PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

TJERNSRUDVEIEN 27 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260244

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Thorstvedt	Siv Bore Thorstvedt

Gateadresse
Tjernsrudveien 27 A

Poststed	Postnr
JAR	1358

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0208674

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: 159260244

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Der er fire peiser. Peisen i midtstua har røykinnslag i rommet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1. Strømmålerbytte utført i 2017 2. Fjernet oljetank i 2018

Arbeid utført av: 1. Eltel 2. Bærum Septik og Transportforretning

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jevnlige kontroller av varmeanlegg av rørlegger Stein Johnsen

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasje

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

Beskrivelse: Isolering av loft

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet toppbord over vindski. Delvis bytte av bunnsville. Reperasjon av gesimskasse over hovedinngang. Skiftet kledning enkelte steder på huset. Reperasjon av steintrapp hovedinngang.

Arbeid utført av: Regnbuen Malermesterbedrift

Document reference: 159260244

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260244

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: 159260244

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Thorstvedt	54558eb420a0c9b2f0c71a9b2927ef958bb8eb2d	11.05.2026 07:24:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
siv bore thorstvedt	659fc5e51a1c1d8eddb1cfb8230f0b130ddd93a8	12.05.2026 13:16:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260244

- → 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

Enebolig
Tjernsrudveien 27 A, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 17, bnr. 273

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1706 **Eiendomsverdi ref nr:** XZ1366

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i klassisk stil, oppført i 1921 med grunnmur i betong, yttervegger i reisverk med stående hvitmalt utvendig kledning, og yttertak i saltakskonstruksjon med karnapper og takoppløft, tekket med glasert takstein.
Vesentlige vedlikeholdsoppgaver er utført i regi av tidligere eiere på 2000- tallet. Yttertaket er lagt om i 2005 med nytt takbelegg og ny glasert takstein. Nye vinduer er montert i 2005.

Søknad om oppføring av tilbygg og ombygging av huset er tilsendt Bærum kommune fra Lund & Utheim Arkitektkontor AS den 28.02.2005. Tillatelsen til gjennomføring av prosjektet er gitt den 22.03.2005. Tiltaket omfattet oppføring av tilbygg, utvidelse av bad i andre etasje, og etablering av dusjbad/wc på motsatt side mot trapperommet. I den forbindelse er eksisterende takkonstruksjon over trapperom revet, ytterveggen mot gårdsplass forlenget, ny takkonstruksjon etablert over inngangsparti/trapperom og ny trapp i skiferbelagt betong satt opp til ny hovedinngang.
Tilbygg over én etasje er oppført i forlengelsen av bygget mot nordvest. Grunnflaten er ca. 30 kvm og bygget inneholder stue med åpen himling til møne. På utsiden mot sydvest er det anlagt skiferbelagt terrasse på ca. 20 kvm, som er delvis overbygget med husets takutstikk. Pipe, samt innvendig og utvendig peis er etablert. Ferdigattest for søknadspliktige tiltak er datert den 22.09.2010.
Innvendige oppgraderinger ble foretatt med installering av vannbåren gulvvarme i kjeller og 1. etasje. I kjeller ble gulvvarme nedstøpt i betonggulv. Nye gulvflater ble lagt over underliggende varme i 1. etasje. Standardheving av vegg- og himlingsflater ble utført. Nye ytterdører og nye vinduer ble montert. Ny kjøkkeninnredning ble montert, spesielt tilpasset etter mål og produsert på snekkerverksted. Ifølge opplysninger oppgitt i takst-rapport fra 2012 ble husets elektriske anlegg i hovedsak skiftet på 2000- tallet. Taket ble tekket med glasert takstein. Nye renner, nedløpsrør og beslag ble montert.

Det fremgår av redegjørelse fra rørleggermester Stein Johnsen, som er datert den 28.02.2005, og er tilgjengelig i plan og bygningsetatens digitale informasjon om eiendommen, at alle vann- og avløpsrør over kjellergulv skiftes. Eldre vannrør i kobber erstattes med pex-rør. (rør i rør system). På befaring er det observert samlestokk for rør i rør system i teknisk rom. Synlige avløpsinstallasjoner er installert med plastprodukter. Originalt sluk i støpejern i teknisk rom i kjeller er erstattet med sluk i plast.

Tomtegrunnen er flat til svakt skrånende med asfaltert adkomst, gårdsplass og biloppstillingsplass, plenarealer og beplantning, avgrenset med hekk og gjerde.
Bred dobbel port i sortlakkert stål, montert til stolper i hvitmalt mur på begge sider. Lykt på begge portstolper.
Dobbel garasje på 34 kvm med adkomst fra enden av gårdsplass ble oppført i 2010.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

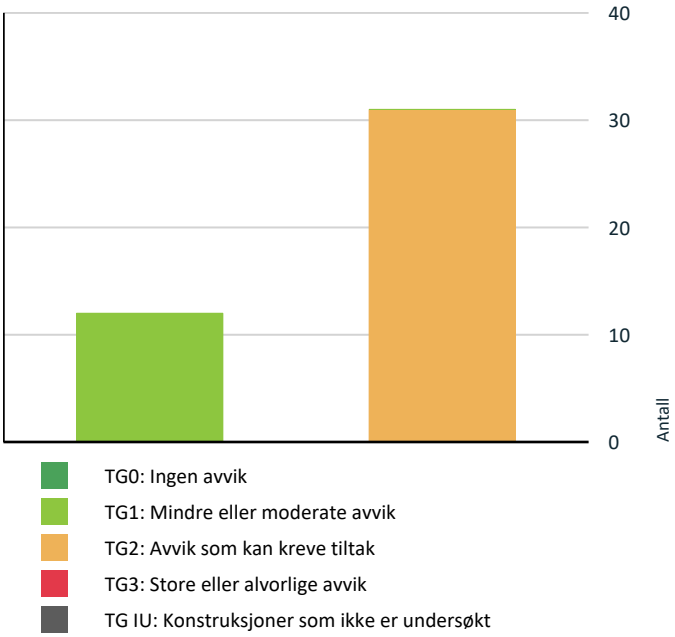
Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger fra 1920 da søknad om oppføring av bygget ble sendt til kommunen, og fra 2005 da nye tegninger ble tilsendt kommunen i forbindelse med omsøkte tiltak.
Eksisterende planløsning er hovedsakelig i samsvar med godkjent tegningsgrunnlag i alle etasjer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Huset er oppført i 1921, i en tid der landsdekkende formaliserte regler og forskrifter for oppføring av byggverk enda ikke var innført. Bebyggelse fra tiden mellom ca. 1890 og ca. 1925 har imidlertid klare fellestrekk. Byggeskikk fra denne tidsepoken ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende forhold, justert for krav som er innført senere med tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i Norsk Standard NS.3600. Forskjellen i kvalitet mellom byggeårets konstruksjoner og moderne konstruksjoner reflekteres nødvendigvis ikke ved valg av tilstandsgrad. Slitasje relatert til alder er imidlertid utslagsgivende for valg av tilstandsgrad.
Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med den byggeskikk eller de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke i vesentlig grad. På generell basis må man derfor være forberedt på at slitasje på bygningsdeler og tekniske installasjoner kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser.
Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner på befaring, bruk av måleinstrumenter, og opplysninger mottatt fra eiere. Undertegnede kan ikke svare for mulige skjulte feil eller mangler, som han ikke kan ha oppdaget etter å ha undersøkt huset slik god skikk tilsier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

