien 30B
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

*Andre planobjekter*
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen,syk

*Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198*
- Område for jord- og skogbruk
- Område for jord- og skogbruk

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
- Park

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
- Bevaring av bygninger

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
- Felles avkjørsel

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
- Unyansert formål (kun for eldre planer)

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
- Grense for bevaringsområde

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
- Veg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Trase for jernbane
- Hovednett for sykkel

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*
- Naturområde

*Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf*
- Landbruk

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

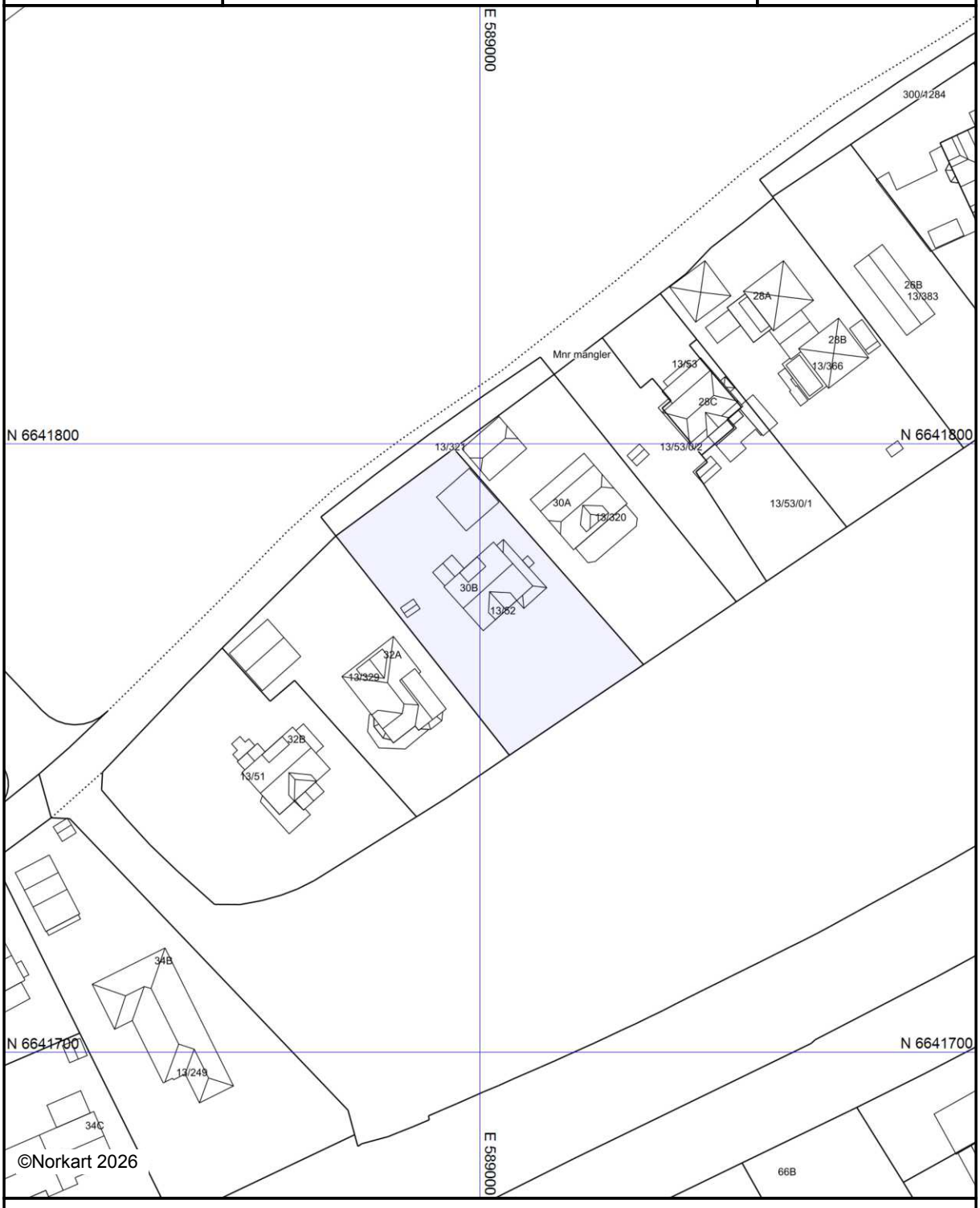
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 13/52
Adresse: Terrasseveien 30B
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

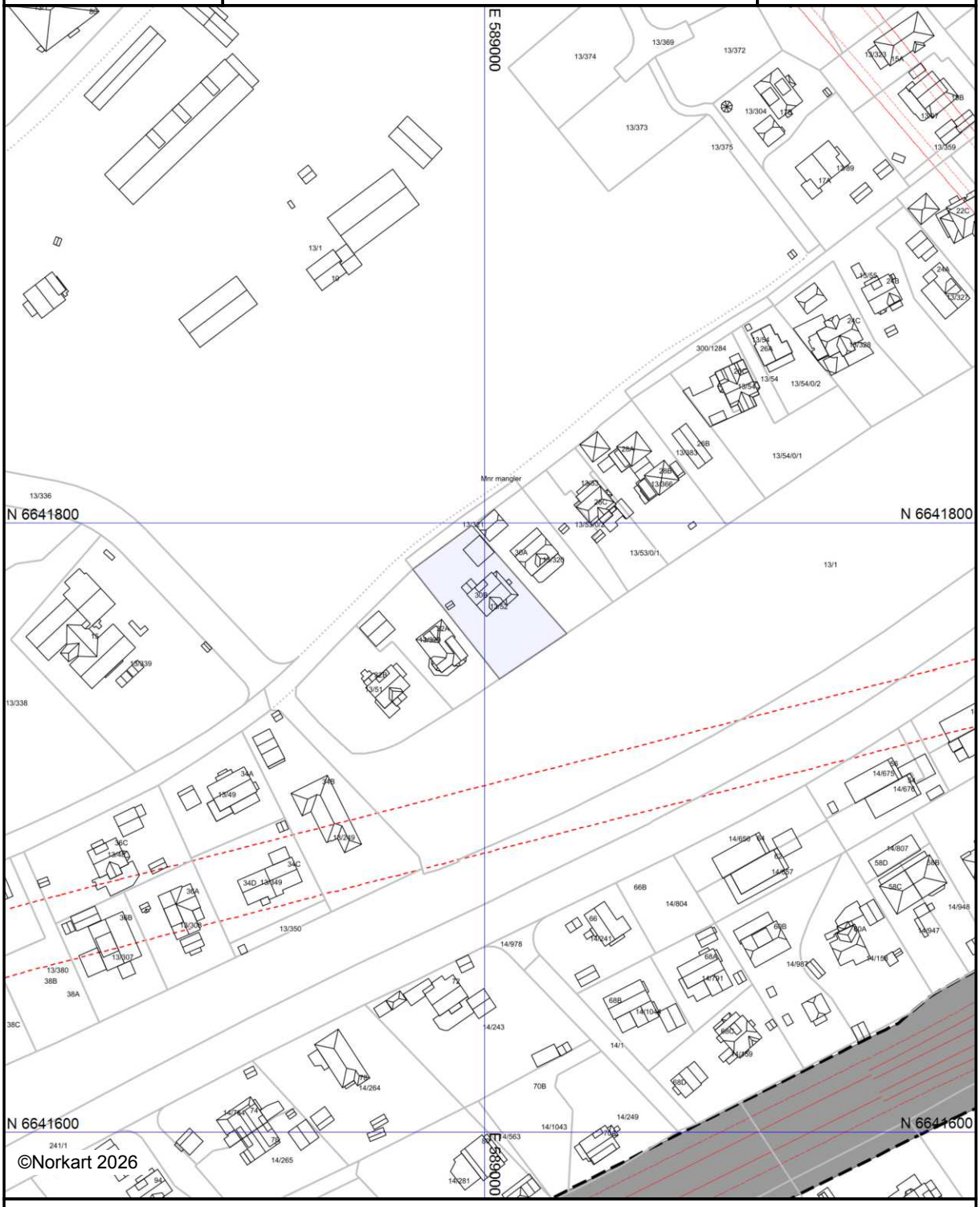
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 13/52
Adresse: Terrasseveien 30B
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- r