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 > Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper - 1** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc 1 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc 1 > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc 2 > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1921

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Huset fremstår med godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glasert takstein. Ifølge opplysninger oppgitt i tidligere salgsprospekt og takst-rapport er taket tekket om i 2005. Snøfangere er montert.
Glasert takstein har svært lang levetid, ofte estimert til 75 - 100 år. Den forseglede glatte overflaten forhindrer at det oppstår et vekstgrunnlag for mose og algeforekomster. Fargen holder seg over tid uten å bli mattet ned av sollys. Undertaket med takbelegg, og feste for steinen med sløyfer og lekter har gjerne levetid på 30 til 50 år. Behov for utskifting av underlaget vil inntreffe i løpet av taksteinens livssyklus. Underlaget er ca. 26 år gammelt, og man må derfor regne med at behov for utskifting av underlaget vil inntreffe om f. eks 10 til 20 år

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at mer enn halvparten av sannsynlig levetid for undertaket er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når tiden kommer innebærer tiltak med utskifting å ta taksteinen ned, fjerne takbelegg, sløyfer, lekter og beslag. Sjekking av underliggende bord, og skifte disse der det eventuelt er nødvendig. Legging av nytt takbelegg, nye sløyfer og lekter til feste for takstein, samt å legge eksisterende takstein og mønepanner tilbake. Forkantbord som takrenne er festet til skiftes, bordtakbeslag i overgang mellom undertak og forkantbord skiftes og nye renner/nedløpsrør monteres. Beslag rundt piper og andre gjennomføringer skiftes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør, beslag rundt piper og andre gjennomføringer er i sort metall. (Stål eller aluminium).

Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke og nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast.
Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjons-beskyttet, for eksempel varmforsinket eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål.
Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Renner bør derfor renses regelmessig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje på komponentene. Fra bakkeplan er det ikke observert vesentlige feil eller mangler ved takrenner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktpåkjenninger på konstruksjoner under terreng skyldes hovedsakelig overvann. Med overvann menes regnvann, smeltevann og vann fra takets nedløpsrør. Infiltrasjon av overvann i terrenget nær bygningen bør unngås slik at vannpåkjenningen på grunnmuren begrenses. Det er derfor viktig å forsikre at nedløpsrør som er ledet under terreng er ført vekk fra husets drenering og vekk fra grunnmuren slik at takvannet infiltreres i grunnen godt unna huset. Det anbefales å foreta en gjennomgang av takrennesystemet og sjekke systemet for mulige slitasjeskader eller tilløp til slike skader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i det originale huset fra 1921 er i reisverk ifølge byggebeskrivelse fra søknad om oppføring av bygget. Beskrivelsen er tilgjengelig på Bærum kommunes digitaliserte informasjon om denne eiendommen. Reisverk er en massiv trekonstruksjon der plank er forbundet med not og fjær, og festet i spor til bunn- og toppsviller. Yttervegger ble ikke isolert i 1921. Først i tiden mellom 1955 og 1960 ble det produsert mineralull til isolering av yttervegger. Hulrom i yttervegger oppført i bindingsverk ble gjerne isolert med innblåst isolasjon på 1960- og 70- tallet. Det finnes ikke hulrom i yttervegger oppført i reisverk, og etter-isolering av slike konstruksjoner må foregå ved å fore ut veggene med bindingsverk, som så isoleres med mineralull. Inntrykket er at etter-isolering av yttervegger i hovedhuset fra 1921 ikke er foretatt. I forbindelse med endring av inngangspartiet med forlengelse av ytterveggen er etter all sannsynlighet ny konstruksjon oppført med isolert bindingsverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder.
Da dette huset ble oppført ble kledningsbord vanligvis produsert av kjerneved i rettvokst og seinvokst materiale med tette årringer. Slikt treverk er motstandsdyktig, med lang sannsynlig levetid. Veggen bak kledningen er belagt med veggpapp, som var ment å beskytte mot trekk i konstruksjonen. Gjennom årene forvitres pappen mot veggkonstruksjonen og taper mye av den tiltenkte funksjonen. Det er også fordelaktig at det finnes en viss trekk (utetthet i veggkonstruksjonen). Det er ikke mulig å ha full oversikt over kledningens tilstand. Visuelt virker kledningen i normalt god stand, men skader kan forekomme på kledningens bakside.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Først ved åpning av konstruksjonen kan tilstanden avdekkes. Ved ønske om yttervegger med moderne isolering må utbedringstiltaket utføres fra utsiden. Ved innvendig isolering vil veggkonstruksjonen gi en større påkjenning på eksisterende kledning enn i dag, da kledningens evne til opptørking etter fuktbelastning fra nedbør da vil bli vesentlig redusert. Den fuktbelastning som ytterveggenes nåværende konstruksjon blir utsatt for vil til en viss grad dreneres bort som følge av trekk og utettheter i konstruksjonen. Dette skyldes at eldre vindsperrer er forvitret på grunn av alder, og gir trekk inn i konstruksjonen, og at varmen fra husets innside er en bidragsyter til opptørking av kledningen. En tett og bedre isolert vegg krever moderne vindtetting og en kledning som er lektet ut fra bakveggen slik at spalten man da får sørger for hurtig opptørking av kledningen etter kraftige regnskyll. Den utvendige kledningens evne til opptørking etter kraftig regnvær i en godt isolert yttervegg er avhengig av at det er en viss avstand mellom veggen og kledningens bakside. Det opplyses i eiers egenerklæring at en bunnsvill er delvis skiftet. Det er ikke kjent om det foreligger behov for større utskiftinger.