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Fjernveg tunnel - nytt

Samleveg - nytt

Samleveg tunnel - nytt

Gang-/sykkelveg - nytt

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport,

# DOK-analyse for eiendom 3201-13/52

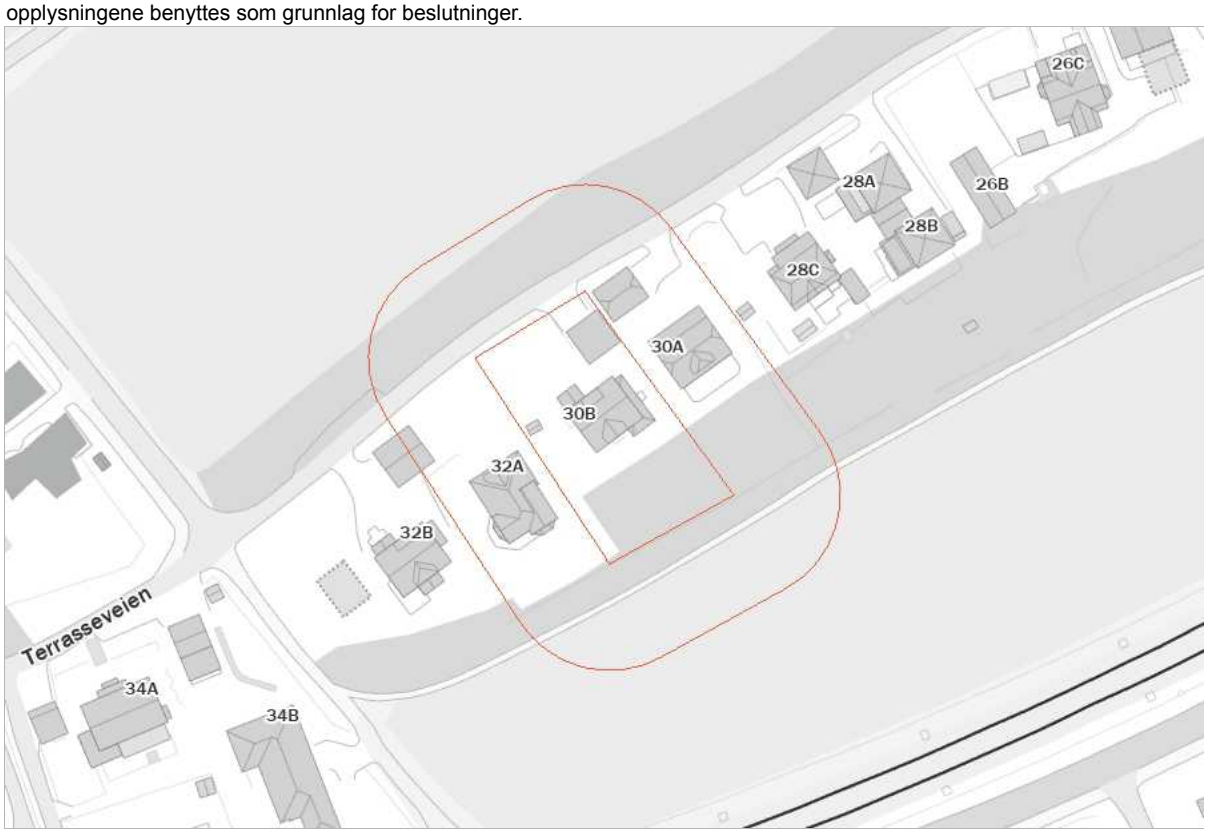
| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato for analyse | 04.05.2026 kl.14:01 | Buffer (meter) | 20 |
| Spurte datasett | 84 | Ikke sjekkede datasett | 0 |
| Berørte datasett | 19 | Ikke berørte datasett | 65 |
| Kommunens valgte | 93 | Utelatte datasett | 24 |

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.




Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

## Berørte datasett

| Navn | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|---|---|---|
| Eiendom: Matrikkelen - Adresse | Kartverket | 04.05.2026 | 04.05.2026 |
| Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt | Kartverket | 04.05.2026 | 04.05.2026 |
| Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig | Kartverket | 03.05.2026 | 04.05.2026 |
| Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442 | Statens vegvesen | 23.10.2025 | 27.10.2025 |
| Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett | Bane NOR SF | 12.03.2025 | 17.03.2025 |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte | Miljødirektoratet | | 27.04.2026 |
| Friluftsliv: Turrutebasen | Kartverket | 29.04.2026 | 27.04.2026 |
| Geologi: Løsmasser | Norges geologiske undersøkelse | | 27.04.2026 |
| Geologi: Marin grense | Norges geologiske undersøkelse | | 27.04.2026 |
| Geologi: Radon aktsomhet | Norges geologiske undersøkelse | | 27.04.2026 |
| Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper | Norsk institutt for bioøkonomi | | 01.04.2026 |
| Landbruk: FKB-AR5 | Geovekst | 01.05.2026 | 04.05.2026 |
| Landbruk: Jordkvalitet | Norsk institutt for bioøkonomi | | 28.11.2024 |
| Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap | Artsdatabanken | 27.11.2025 | 28.11.2025 |
| Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse | Miljødirektoratet | | 30.04.2026 |
| Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) | Miljødirektoratet | | 01.05.2026 |
| Natur: Verneplan for vassdrag | Norges vassdrags- og energidirektorat | 01.05.2026 | 02.05.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred | Norges vassdrags- og energidirektorat | 10.04.2026 | 13.04.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder | Norges vassdrags- og energidirektorat | 30.06.2025 | 07.07.2025 |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|---|---|---|---|
| Basis geodata: FKB-Vann | 0.0 km | Geovekst | 01.05.2026 | 04.05.2026 |
| Befolkning: Tilgjengelighet | 0.5 km | Kartverket | 04.05.2026 | 27.04.2026 |
| Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger | 2.7 km | Statnett | 07.03.2025 | 02.04.2025 |
| Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | 0.9 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 04.05.2026 | 27.04.2026 |
| Forurensning: Forurenset grunn | 0.0 km | Miljødirektoratet | | 27.04.2026 |
| Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner | 28.3 km | Avinor | 17.01.2025 | 07.04.2025 |
| Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser | 55.2 km | Forsvarsbygg | 19.05.2025 | 26.05.2025 |
| Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt | 45.8 km | Forsvarsbygg | 19.12.2025 | 22.12.2025 |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra | 0.9 km | Miljødirektoratet | | 27.04.2026 |
| Geologi: Bergrettigheter | 28.2 km | Direktoratet for mineralforvaltning | 04.05.2026 | 27.04.2026 |
| Geologi: Grunnvannsborehull | 0.1 km | Norges geologiske undersøkelse | | 22.04.2026 |
| Geologi: Grus og pukk | 4.8 km | Norges geologiske undersøkelse | | 22.04.2026 |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|---|---|---|---|
| Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller | 2.2 km | Norges geologiske undersøkelse | | 06.04.2026 |
| Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder | 6.3 km | Riksantikvaren | 20.02.2026 | 23.02.2026 |
| Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger | 0.9 km | Riksantikvaren | 30.04.2026 | 27.04.2026 |
| Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer | 3.6 km | Riksantikvaren | 16.04.2026 | 13.04.2026 |
| Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 0.0 km | Riksantikvaren | 03.05.2026 | 02.05.2026 |
| Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 0.1 km | Riksantikvaren | 29.04.2026 | 20.04.2026 |
| Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer | 6.3 km | Riksantikvaren | 15.02.2026 | 19.01.2026 |
| Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter | 3.0 km | Fiskeridirektoratet | 04.05.2026 | 27.04.2026 |
| Kyst og fiskeri: Gyteområder | 4.6 km | Fiskeridirektoratet | 28.04.2026 | 30.03.2026 |
| Kyst og fiskeri: Korallrev | 85.0 km | Havforskningsinstituttet | 29.04.2026 | 27.04.2026 |
| Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser | 9.3 km | Fiskeridirektoratet | 28.04.2026 | 30.03.2026 |
| Landbruk: Dyrkbar jord | 0.1 km | Norsk institutt for bioøkonomi | 12.09.2025 | 26.09.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite | 145.7 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite | 158.4 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite | 152.1 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite | 114.4 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite | 72.7 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Avtaleområde | 316.9 km | Landbruksdirektoratet | | 27.04.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Beitehage | 179.0 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde | 305.3 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Flyttlei | 88.9 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde | 72.7 km | Landbruksdirektoratet | | 02.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde | 588.6 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde | 121.1 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt | 234.4 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde | 234.4 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg | 90.5 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde | 280.4 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Samebyavtale | 498.9 km | Landbruksdirektoratet | | 27.04.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse | 1046.0 km | Landbruksdirektoratet | | 27.04.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Siidaområde | 404.3 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Landbruk: Reindrift - Trekklei | 139.0 km | Landbruksdirektoratet | | 09.02.2026 |
| Natur: Kulturlandskap - verdifulle | 2.9 km | Miljødirektoratet | | 29.04.2026 |

## Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|---|---|---|---|---|
| Natur: Naturvernområder | 0.9 km | Miljødirektoratet | | 01.05.2026 |
| Natur: Naturvernområder - Foreslåtte | 2.6 km | Miljødirektoratet | | 01.05.2026 |
| Natur: Villreinområder | 67.3 km | Miljødirektoratet | | 02.09.2025 |
| Plan: Markagrensen | 2.8 km | Klima- og miljødepartementet | 02.05.2026 | 02.05.2026 |
| Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen | 0.4 km | Kommunal- og distriktsdepartementet | 11.03.2025 | 05.05.2025 |
| Samferdsel: Ankringsområder | 8.4 km | Kystverket | 03.05.2026 | 01.05.2026 |
| Samferdsel: Hovedled og Biled | 3.0 km | Kystverket | 02.01.2026 | 02.01.2026 |
| Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning | 2.6 km | Kystverket | 02.01.2026 | 02.01.2026 |
| Samferdsel: Jernbane - Banenettverk | 0.0 km | Bane NOR SF | 06.03.2025 | 14.05.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred | 0.7 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 15.04.2026 | 20.04.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred | 2.6 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.02.2026 | 23.02.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Flomsoner | 1.8 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 19.04.2026 | 20.04.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø | 69.1 km | Forsvarsbygg | 30.01.2025 | 30.06.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land | 45.2 km | Forsvarsbygg | 19.12.2025 | 22.12.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Kvikkleire | 0.1 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 04.05.2026 | 27.04.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret | 50.8 km | Forsvarsbygg | 12.11.2024 | 31.03.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner | 7.4 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 03.05.2026 | 27.04.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Skredhendelser | 1.6 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 03.05.2026 | 27.04.2026 |
| Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder | 3.3 km | Norges vassdrags- og energidirektorat | 16.12.2023 | 01.04.2025 |
| Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå | 0.5 km | Kartverket | 05.04.2026 | 06.04.2026 |

## Ikke sjekkede datasett

| Navn | Kilde | Årsak |
|---|---|---|

## Eiendom: Matrikkelen - Adresse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 04.05.2026 |
| Antall treff | 3 | Nedlastet | 04.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 04.05.2026 |




### Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

### Punkter

| ID | ADRESSE |
|---|---|
| 71453760 | Terrasseveien 30B |
| 71455831 | Terrasseveien 30A |
| 71455840 | Terrasseveien 32A |

## Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 04.05.2026 |
| Antall treff | 5 | Nedlastet | 04.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 04.05.2026 |




### Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

### Punkter

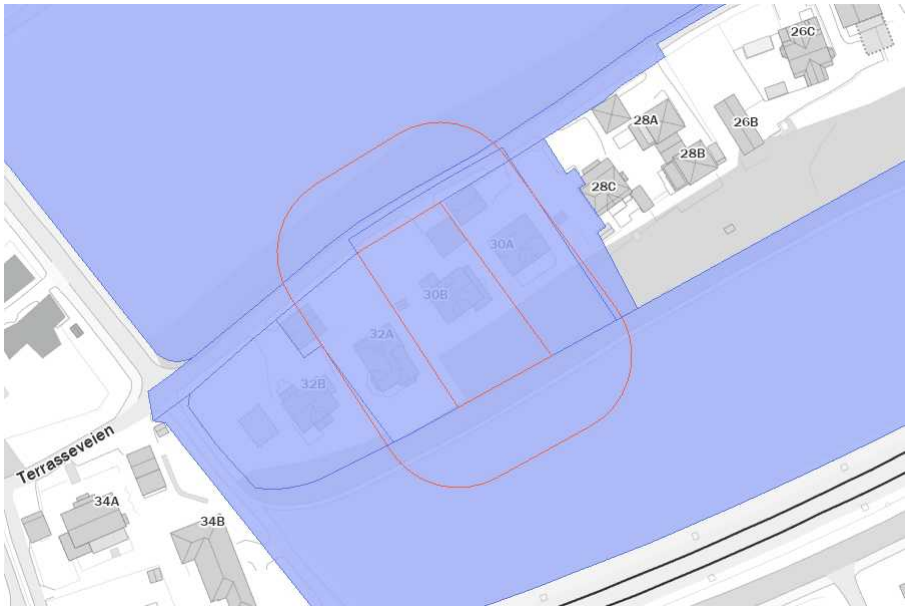
| TYPE | NR |
|---|---|
| Enebolig | 6661092 |
| Enebolig | 17262890 |
| Enebolig | 18602776 |

## Punkter

| | |
|---|---|
| Garasjeuthus anneks til bolig | 18610221 |
| Garasjeuthus anneks til bolig | 300069376 |

## Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 03.05.2026 |
| Antall treff | 9 | Nedlastet | 04.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 04.05.2026 |




### Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

### Flater

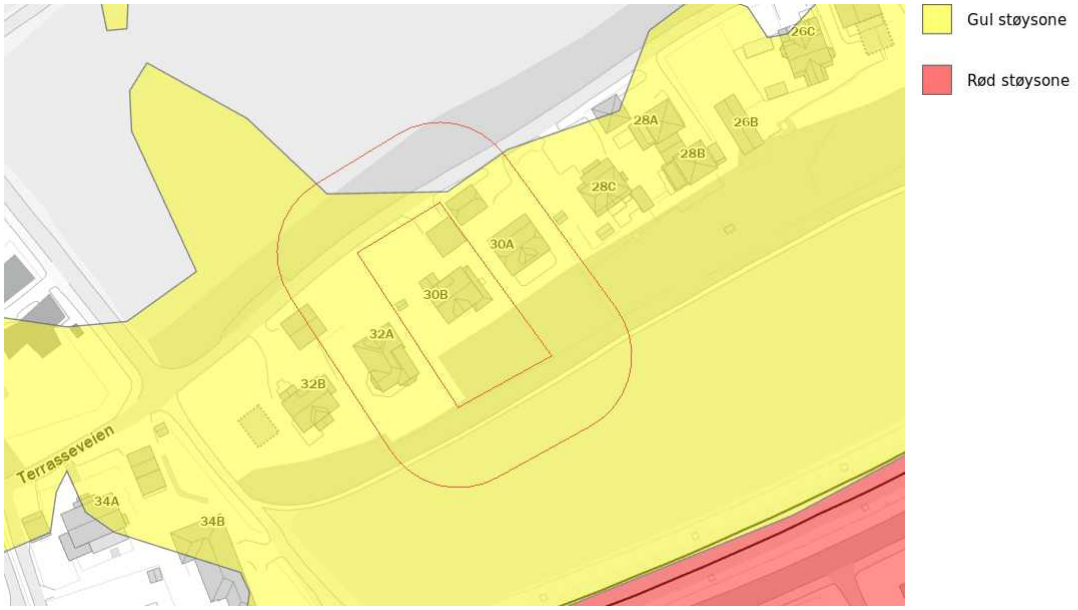
| TYPE | KNR | GNR | BNR | FNR | SNR | Antall |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Grunneiendom | 3201 | 13 | 1 | 0 | 0 | 2 |
| Grunneiendom | 3201 | 13 | 51 | 0 | 0 | 1 |

## Flater

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Seksjon | 3201 | 13 | 53 | 0 | 2 | 1 |
| Grunneiendom | 3201 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Grunneiendom | 3201 | 13 | 52 | 0 | 0 | 1 |
| Grunneiendom | 3201 | 13 | 329 | 0 | 0 | 1 |
| Grunneiendom | 3201 | 13 | 320 | 0 | 0 | 1 |
| Grunneiendom | 3201 | 13 | 321 | 0 | 0 | 1 |

## Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Statens vegvesen | Oppdatert | 23.10.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 27.10.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 27.04.2026 |




### Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

### Flater

| KILDE | KATEGORI |
|---|---|
| Road | Yellow zone |

## Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Bane NOR SF | Oppdatert | 12.03.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 17.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 27.04.2026 |




### Beskrivelse

Datasettet inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

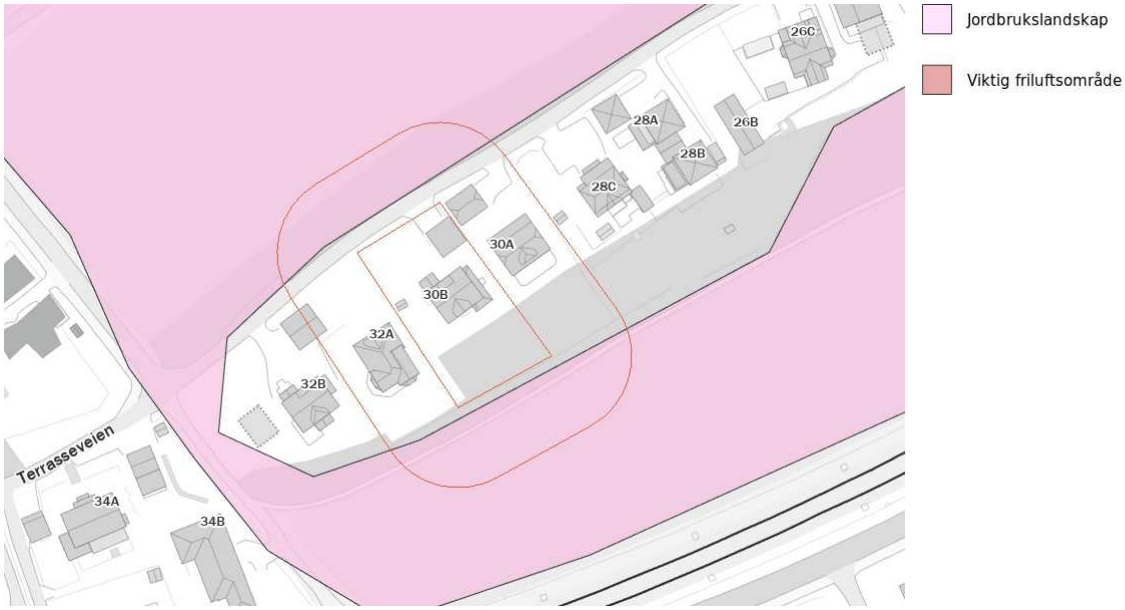
...

### Flater

| STOYKILDE | STOYSONEKATEGORI |
|---|---|
| Rail transportation | Yellow zone |

## Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Miljødirektoratet | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 27.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 27.04.2026 |




### Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Datasettet skal gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og informasjonen i datasettet skal gjøre det lett å se hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

### Flater

| TYPE | VERDI | DATAEIER | Antall |
|---|---|---|---|
| jordbrukslandskap | viktigFriluftslivsområde | Bærum kommune | 2 |

## Friluftsliv: Turrutebasen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 29.04.2026 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 27.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 27.04.2026 |




### Beskrivelse

Landsdekkende datasett som viser turruter. Datasettet inneholder fotruter, skiløyper, sykkelruter, andre turruter og tilretteleggingstiltak i friluftslivsområder. Dataene kan brukes i prosesser etter plan- og bygningsloven (kommuneplanlegging og saksbehandlingsom for eksempel byggesak) i kommunene, til analyser, rapportering, oppslag og visualisering av turruter til turplanlegging.

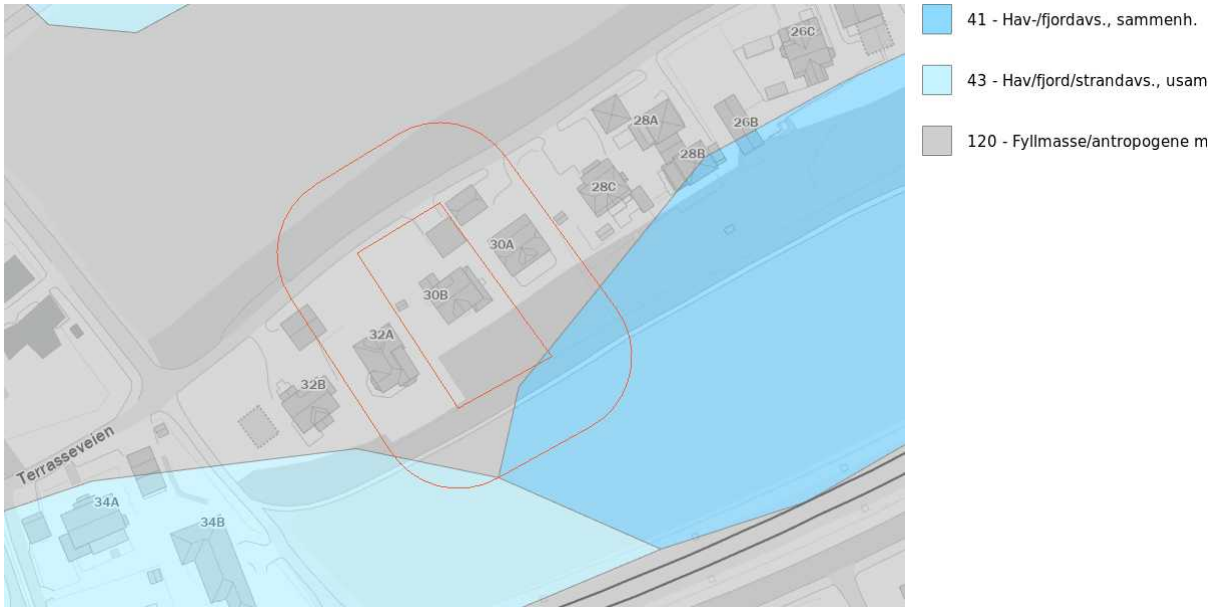
...

### Linjer

| OBJTYPE | RUTEMERKING | RUTENAVN | RUTEFOLGER | VEDLIKEH |
|---|---|---|---|---|
| Fotrute | Merket rute/løype | Ukjent | Pedestrian/bicycle path | Bærum kommune |

## Geologi: Løsmasser

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 3 | Nedlastet | 27.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 27.04.2026 |




### Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

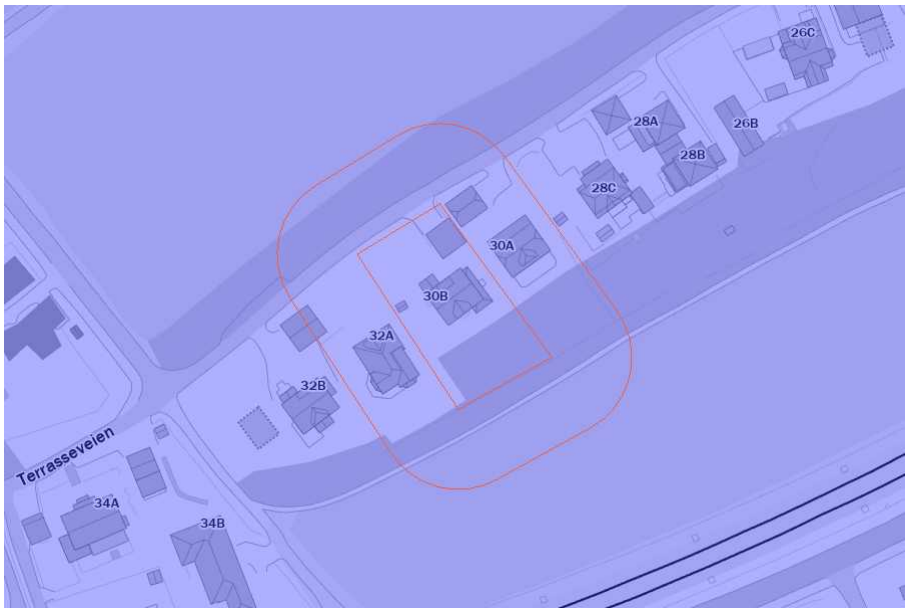
...

### Flater

| NAVN | INFILTRASJONSEVNE | GRUNNV.POT. |
|---|---|---|
| Fyllmasse (antropogent materiale) | Ikke klassifisert | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |
| Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet | Uegnet | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |
| Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen | Lite egnet | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |

## Geologi: Marin grense

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 27.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 27.04.2026 |




### Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

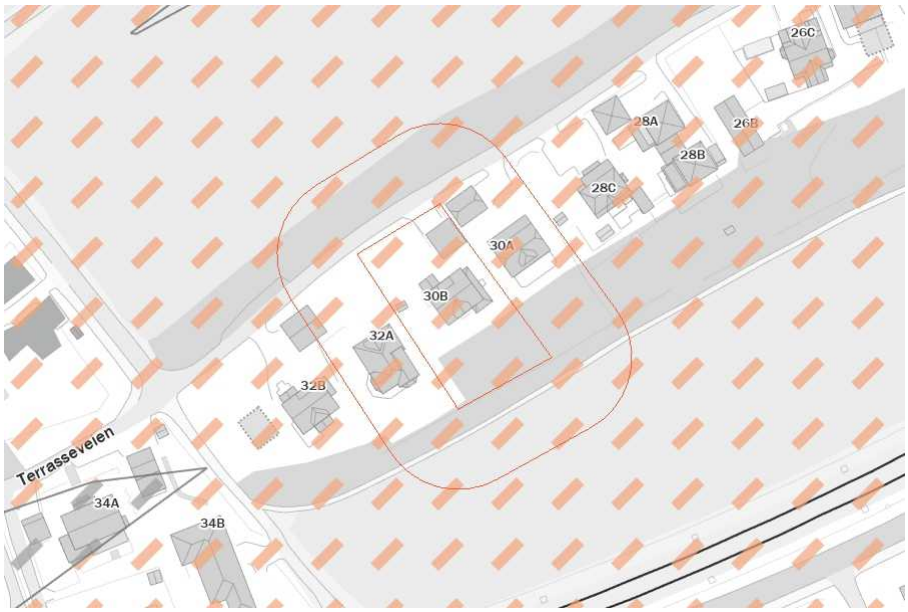
...

### Flater

| BELIGGENHET |
|---|
| Areal under marin grense |

## Geologi: Radon aktsomhet

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 27.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 27.04.2026 |




### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

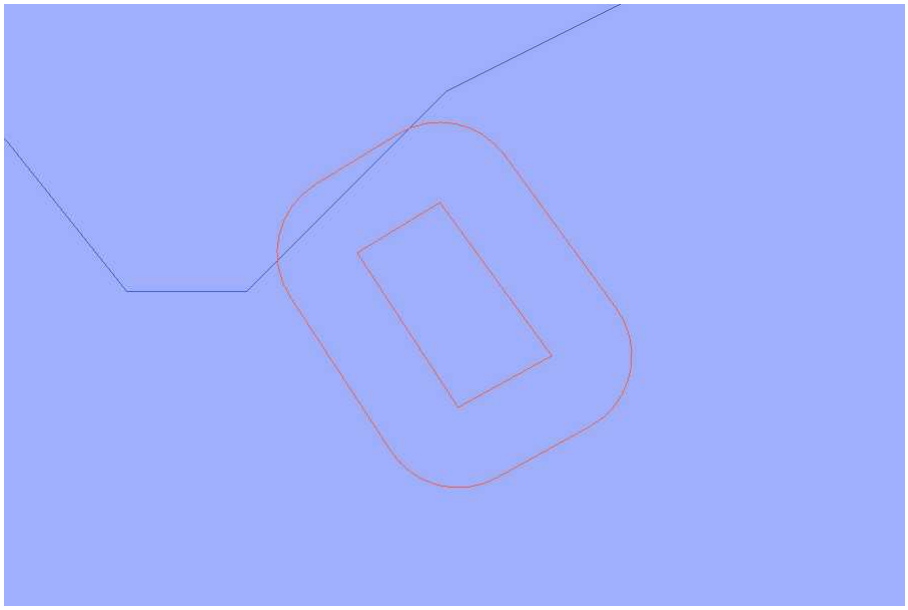
...

### Flater

| NAVN |
|---|
| Moderat til lav aktsomhet |

## Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 01.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 01.04.2026 |



### Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

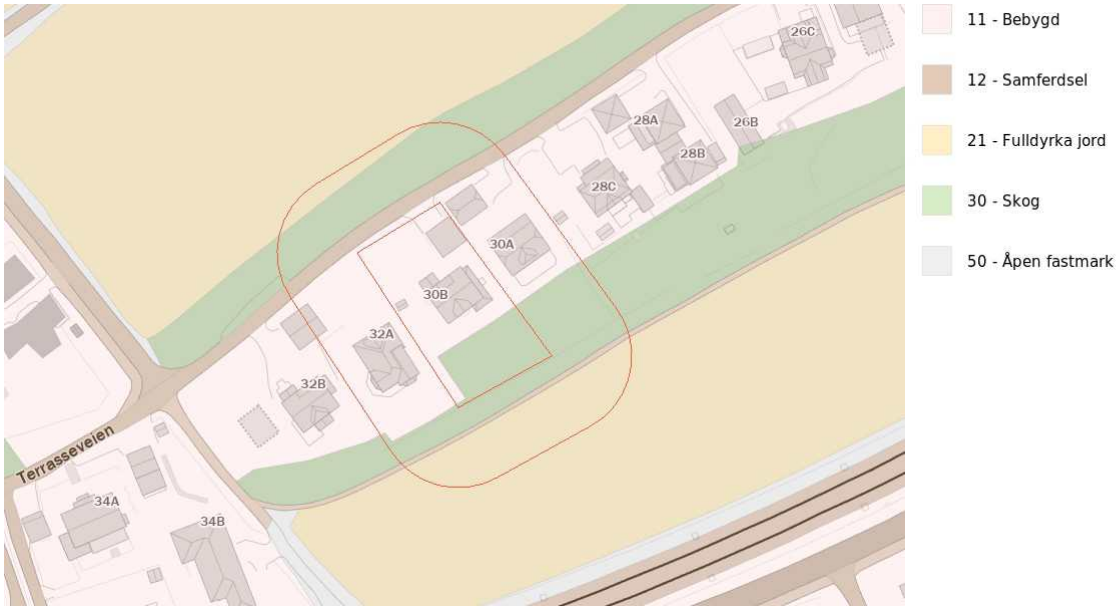
...

### Flater

| AREALTYPE | JORDBRUK | SKOGBONITET | TRESLAG | VEGETASJONSDEKKE |
|---|---|---|---|---|
| 20 | 24 | 98 | 98 | 98 |
| 10 | 98 | 98 | 98 | 98 |

## Landbruk: FKB-AR5

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Geovekst | Oppdatert | 01.05.2026 |
| Antall treff | 7 | Nedlastet | 04.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 04.05.2026 |




### Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

### Flater

## Flater

| AREALTYPE | TRESLAG | SKOGBONITET | GRUNNFORHOLD | Antall |
|---|---|---|---|---|
| Skog | Lauvskog | Impediment | Jorddekt | 2 |
| Samferdsel | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 2 |
| Fulldyrka jord | Ikke relevant | Ikke relevant | Jorddekt | 2 |
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 1 |

## Landbruk: Jordkvalitet

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Oppdatert | |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 28.11.2024 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 28.11.2024 |




### Beskrivelse

Kartet jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er beregnet uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Jordbruksarealene delt inn i tre klasser; 1 - Svært god jordkvalitet; 2 - God jordkvalitet og 3 - Mindre god jordkvalitet.

Jordkvalitetskartet bygger på data som er fremskaffet gjennom en detaljert feltkartlegging av jordsmonnet basert på internasjonal metodikk og klassifikasjonssystem.

Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt. Hovedvekten av det kartlagte området finnes på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt.

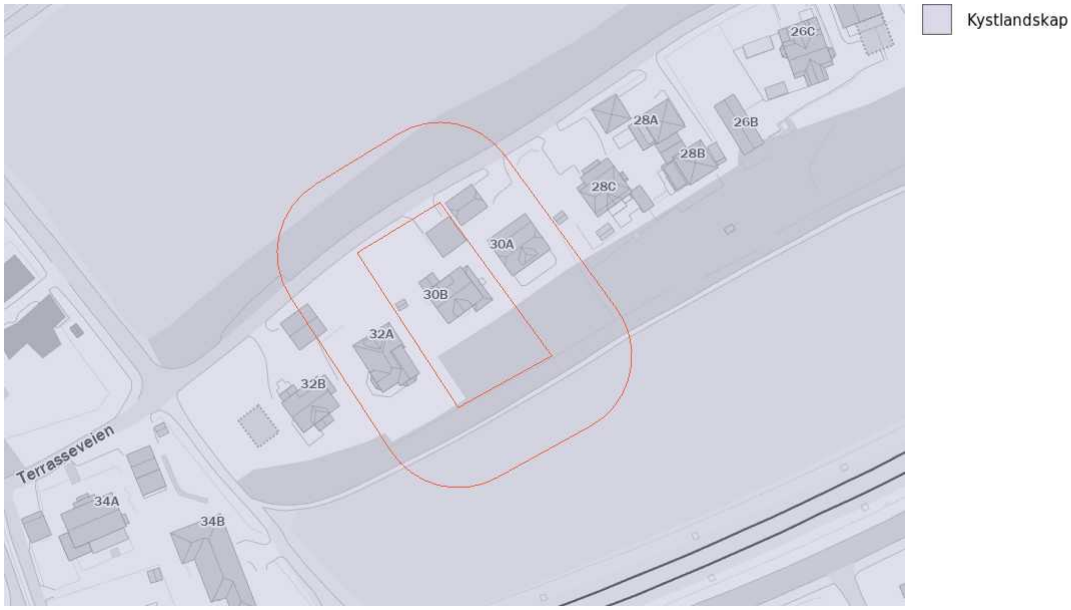
...

### Flater

| JORDKVALITET | Antall |
|---|---|
| 1 | 2 |

## Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Artsdatabanken | Oppdatert | 27.11.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 02.05.2026 |




### Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

### Flater

| GRUNNTYPENAVN |
|---|
| Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse |

## Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Miljødirektoratet | Oppdatert | |
| Antall treff | 14 | Nedlastet | 30.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 02.05.2026 |




### Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

### Flater

| NAVN | ANTALL_OBSERVASJONER | LISTESTATUS | FORSTEFUNNDATO | SISTEFUNNDATO | AKTIVITET | ANSVARSART | FREDETART |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Spurvehauk | 1 | Livskraftig | 09/06/2015 | 09/06/2015 | Næringssøkende | nei | nei |

## Flater

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjorterot | 1 | Nær truet | 08/01/2023 | 08/01/2023 | Ukjent | nei | nei |
| Aksveronika | 1 | Sårbar | 08/01/2023 | 08/01/2023 | Ukjent | nei | nei |
| Fiskeørn | 1 | Sårbar | 08/01/1954 | 08/01/1954 | Mulig reproduksjon | nei | nei |

## Punkter

| NAVN | ANTALL_OBSERVASJONER | LISTESTATUS | FORSTEFUNNDATO | SISTEFUNNDATO | AKTIVITET | ANSVARSART | FREDETART |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Åkermåne | 1 | Nær truet | 09/26/2023 | 09/26/2023 | Ukjent | nei | nei |
| Alm | 1 | Sterk truet | 10/17/2023 | 10/17/2023 | Ukjent | nei | nei |
| Lind | 1 | Nær truet | 10/17/2023 | 10/17/2023 | Ukjent | nei | nei |
| Hjorterot | 1 | Nær truet | 09/26/2023 | 09/26/2023 | Ukjent | nei | nei |
| Åkermåne | 1 | Nær truet | 09/26/2023 | 09/26/2023 | Ukjent | nei | nei |
| Åkermåne | 1 | Nær truet | 09/26/2023 | 09/26/2023 | Ukjent | nei | nei |
| Ask | 1 | Sterk truet | 10/17/2023 | 10/17/2023 | Ukjent | nei | nei |
| Åkermåne | 1 | Nær truet | 09/26/2023 | 09/26/2023 | Ukjent | nei | nei |
| Åkermåne | 1 | Nær truet | 09/26/2023 | 09/26/2023 | Ukjent | nei | nei |
| Hjorterot | 1 | Nær truet | 09/26/2023 | 09/26/2023 | Ukjent | nei | nei |

## Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Miljødirektoratet | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 01.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 02.05.2026 |




### Beskrivelse

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper - DN-håndbok 13". Datasettet viser naturtypelokaliteter på land og i ferskvann, kartlagt etter DN-håndbok 13. Den enkelte lokalitet er registrert med en naturtype, som kan være registrert mer detaljert i form av utforminger. Hver naturtype er beskrevet i DN-håndbok 13, med utgangspunkt i gjeldende beskrivelse av den eller de truede vegetasjonstypene som vanligvis vil inngå. Rødlistede naturtyper fra 2011 er lagt inn som naturtype eller utforming med samme betegnelse som er brukt i rødlista. Hver registrert lokalitet er gitt en naturfaglig verdi, basert på tilstand og naturmangfold. Lokalitetene har en mer eller mindre omfattende områdebeskrivelse. Presisjon i avgrensing er varierende, noe som også følger av at krav til presisjon har endret seg i årenes løp. Generelt vil nyere data være mer presist avgrenset enn eldre data, men datasettet inneholder også eldre data med god presisjon.

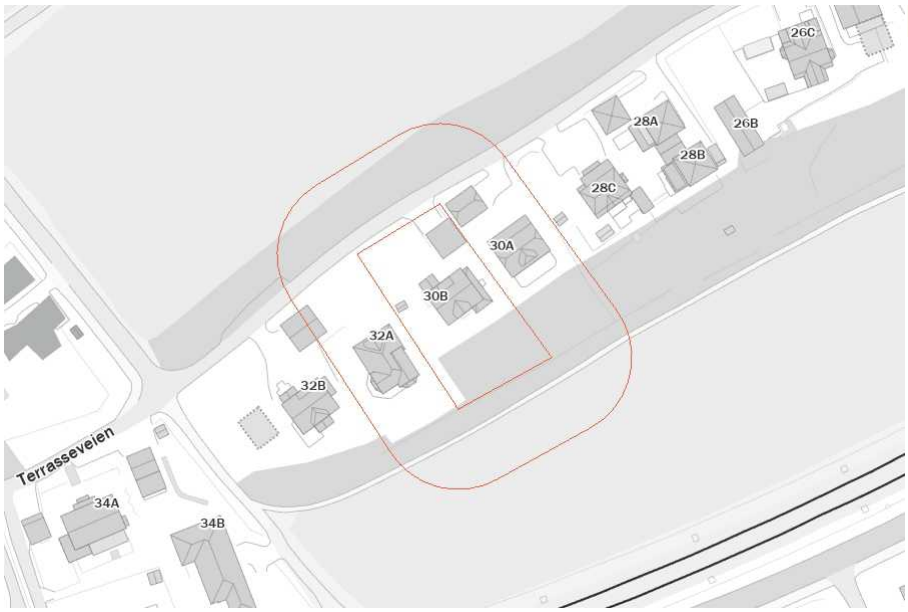
...

### Flater

| VERDI | NATURTYPE |
|---|---|
| B | D12 |

## Natur: Verneplan for vassdrag

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 01.05.2026 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 02.05.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 02.05.2026 |




### Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

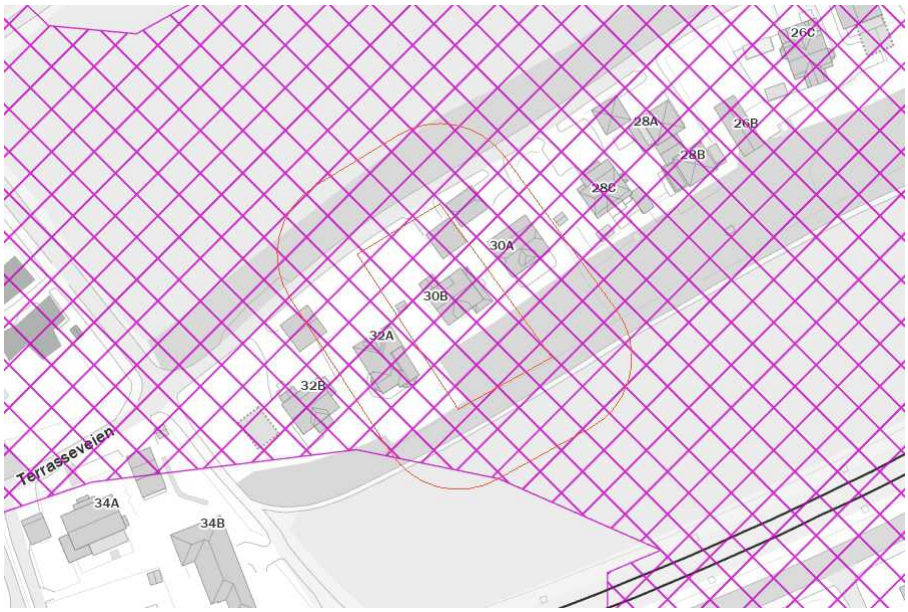
...