TG 2 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger i tilbygg er oppført med isolert bindingsverk.
Med bindingsverk menes en rammekonstruksjon av stolper (stendere), sviller, losholter (spikerslag) og skråbånd. Åpningene i bindingsverket kalles fakk. Bindingsverket er fylt med isolasjon av mineralull (glassull eller steinull). Vindsperren er festet til bindingsverkets utside. Denne skal hindre at uteluft trenger inn i varmeisolasjonen og svekker effekten av denne. I tillegg skal vindsperren bidra til å hindre luftlekkasjer gjennom ytterveggen og sørge for at fuktighet som kommer inn bak kledningen, dreneres bort og ikke trenger videre inn i veggen. Produktet som benyttes må derfor være både lufttett og vannavvisende. Dampsperre monteres på innsiden. Denne sørger for et luft- og damptett sjikt på innsiden av ytterveggen, og skal hindre luftlekkasjer og kondens i veggkonstruksjonen. Som dampsperre brukes gjerne en 0,15 mm. tykk plastfolie. Utvendig kledning skal beskytte veggkonstruksjonen innenfor mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Kledningen beskytter også vindsperren mot nedbrytning fra UV-stråling. Kledningen bør alltid lektes ut for å gi lufting og drenering for bakenforliggende bindingsverksvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det er påvist ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Et horisontalt montert vannbord er montert som avslutning av den utvendige kledningen i overgang til grunnmuren. Vannbordet inngår som del av den utvendige kledningens arkitektoniske uttrykk, og går igjen både på hovedhuset og på tilbygget.
Ved besiktigelse av kledningen er det registrert at det ikke er tilrettelagt med en spalte mellom kledningens bakside og veggen bak med vindsperre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kledningen bør som nevnt alltid lektes ut for å gi lufting og drenering for bakenforliggende bindingsverksvegg, og det bør være gjennomstrømning av luft i spalten. Åpninger beskyttet med musebånd etableres vanligvis nederst i overgang til grunnmur. Spalte øverst i overgang til takgesims. Det er sannsynlig at kledningen er lektet ut og at det finnes en spalte mellom kledningens bakside og vindsperren.
Avviket går ut på at det ikke er åpning inn i spalten fra undersiden, og antagelig heller ikke på oversiden mot gesims. Fordi kledningen er avsluttet mot et solid vannbord er det noe mer krevende enn det vanligvis er å etablere åpning inn i luftesjiktet. Avviket kan lukkes ved å endre på dette forholdet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

HOVEDHUS:
Saltak i trekonstruksjon med karnapp og takoppløft på det originale huset fra 2021.
Ved besiktigelse på loftet er det konstatert at konstruksjonen er kledd med panel på undersiden opp til møne.
Selve konstruksjonen er derfor ikke synlig, og derved ikke mulig å besiktige.
Originale gulvbord på loftet er erstattet med nye gulvbord på 2000-tallet.
Det opplyses av eiere at takkonstruksjonen er isolert.
Det foreligger ingen informasjon om hvordan konstruksjonen er utført.
I prinsippet er det slik at et skrått isolert tak skal være utstyrt med en luftespalte mellom isolasjonen og bordtaket som tekkingen er etablert på. Spalten skal være utstyrt med vindsperre mot isolasjonen for å unngå trekk ned i isolasjonen. På innsiden skal det være lagt dampsperre bak overflater med panel.
Luftinntak til luftespalten etableres under takutstikk/gesims. Luftelyre etableres under mønepanner for å sikre gjennomstrømning av luft i spalten.

TILBYGG:
Saltak på tilbygg fra 2000- tallet er konstruert med åpen innvendig himling opp til møne. Isolasjon og luftespalte i konstruksjonen.
Det er konstatert at luftinntak til spalten er etablert under takutstikket.
Fluenetting er lagt for å hindre vepsebol i spalten.
Dokumentasjon/beskrivelser av hvordan dette taket er utformet er ikke tilgjengelig. Taket er konstruert i forbindelse med oppføring og det er sannsynlig at konstruksjonen er normalt godt utført.

Generelt om isolerte yttertak:
Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer, som er utlagt med senteravstand på 60 cm. Konstruksjonen har et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftesjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is som tetter nedløp og forårsaker isdannelser i og utenfor takrenner med den risiko det innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