### Flater

| PLAN |
|---|
| - |

## Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 10.04.2026 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 13.04.2026 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 27.04.2026 |




### Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

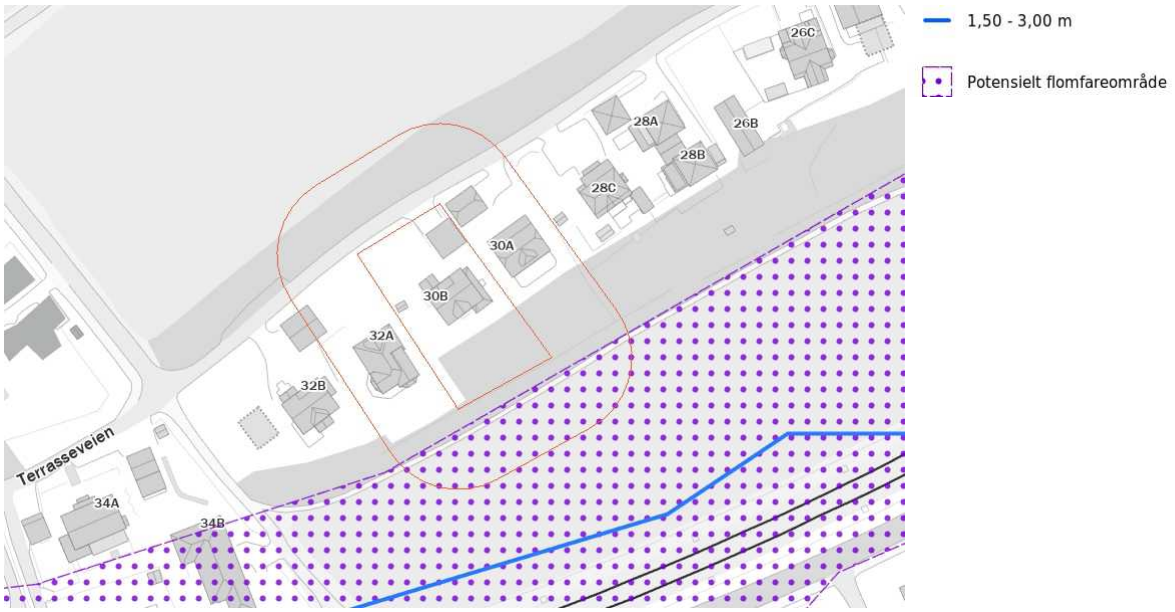
...

## Flater

| SKREDTYPE | OPPDATERINGSDATO | OPPHAV |
|---|---|---|
| 141 | 03/18/2026 | NVE |

## Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 30.06.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 07.07.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 27.04.2026 |




### Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

### Flater

| TEMAKVALITET | VASSOMRADE | DTMKILDEDATO | VANNKILDEDATO |
|---|---|---|---|
| Nokså god | 008 | 06/29/2020 | 06/22/2020 |

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 13, Bruksnr 52 | **Kommune:** | 3201 | Bærum |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Terrasseveien 30 B, gatenr 1284 1369 Stabekk | **Grunnkrets:** | 905 | Stabekk 05 |
| | | **Valgkrets:** | 2 | Lysaker og Stabekk |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 1060101 | Høvik |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Abisco | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 19.05.1916 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 180,2 kvm | **Skyld:** | 0,08 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

## Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3201/13/52 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3201/13/52 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Grensejustering | Forretning: | 24.10.1996 | Avgiver | 3201/13/321 | -105,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3201/13/52 | 105,0 |
| Arealmåling | Forretning: | 24.10.1996 | Mottaker | 3201/13/52 | 1 181,0 |
| | Matrikkelført: | | | | |
| Grensejustering | Forretning: | 19.02.1996 | Avgiver | 3201/13/320 | -90,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3201/13/52 | 90,0 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 20.06.1990 | Berørt | 3024/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 30.11.2023 | Berørt | 3201/13/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/51 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/52 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/53/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/55 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/56 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/57 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/87 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/88 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/89 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/90 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/92 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/95 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/96 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/97 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/184 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/244 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/304 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/315 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/320 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/321 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/323 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/327 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/328 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/329 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/331 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/346 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/348 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/359 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/364 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/366 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/369 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/370 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/372 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/374 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/375 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/376 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/13/384 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/107 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/156 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/167 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/170 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/174 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/175 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/176 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/180 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/182 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/184 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/185 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Berørt | 3201/14/186 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/187 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/189 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/190 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/194 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/195 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/196 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/199 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/200 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/205 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/206 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/267 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/269 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/270 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/332 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/333 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/368 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/561 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/577 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/642 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/779 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/802 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/805 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/806 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/957 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1000 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1009 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1052 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1055 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1057 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1059 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1062 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1063 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1064 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1065 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1066 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1086 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1087 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1088 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1097 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1104 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1106 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1107 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/14/1155 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/240/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/300/1150 | 0,0 |
| | | | Berørt | 3201/300/1284 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 26.04.1983 | Avgiver | 3201/13/52 | -290,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3201/13/321 | 290,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 26.04.1983 | Avgiver | 3201/13/52 | -1 015,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3201/13/320 | 1 015,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 19.05.1916 | Avgiver | 3201/13/1 | -2 297,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3201/13/52 | 2 297,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terrasseveien 30 B | Bolig | 257,0 | Kjøkken | 5 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 226,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 226,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 01.01.1919 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 17262890 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 70,0 | | 70,0 | | | |
| H01 | 1 | 78,0 | | 78,0 | | | |
| H02 | | 78,0 | | 78,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 03.07.2009 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | 12.02.2010 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 300069376 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



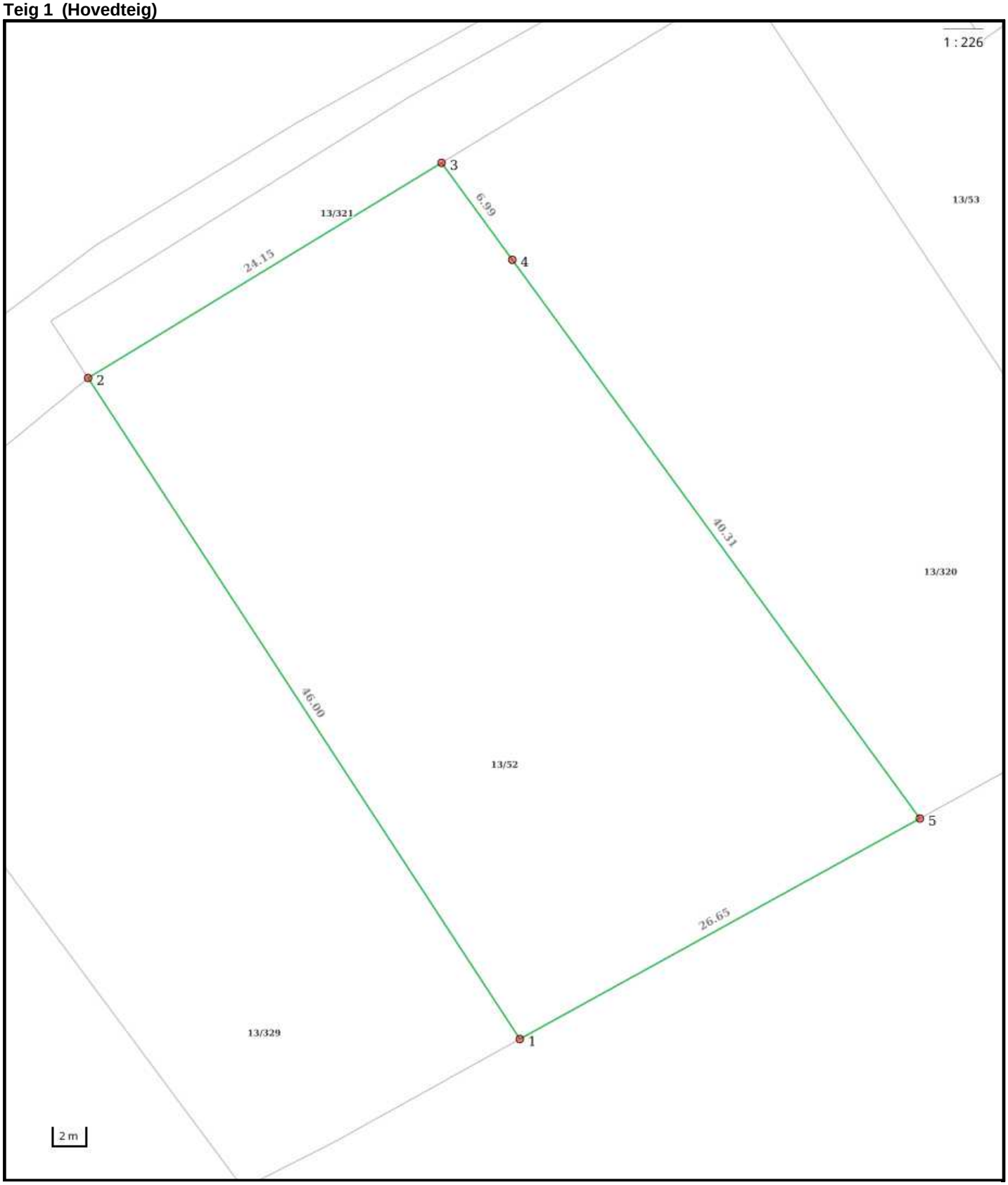

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 180,20m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 641 748,85 | 589 004,85 | 46,00m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 641 784,90 | 588 976,27 | 24,15m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 641 799,25 | 588 995,69 | 6,99m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 641 794,00 | 589 000,31 | 40,31m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 641 763,75 | 589 026,95 | 26,65m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærums Bygnlagsvæsen.