HOVEDHUS:
Det foreligger ingen beskrivelser av hvordan isolering av konstruksjonen er utført, og avviket er relatert til manglende kjennskap til hvordan taket er utformet med isolasjon og luftespalte. Aldersrelatert slitasje kan forekomme. Det er ikke informert om at isdannelser inntreffer på taket ved lave temperaturer i vinterhalvåret. God funksjon forutsetter en tilstrekkelig stor luftespalte, som strekker seg fra takgesimsen nederst og opp til mønet over isolasjonen. En vindsperre skal utgjøre spaltens underside. Denne forhindrer trekk ned i isolasjonen. Dersom spalten ikke er sammenhengende og har tilstrekkelig høyde på minst 5 cm hele veien vil taket varmes opp av den oppvarmede luften på innsiden med større eller mindre isdannelser på utvendig takflate som mulig konsekvens. Isdannelser kan føre til at vann trenger inn i skjøter i takflaten, og kan tette renner og nedløp med de negative konsekvenser dette gir.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da man ikke med sikkerhet kan ha kjennskap til hvordan konstruksjonen er utført anbefales det å åpne konstruksjonen for å konstatere om isoleringen er utført med god og varig kvalitet. Når tiden kommer for legging av ny taktekking under takstein kan man vurdere øke isolasjonsmengden. På godt luftede takflater med isolasjonstykkelse på 30 cm eller mer er snøsmelting på selve takflaten sjelden et problem. En luftespalte over isolasjonen er alltid en forutsetning for å unngå isdannelser i den kalde årstiden. Vindsperre over isolasjonen utgjør spaltens underside. Luftespalten må minst være 5 cm høy. Spalten må rekke fra takfot til møne på begge sider, og det må sikres at det er sirkulasjon i spalten.
Som nevnt bør konstruksjonen åpnes for å sjekke om tiltaket med isolering av taket er utført slik god håndverksskikk tilsier. Dersom konstruksjonen skulle være feilaktig utført foreligger det risiko for at sopp og råteforekomster kan inntreffe, eller at negative forhold har inntruffet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det fremgår av tidligere takst-rapport at nye vinduer i den originale delen av huset er montert i 2005.
Vinduer i tilbygget har omtrent samme alder.

På befaring er et utvalg av vinduene nærmere besiktiget.
Anslaget/tettefunksjonen; tettelister mellom karm og ramme, åpne -/lukkefunksjonen; hengsler og beslag er sjekket uten at avvik er registrert. Tilstanden over tid kan være relatert til om vinduet plasseres i luftestilling, eller om hele rammen åpnes regelmessig. I luftestilling er påkjenningen på hengslene begrenset. Utvendig er det observert at vannbord/beslag og omramming med dekkbord er i normalt god stand.

Vinduene er ca. 26 år gamle og det er ikke påvist værslitasje og sprekker utover normal grad av slitasje etter å ha sjekket et mindre utvalg av vinduene.
Vinduer i begge gavler på loft er av eldre årgang.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør til hovedinngang i malt tre med profilert brystnings-felt og trelags isolerglassrute. Det opplyses i tidligere takst-rapport at døren er fra 2011.
Terrassedører og balkongdør er i malt tre med tolags isolerglass.
Ifølge opplysninger oppgitt i forrige takst-rapport er dørene fra henholdsvis 2005 og 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedører på hovedhuset fremstår i relativt god stand.
Aldersrelatert slitasje på dørenes tetningsdetaljer og åpne/lukkemekanismer er likevel registrert.
Noe redusert klaring mellom karm og dørblad er også registrert.
Ytterdører er eksponert for den belastning som klimaet gir i form av temperatursvingninger, nedbør, vind og sollys.
Regelmessig overflatebehandling er nødvendig for å unngå klimarelatert slitasje i størst mulig grad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dørene har fremdeles gode funksjoner.
Nye dører er vesentlig bedre isolert både med hensyn til lyd og varme, og utskifting vil gi bedre komfort og redusert varmetap.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra hoved-soverom, ca. 4 kvm (1,05 m x 3,9 m).
Terrassen er etablert på tak over underliggende karnapp mot endevegg i kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til rekkverkshøyden.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra balkongdekke til terreng er under 10 meter. Rekkverkshøyden på denne balkongen er ca. 90 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse i betong med skiferbelagt overflate mot vest utenfor stue/ tilbygg.
Terrassen er dels overbygget med yttertakets utstikk/gesims.
Gesimsen er kledd med malte bord med spalter. Undersiden av skrå takflate i hvitmalt skyggepanel.
Elektrisk styrt markise er montert. Varmelampe og downlights er montert på undersiden av takutstikk.

Takutstikk med gesims dekker ca. 2,2 m av den innerste delen av terrassen.
Terrassen framstår i normalt god stand. Det er behov for en mindre mur-reparasjon på kanten ytterst i overgang til plen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hovedinngang i betong med skiferbelagt repos og skiferbelagte trinn.
Rekkverk i sortlakkert stål på begge sider.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket gjelder åpninger og høyde på rekkverk.
Ifølge bestemmelser i Norsk standard NS.3600 skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk ved utvendige og innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan eventuelt lukkes ved å tilrettelegge rekkverket i samsvar med dagens forskriftskrav.
Det foreligger ikke krav til endring av rekkverket.

TG 2 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Utvendig trapp og repos i trekonstruksjon med utgang fra kjøkken.
Hvitmalt rekkverk med høyde på ca. 82 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at rekkverkshøyden er under kravet på 90 cm, og at rekkverket på repos er under kravet på 1 m.
Ifølge bestemmelser i Norsk Standard NS.3600 skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk ved utvendige og innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å tilrettelegge rekkverk og håndløper i samsvar med dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULVFLATER:
Kjeller:
Tre-stavs eikeparkett i gang med trapp, kjellerstue og trimrom. Malt betonggulv i bod. Ubehandlet betong i teknisk rom.
1. etasje:
Sorte fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm i entré.
Ca. 20 cm brede gulvbord i mørkbeiset eik med underliggende vannbåren varme for øvrig.
2. etasje:
Fliser med nedstøpte varmekabler i begge våtrom. Malte gulvbord for øvrig.

VEGGFLATER:
Kjeller:
Pusset og malt mur i hele arealet.
1. etasje:
Glatt malt rupanel i spisestue. Tapet i hall. Malte plater for øvrig.
2. etasje:
Fliser i bad/wc. Fliser og tapet i dusjbad/wc. Malte plater for øvrig.

HIMLINGER:
Kjeller:
Rabbitz-puss i teknisk rom.
Synlige bjelker med stubb-loft i nisje innenfor trimrom.
Malte plater og malt panel for øvrig.
1. etasje:
Malte plater.
2. etasje:
Malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en del knirk i gulvflater i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Knirk skyldes at gulvbordene har mistet noe feste til underlaget. Forholdet kan utbedres ved å skru bordene fast til bjelkene. Skruehull kan tettes ved sponsing.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

ETASJESKILLER:
Husets etasjeskiller er i tre-bjelkelag.
Gulvflater i eldre bebyggelse har vanligvis skjevheter i større eller mindre grad som følge av setninger i grunnen og nedbøyning i bjelkene. Da huset ble oppført ble bjelkelagene vanligvis isolert med tørket leire. I forbindelse med oppgraderingsarbeider som ble utført mellom 2005 og 2010 ble det installert vannbåren varme i første etasje, nærmere beskrevet i posten "Varmesentral". Nye gulvflater er lagt i hele etasjen på denne tiden, og det er tydelig at gulvflater i 1. etasje er avrettet. Kun moderate høydeforskjeller er registrert i første etasje.

I andre etasje er det malte gulvbord på alle overflater utenfor begge våtrom som er flislagte.

GULV PÅ GRUNN:
I kjeller er det betonggulv på grunn med vannbåren gulvvarme.
Det er ikke kjent hvordan gulvet er tilrettelagt.
Det mest sannsynlige er at det originale betonggulvet er pigget opp og fjernet. Isolasjon utlagt på grunnen og nytt betonggulv støpt med vannbåren varme direkte på trykkfast isolasjon. Dersom betonggulvet ikke er støpt på isolasjon vil svært mye gulvvarme slå ned i grunnen, og poenget med gulvvarmen vil da være vesentlig redusert. Med f. eks 5 cm trykkfast isolasjon vil varmegulvet ha relativt god funksjon. Det er konstatert at betonggulvet er nærmest helt tørt i teknisk rom og i bod der betongen er åpen og tilgjengelig for bruk av måleutstyr. Dette underbygger teorien om at gulvet er støpt på trykkfast isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved bruk av nivelleringsutstyr er det registrert noe større høydeforskjeller i andre etasje enn i første etasje. I gangen er det konstatert høydeforskjell på ca. 20 mm fra side til side. I soverom 2 er det konstatert høydeforskjell på ca. 17 mm.
I kjeller er høydeforskjellene i hovedsak moderate, men det er noe over 15 mm. et par steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Inntrykket er at de skjevheter som er registrert ikke er spesielt sjenerende, og ved å beholde overflatene slik de er vil man ivareta leilighetens originale detaljer og det autentiske preget. I eldre hus er det ikke alltid mulig å oppnå samsvar med dagens tolleransekrav til plane gulvflater uten at andre viktige hensyn blir påvirket negativt. Full avretting av overflatene vil medføre behov for heving av dører og montering av nytt gulvlistverk og nye lister rundt dører. Dersom man velger oppretting av gulvflater i hvert enkelt rom vil det bli nivåforskjeller mellom rommene.
Ved ønske om helt plane gulv må derfor en del øvrige endringer også gjennomføres.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er to oppmurte teglsteinspiper med pusset og malte overflater i det originale huset, henholdsvis med ett og to løp.
To oppmurte, pusset og malte åpne peiser, henholdsvis i stue og spisestue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre pålitelige heftegenskaper da denne bygningen ble oppført i 1921 enn senere på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.
Det opplyses av eiere at det er dårlig trekk i peisen i den midtre stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skorsteinens tilstand kan avdekkes ved innvendig fotografering av røykløpet. Slike undersøkelser utføres av spesialfirmaer.
Aktuelle tiltak til utbedring av eldre teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller med nye ildfaste rør i pipens røykløp. (Enten i keramikk eller stål). Glidestøp gir et lag med støp på ca. 2 cm i røykløpets innside. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Fuger blir fylt opp og pipen stabiliseres. Nye ildfaste rør i røykløpet er en tradisjonell og sikker metode, og den mest vanlige metoden for rehabilitering av teglsteinspiper. Metoden reduserer til en viss grad røykløpets tverrsnitt og derved kapasiteten. Valg av metode bør evalueres i hvert enkelt tilfelle, og antallet ildsteder tilknyttet røykløpet kan ha betydning for valget.

TG 1 Pipe og ildsted - 1

Beskrivelse

SKORSTEIN:
Oppmurt elementpipe i tilbygg fra 2005.
Utvendig har pipen elementer av leca (lettklinker-betong). Røykrøret er av keramisk materiale med sirkulært tverrsnitt. Luftrommet mellom utvendige elementer og røykrøret er isolert med kompakt mineralull. Isolasjonen stabiliserer røykrøret. Det er viktig at elementene lufttettes med puss på utside for å unngå all risiko for at "falsk" luft trekkes inn til røykløpet. Det gjelder i særlig grad der pipen går gjennom tre-bjelkelag og yttertak. Støpt dekke med understøttelse til grunnen utgjør fundament for pipen. Toppbeslag er montert til pipens avslutning over yttertak.
God trekk i piper og ildsteder er avhengig av flere forhold. Trykkforholdene inne i bygningen og skorsteinens høyde fra ildstedet til enden over yttertak er avgjørende for trekken i pipen. I tillegg påvirkes trekk-forholdene i pipen av temperatur inne i og utenfor skorsteinen, av vindstyrke og vindretning.

ILDSTED:
Åpen oppmurt peis med pusset og malte overflater i stue. Ildfast felt på gulv rundt peis.
Utvendig oppmurt peis på skiferbelagt betong mot yttervegg under overbygget del av terrasse.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvflater i betong og tre-stavs eikeparkett.
Malt betong i bod og ubehandlet betong i teknisk rom.
Veggflater i pusset og malt mur.
Hele grunnmuren er åpen og fullt tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleutstyr.
Gulv i bod og teknisk rom er også fullt tilgjengelige for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator er det registrert svake indikasjoner på fukt nederst på veggflater nær overgang til betonggulv og i betonggulv på grunn. Slike symptomer er normalt og skyldes kapillært oppsug av fukt fra fundamenter og fra gulv på grunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Da huset ble oppført ble fundamenter og grunnmurer ikke oppført på trykkfast og kapillærbrytende isolasjon slik tilfelle er i dag. Oppsug av fukt fra grunnen vil da forekomme i større eller mindre grad, avhengig av de fuktforekomster som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset. I perioder med mye nedbør og snøsmelting vil grunnen under huset være fuktigere enn i tørre perioder, og fukt vil trekke opp i konstruksjoner under terreng, for så å tørke opp i tørre perioder. Selv med ny drenering vil man ikke unngå fuktproblematikk fullt og helt.
I forbindelse med oppføring av tilbygg og innvendige endringsarbeider på 2000- tallet skal dreneringsarbeider rundt huset være utført. Omfanget av dette tiltaket er ikke kjent. Optimalt god fuktsikring kan oppnås ved å etablere ny drenering rundt hele huset.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