# Færdig Attest.

Journal-No. 210-1917

*Herved bevidnes at det for* O. Karlsen

*anmeldte bygningsarbeide paa Gaards No.* 13 *Bruks No.* 52

*nemlig:* 1 *vaaningshus av* træ *i* 1½ *med* 2

*utbygg i* 1 *etage og ildfast tækning*

*er i færdig stand og lovmedholdelig utført*

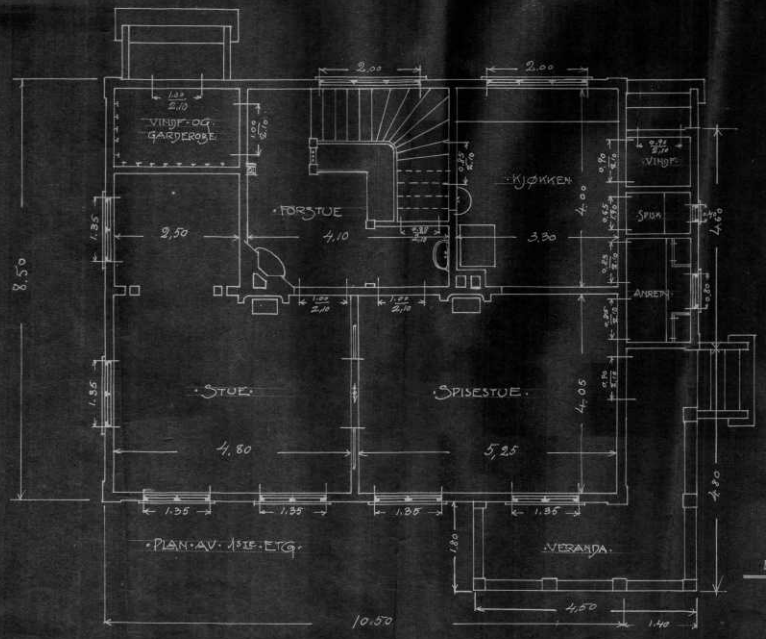
*Gebyr* Kr. *er betalt*

*Bærums bygningsvæsen* 12/5-21

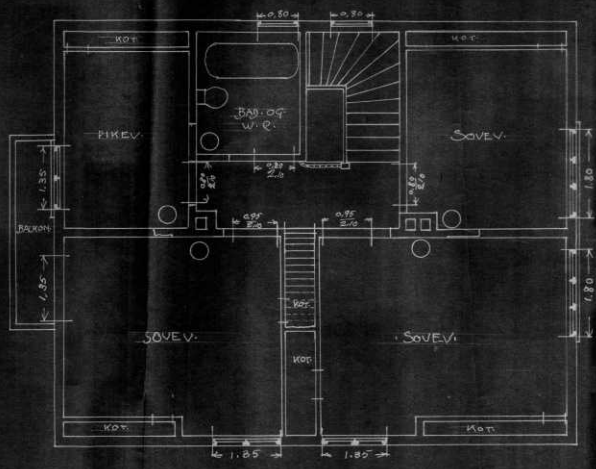
*bygningsinspektør.*

DM-179295

ENEBOLIG PAA GR.N°. 13 BR.N°. 52.
PARCEL AV STORE STABÆK O. BÆRUM.
FOR HERR BYGMESTER KARLSEN.




PLAN AV 1STE ETG.




PLAN AV 2DEN ETG.

1:50 10 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10M.

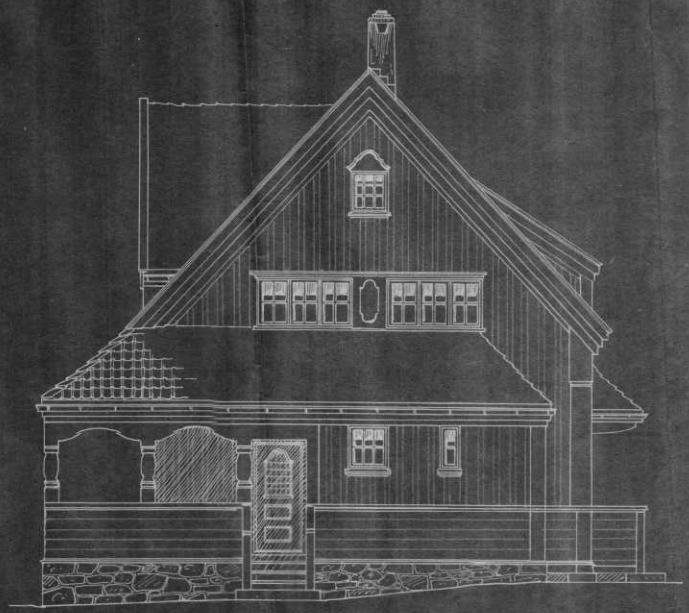
Skabstad i okt. 1917
Sigurd Brenden

· ENEBOLIG · PAA · GR · Nº · 15 · BR · Nº · 52 ·
· PARCEL AV · STORE · STABÆK · Ø · BÆRUM ·
· FOR · HERR · BYGMESTER · KARLSEN ·

DH+179295



· FACADE · MOT · SYD ·



· FACADE · MOT · ØST ·

1:50 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10M.

Stabekk i okt. 1917
Sigurd Svendsen.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

**Arkivsak ID:** **09/13835**
J.post ID: 10/26419

| Behandlingsutvalg | Møtedato | Saksnr. |
|---|---|---|
| Delegert for plansaker | 12.02.2010 | 359/10 |

Adresse - Tiltak: Terrasseveien 30 B - vesentlige terrenginngrep og carport for 2 biler
Gnr/Bnr: 13/52
Tiltakshaver: Lars J. Jacobsen
Ansvarlig søker: Waldemar Woyseth AS Sivilarkitekt
MNAL

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

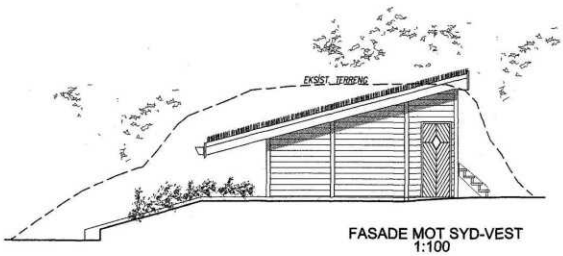
Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Tiltaket ligger i størrelse innenfor rammen av meldingsordningen. Det er derfor gitt fritak for dokumentasjon av ansvar og kontroll for utførelsen. Tiltakshaver har selv stått ansvarlig for at tiltaket er utført etter godkjente tegninger og vedtak av 03.07.2009.

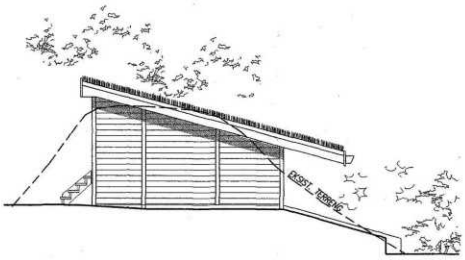
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse.

Ketil Krogstad
bygningssjef

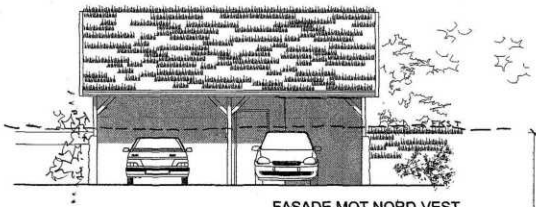
Jon Erik Bye
saksbehandler



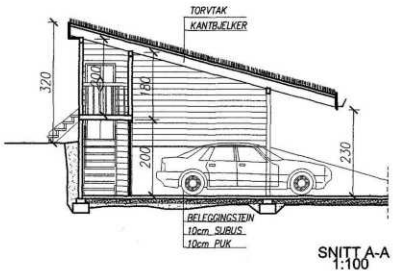

FASADE MOT SYD-VEST
1:100



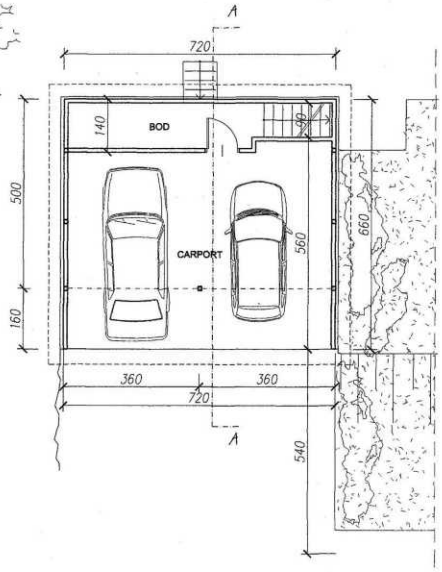

FASADE MOT NORD-ØST
1:100



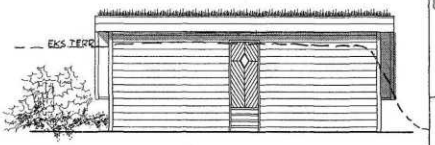
FASADE MOT NORD-VEST
1:100




SNITT A-A
1:100




PLAN
1:100




FASADE MOT SYD-ØST
1:100

SIV. ARKITEKT MNAL
WALDEMAR WOYSETH
Ilsbergveien 7
3011 Drammen
tel.32893695, fax.32893200

ADRESSE / KUNDE :

G.NR.13 BR.NR. 52
TERRASSEVEIEN 30 B

PROSJEKT:
CARPORT OG TERRENGINNGREP

NR. 07/2009

TITLE:
PLAN
FASADER
SNITT

MÅL : 1:100
DATO : 29.05.09
TGN nr. 06

PLAN 1:100

Dbnr. 5005
den 1/9 1967

# ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 13 br.nr. 52 parsell nr. .....
Adresse Terrasseveien 30, Stabekk
matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispenssasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Stabekk den 24 aug. 1967