TRAPP MELLOM 1. ETASJE OG 2. ETASJE:
Trapp med hvitmalte sidevanger, trinn og opptrinn. Malt rekkverk i tre er montert på høyre side i trappeløpet.
TRAPP MELLOM KJELLER OG 1. ETASJE:
Trapp med hvitmalte sidevanger, trinn og opptrinn. Malt rekkverk i tre på høyre side i trappeløpet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til høyden på rekkverk og fravær av håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkets høyde er ca. 85 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved ønske om samsvar med dagens gjeldende forskriftskrav må rekkverkets høyde justeres til 90 cm, målt fra inntrinnets forkant. Håndløpere må monteres på vegg i trappeløpene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte hvitmalte innvendige dører.
Glassruter i dører mellom hall og stue og mellom hall og spisestue.
Et stort antall dører fremstår i normalt god stand.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører mangler klaring mellom dørblad og karm. eller mellom dørblad og terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved ønske om at dørbladet skal omslutte dørkarmen mer presist er løsningen enten å foreta justeringer eller å skifte dørene det gjelder.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR:
Kjeller:
Teknisk rom:
Benkeplate i eik med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for to vaskemaskiner er under benkeplate. Sluk i gulv.

1. etasje:
Plassbygget garderobeskap i hall. Fast montert kjøpmannsdisk i stue.

2. etasje
Skyvedørsgarderobe med to glatte hvite fronter og plassbygde garderobeskap i hoved-soverom.
Skapstamme med hyller, skuffer og stenger i soverom 2. Garderobeskap med glatt hvit front i soverom 3.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Beskrivelse

I forbindelse med oppføring av tilbygg og ombygging av boligen i 2005, fremgår det av dokument fra rørleggermester Stein Johnsen at alle vann - og avløpsrør over kjellergulv skal skiftes. Nye vannrør i rør i rør system skal installeres og tilknyttes kjøkken i første etasje og to nye våtrom i andre etasje. Tidligere baderom i andre etasje rives, og huset utvides på dette stedet. Et nytt større baderom etableres. Et nytt dusjbad etableres vegg i vegg med adkomst fra gang med trapp.
Ved besiktigelse er det ikke observert fordeler-skap for vannrør i rør i rør -system, tilknyttet våtrommene i andre etasje. I teknisk rom i kjeller er det imidlertid installert fordelingspunkt for vannbåren gulvvarme og et fordelingspunkt for forbruksvann. Røropplegget er ikke merket, og det er derfor ikke mulig å konstatere hvor rørene leder. På bakgrunn av dokumentet fra rørleggermester Stein Johnsen må man gå ut fra at rør i rør systemet for forbruksvann, som er observerbart i teknisk rom er tilknyttet begge våtrom i andre etasje. Fra og med nye byggeforskrifter i 1997 ble bruk av rør i rør systemer pålagt ved forskrift i nye bygninger, og rehabiliteringsarbeider ble hovedsakelig også utført i.h.t. nye forskrifter etter 1997.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Marmorfliser i dimensjon 5 cm x 5 cm på vegg i dusj-sone og marmorfliser i dimensjon 10 cm x 10 cm på øvrige veggflater.
Malte plater i himling. Downlights i horisontal del av himling, i nedsenket overgang mellom vegg og himling over badekar og i nisje over servant.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sonen er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Marmorfliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på gulvflater i kombinasjon med marmorfliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i nedsenket dusj-sone.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flislagt gulv i baderommet er etablert uten fall mot sluk under servantinnredningen. Det er dette sluket som utgjør sikringen mot mulige lekkasjer fra utstyret i rommet, fordi dusj-sone med sluk er avgrenset av en sokkel, som forhindrer eventuelt lekkasjevann fra å renne mot dette sluket. Internt i dusj-sonen er det etablert fall mot sluket, som kun har virkning for dusj-sonen. Det er ikke nevneverdig høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist under servantinnredningen. Terskelhøyden er ca. 6 cm. Det er ikke konstatert om gulvets membranløsning er ført opp på terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer normalt godt med dagens situasjon inntil eventuelle lekkasjer ikke inntreffer på utstyret i rommet.
Avviket kan eventuelt lukkes ved å bygge opp fall med nye fliser internt i rommet. Eventuelt kan våtrommet rehabiliteres.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To sluk i plast, henholdsvis i dusj-sone og under servantinnredning.
Ukjent membran og tettesjikt.
Inntrykket er at tettesjiktet på gulv er en underliggende foliemembran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk under servantinnredningen er tungt tilgjengelig for besiktigelse og rensing.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommets alder kan medføre at behov for rehabilitering vil inntreffe på ukjent tidspunkt.
Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg.
Gulv i våtrom skal være vanntette. Gulvet må derfor ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold, men risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nedsenket dusjnisje, avgrenset med flislagte veggskille. Vegg- montert klosett med innebygget cisterne. Servant montert på vegg. Speil over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
Da dette våtrommet ble etablert var ikke slike krav gjeldende.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte delkomponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert. Utstyret er ca. 20 år gammelt og den sannsynlige restlevetiden er begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2005 er ca. 4 år, og utskifting bør vurderes.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Avviket består i at det ikke er forsert avtrekk med en elektrisk vifte tilknyttet avtrekkskanalen.
Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.
Behovet for tilførsel av luft til et våtrom ivaretas vanligvis med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet mellom terskel og dørblad når døren er lukket. Dør til rommet har vanlig tett terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av en elektrisk vifte til avtrekket, og ved å sørge for at det etableres en spalte for tilførsel av luft til rommet. Det er tidvis behov for rensing av ventilasjonskanaler. Det er ikke kjent om slike behov er til stede i dag.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Våtrommets røropplegg og utstyr er installert mot tilstøtende våtrom og mot yttervegg.
Symptomer på fuktproblematikk er ikke observert. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Beskrivelse

VÅTROM MED ADKOMST FRA GANG:
I forbindelse med oppføring av tilbygg og ombygging av boligen i 2005, som det foreligger tillatelse og ferdigattest for, fremgår det av dokument fra rørleggermester Stein Johnsen at alle vann- og avløpsrør over kjellergulv skal skiftes. Nye vannrør i rør i rør system skal installeres og tilknyttes kjøkken i første etasje og to nye våtrom i andre etasje.
Tidligere baderom i andre etasje rives, og huset utvides på dette stedet. Et nytt større baderom etableres. Et nytt dusjbad etableres vegg i vegg med adkomst fra gang med trapp.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggflater i dusj-sone. Tapet på veggflater utenfor dusj-sonen.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sonen er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Marmorfliser i dimensjon 10 cm x 10 cm med nedstøpt varmekabel på gulvflate. Nedsenket dusj-sone.
Høydeforskjell fra flislagt gulvflate ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket dusj-sone er mer enn 10 cm. Kravet er 25 mm. Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til kanten av dusj-sonen er ca. 10 mm. Det er internt fall mot sluk i dusj-sonen.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast montert i dusj-sone. Ukjent membranløsning.
Ukjent membran og tettesjikt.
Inntrykket er at tettesjiktet på gulv er en underliggende foliemembran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommets alder kan medføre at behov for rehabilitering vil inntreffe på ukjent tidspunkt.
Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg.
Gulv i våtrom skal være vanntette. Gulvet må derfor ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold, men risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nedsenket dusjnisje, avgrenset med flislagte gulv- og veggflater. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
Da dette våtrommet ble etablert var ikke slike krav gjeldende.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte delkomponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert. Utstyret er ca. 20 år gammelt og den sannsynlige restlevetiden er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2005 er ca. 4 år, og utskifting bør vurderes.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avviket består i at det ikke er såkalt forsert avtrekk med en sentral el vifte tilknyttet avtrekkskanalen. Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak

Avviket kan lukkes ved montering av elektrisk vifte til avtrekket.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Våtrommets røropplegg og utstyr er installert mot tilstøtende våtrom og mot yttervegg.
Symptomer på fuktproblematikk er ikke observert. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Plassbygget kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte hvite fronter i benkeskap, overskap og kjøkken-øy. Fliser i marmor over komfyr. Benkeplater granitt. Nedfelt hvit kum i benkeskap. Komfyr fra 2010 med front i rustfritt stål, induksjonstopp og to stekeovner er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er tilrettelagt for plassering av kjøl/frys. (side by side-skap). Brannslange i benkeskap. Plassbygget innredning er også satt opp mot endevegg i spisestue. Innredningen er produsert på Terna Snekkeri. i Risør.

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel til huset er installert i teknisk rom i kjeller.
Samlestokker for vannrør tilknyttet vannbåren varme og forbruksvann er installert i teknisk rom.
Det foreligger ingen detaljert dokumentasjon for installasjonene. Det er derfor ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om disse. Når det gjelder forbruksvannet så er det registrert at funksjonen er normalt god. I forbindelse med omsøkte tiltak i 2005, ble en redegjørelse fra rørleggermester Stein Johnsen tilsendt kommunen. Denne er tilgjengelig på Bærum kommunes digitaliserte informasjon om Tjernsrudveien 27 A. I redegjørelsen fremgår det at alle vann- og avløpsinstallasjoner over kjellergulv skal skiftes i forbindelse med de tiltak som er omsøkt og skal utføres. Begge bad i husets 2. etasje ble etablert på denne tiden. Ombygging av trappehuset med forlengelse av ytterveggen i inngangspartiet ble utført.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder, og manglende kjennskap til hvordan rørsystemet er utført. Det er ikke installert fordeler-skap i tilknytning til baderommene. Man må derfor gå ut fra at installasjoner i teknisk rom gjelder som fordelingspunkt for begge våtrom. Røropplegget i teknisk rom er ikke merket, og det er derfor ikke mulig å konstatere hvor de leder. Et pex rør uten varerør er montert direkte gjennom etasjeskille til 1. etasje, og er antagelig tilknyttet kjøkkeninnredningen. Rør i rør systemer hadde i 2005 vært i bruk i ca. 8 år og skulle være innarbeidet blant VVS foretakene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vanntilførsel og internt røropplegg til utstyr i begge våtrom fungerer normalt godt. Erfaring viser imidlertid at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje med behov for å gjennomføre tiltak kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker, eller eventuelt på grunn av mulige feil ved monteringen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ifølge dokument fra rørleggermester Stein Johnsen, tilgjengelig på Bærum kommunes digitaliserte informasjon om denne eiendommen så er alt røropplegg over kjellergulv installert i 2005.
Husets synlige avløpsinstallasjoner er i PVC materialer. (plastprodukter). Det gjelder avløpsstammer (soilrør), sluk, og avløpsrør til utstyr i alle rom med vanninstallasjoner. Alder, materialvalg og tilstand til horisontale avløpsrør, som er nedstøpt i betonggulv i kjeller og tilknyttet utvendig avløpsledning er ikke kjent. Dette rørsystemet kan være i støpejern av eldre årgang. Eventuelt er dette røropplegget også erstattet med plastprodukter eller nye rør i støpejern i forbindelse med den oppgraderingen som er utført i huset gjennom årene.

Det foreligger ingen annen dokumentasjon for husets avløpsinstallasjoner enn dokumentet fra rørleggermester Stein Johnsen, og det er ikke mulig å ha oversikt over installasjonene, som i all hovedsak er skjult i konstruksjonene. På befaring er det imidlertid ikke registrert unormale forhold. Det er heller ikke informert om negative forhold.

Generelt er det slik at enhver vanntilførsel skal ha avløp. Alle avløp fra sanitærinstallasjoner skal føres via vannlås, for eksempel sluk. Enhver vannlås skal ha vanntilførsel. Avløpsinstallasjonen skal dimensjoneres og utføres slik at avløpsvann kan ledes bort i takt med tilført vannmengde. Slik unngår man at det oppstår ulemper som lukt, støy, oversvømmelse eller skader på bygningen eller installasjonen.