Niels Landmark
Eiers egenhendige underskrift

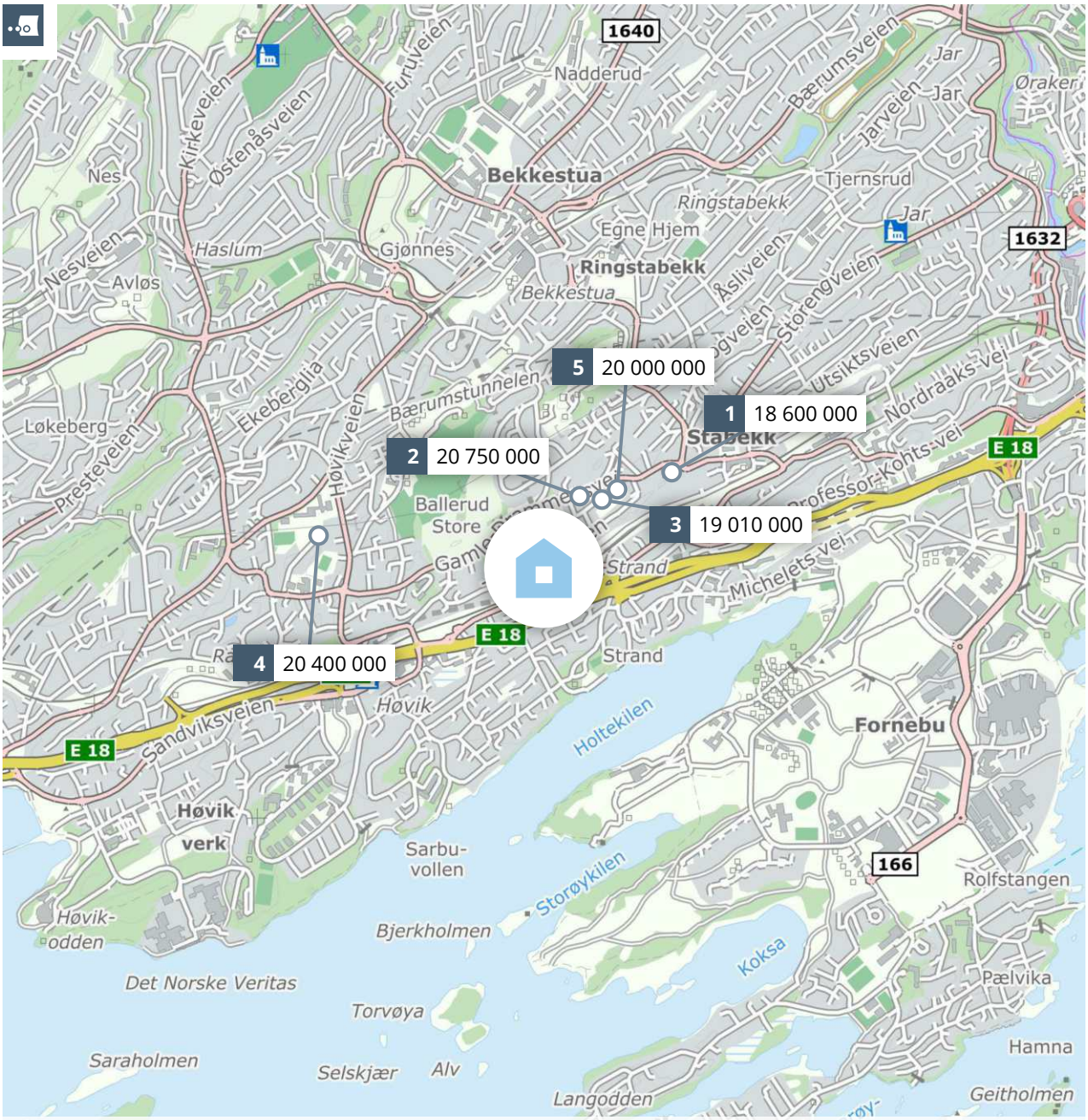
NIELS LANDMARK
Med trykte bokstaver

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den ..... 19....

.....

ABB 3000 2-63




# Meglers verdivurdering

# TERRASSEVEIEN 30 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 10.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Terrasseveien 30 B, 1369 STABEKK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1919

GNR 13 BNR 52 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 05

Verdivurdert til

**19 200 000**

| - | 19 200 000 | 66 667 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 288 m² | 7 m² | - m² | 71 m² | 319 m² | 31 m² |

| | |
|---|---|
| Tomt | 1 180 m² |
| Byggeår | 1919 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 4 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Gamle Drammensvei 48 A<br>425 m² 1928 632 m² 6 sov | 08.04.2025 | 19 300 000 | **18 600 000** | 0 | 18 600 000 | **43 765** |
| 2 Gamle Drammensvei 68<br>296 m² 1911 1 123 m² 5 sov | 16.12.2024 | 22 200 000 | **20 750 000** | 0 | 20 750 000 | **70 101** |
| 3 Jonsokveien 6 C<br>250 m² 1925 800 m² 5 sov | 08.09.2025 | 19 500 000 | **19 010 000** | 0 | 19 010 000 | **76 040** |
| 4 Høvik skolevei 14 B<br>440 m² 1896 3 388 m² 7 sov | 12.08.2024 | 22 800 000 | **20 400 000** | 0 | 20 400 000 | **46 364** |
| 5 Jonsokveien 2 A<br>360 m² 1900 958 m² 6 sov | 29.09.2023 | 23 900 000 | **20 000 000** | 0 | 20 000 000 | **55 556** |

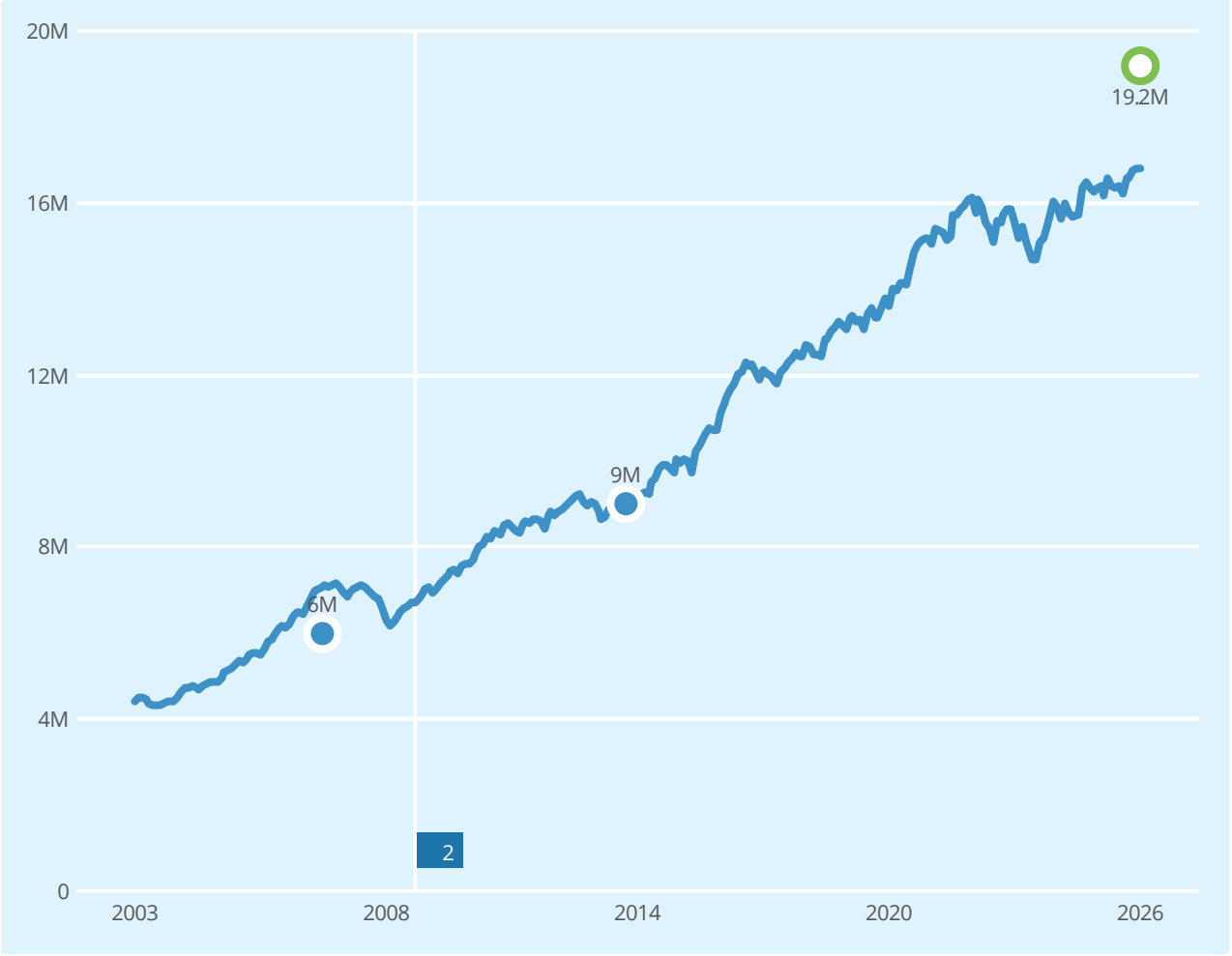
Tilbaketrukket i en stille og lite trafikkert villavei ligger Terrasseveien 30B, omgitt av grønn vegetasjon og store hager. Den nyklassisistiske villaen fra 1919 går over fire innholdsrike plan og rommer en sjelden kombinasjon av klassiske representasjonsrom, familievennlige løsninger og fleksible tilleggsarealer. Eiendommen ligger fint til på en høyde med solrike uteplasser, romslig hage og en grønn ramme som inviterer til lek, lange middager og lyse sommerdager – nærmest en midtsommerdrøm. Eiendommen har innledningsvis en stor carport med plass til to biler under tak, en praktisk og diskret løsning i hverdagen. Beliggenheten er i seg selv et stort fortrinn, et nabolag for familier som ønsker trygge oppvekstvilkår og nærhet til byen, fjorden og alt man trenger i hverdagen.

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

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

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

## Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.03.2014 | 24.06.2014 | 03.09.2014 | 9 500 000 | 9 000 000 | 0 | 9 000 000 | 3 |
| 04.05.2007 | 15.05.2007 | 09.07.2007 | 6 000 000 | 6 000 000 | - | 6 000 000 | |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

# Eneboliger til salgs i 1369 STABEKK nå

5
eneboliger til salgs

15.7M
15.3M
14.9M
**14 408 000** Prisantydning i snitt
14.1M
13.7M
13.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**114**
dager

# Eneboliger solgt i 1369 STABEKK siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

20.6M
20.1M
**19 396 000** Prisantydning i snitt
19.1M
**18 966 000** Salgspris i snitt
18.6M
18.1M

Solgt i snitt i løpet av
**45**
dager

for 1.3% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**74 988** Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

**66 667** Terrasseveien 30 B
Totalpris 19 200 000

**63 911** BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Terrasseveien 30 B, 1369 Stabekk
Gnr. 13, Bnr. 52, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
159260247


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Dyve & Partnere

**Saksbehandler:** Fredrik Dyve

**Telefon / Mobil:** 22 55 01 11 / 922 11 465

**E-post:** fredrik.dyve@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---