Levetid for avløpsinstallasjoner varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor kortest levetid.

Rørnettet må dimensjoneres slik at det ikke oppstår sug eller trykk som bryter vannstanden i vannlåsen. Hver bygning skal ha minst ett lufterør ført over tak, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende med annen løsning.

Avløpsrørene må ha tilstrekkelige dimensjoner og fall, slik at det ikke kan dannes avfallsstoffer som reduserer kapasiteten. Uventilerte, liggende avløpsrør skal minst ha et fall på 1:60. Avløpsinstallasjonene skal være utstyrt med stakeluker som gjør det mulig å rense avløpsrørene i hele deres lengde.

Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med vanntemperaturer over 60 grader lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt. Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje. Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i betong. Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen i kombinasjon med sannsynlig alder som ligger til grunn for vurderingen. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Erfaring viser at når avløpsinstallasjoner har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke.
Man må derfor være forberedt på at slitasje på avløpsinstallasjoner kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.
Vesentlige feil eller mangler ved husets avløpsinstallasjoner er ikke observert.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrom vil utskifting av sluk og avløpsrør til utstyret i rommene inngå som nødvendig del av tiltaket.
En gjennomgang av avløpsinstallasjonene anbefales foretatt av et VVS foretak. Nedstøpt forbindelse mellom avløpsstammer/soilrør og utvendig avløpsledning bør sjekkes spesielt da det kan vise seg at denne forbindelsen ikke er erstattet med nytt røropplegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen i eldre hus er basert på naturlig ventilasjon. Varm luft stiger opp via ventilasjonsløp i skorsteiner, og frisk luft trekkes inn gjennom utettheter i yttervegger og vinduer. Ved oppgradering av fasader og utskifting av vinduer blir bygningene tettere. Opprinnelig var ukontrollerte luftlekkasjer en større bidragsyter til ventilasjon av boligen enn i dag. Med utskifting av vinduer og ytterdører reduseres infiltrasjonen. Aktuelle forbedringer av ventilasjon i eldre bygårder kan være er å montere mekanisk ventilasjonsanlegg med aggregat som kan plasseres på loft. Det må etableres føringsveier for kanaler med avtrekk over tak. Kanalene tilknyttes aggregat med videre avtrekk over yttertak. Behovet for tilførsel av luft sikres med spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig oppdriftsventilasjon i bygningen. Det er tidvis behov for rensing av kanaler, og det er ikke kjent om slike behov foreligger i dag. Kanalene er skjulte og det er ikke mulig å ha et fullt ut avklart inntrykk av tilstanden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjon basert på naturlig oppdrift er typisk for hus som er oppført før 1990- tallet da mekanisk ventilasjon ble tatt i bruk i en rekke nye boliger. Etablering av mekanisk ventilasjon i huset forutsetter separate ventilasjonskanaler fra alle rom med vanninstallasjoner med avtrekk via et aggregat på loft og videre over yttertak. Avtrekk fra ventilator i kjøkken kan ledes gjennom yttervegg. Rom med avtrekk tilføres luft fra tilstøtende rom. Frisk luft tilføres boligen med spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegger. Regelmessig rensing av kanaler og service på mekaniske enheter er nødvendig. For å oppnå TG 1 er det Ifølge NS.3600 tilstrekkelig med avtrekk gjennom grunnmurer/yttervegger dersom avtrekk er tilknyttet elektriske vifter. I tillegg må tilførsel av luft til rom med avtrekk og til bygget generelt besørges.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannbåren gulvvarme basert på strøm er installert i kjeller og 1. etasje.
Elektrisk basert gulvvarme med nedstøpte varmekabler i begge våtrom i andre etasje.
Elektrisk oppvarming med panelovner for øvrig.
Varmepumpe (luft til luft) er montert på gavlvegg/endevegg i stue/tilbygg.
Det opplyses i eiers egenerklæring at jevnlige kontroller av vannbåret varmeanlegg utføres av rørlegger Stein Johnsen.

VANNBÅRENT GULVVARMEANLEGG
Vannbåret gulvvarmeanlegg basert på strøm er installert i kjeller og første etasje. Slike anlegg mottar varmt vann fra en varmekilde og fordeler til rommene hvor rør i gulvet avgir varmen fra vannet til rommet. Det avkjølte vannet returnerer til varmekilden i et lukket anlegg.
Et gulvvarmeanlegg skal være sikret mot lekkasjer, og for at anlegget skal virke etter hensikten må komponentene ha godkjent samhørighet. Ved besiktigelse i teknisk rom er det registrert at gulvvarmeanlegget er basert på et rør i rør system. Slike rør, såkalte PEX-rør har relativt liten varmeledningsevne. Det er derfor viktig at rørene og støpe-massen med varmefordelingsplaten har god kontakt. Gulvvarmefordelere skal alltid være montert i rom med sluk, og det er et plastsluk i rommet. Luft i anlegget er en av de viktigste årsakene til at et vannbåret gulvvarmeanlegg ikke fungerer optimalt. Manuelle lufteskruer er derfor vanligvis montert både på tur- og returfordeleren. Ved å legge varmerørene i materialer som leder varme godt, oppnås god varmeoverføring mellom vannet i rørene og gulvoverflaten. Varmerørene kan for eksempel støpes inn der det er betonggulv, og legges i prefabrikkerte varmefordelingsplater på gulvflaten i rom med tre-bjelkelag. Sirkulasjonspumpe bør plasseres på turledningen (Vannstrømmen inn i systemet).
Det er ikke kjent om betonggulvet i kjeller er oppgradert i forbindelse med at gulvvarmeanlegg ble installert. Dersom det originale betonggulvet er fjernet og isolasjon er lagt på grunnen før nytt betonggulv er støpt vil gulvvarmen i kjeller gi brukbar varme. Betonggulvet er relativt tørt, og det er derfor sannsynlig at det er lagt isolasjon under et nytt betonggulv da utbedringsarbeider ble utført. Gulvvarme i uisolerte gulv på grunn er lite energieffektivt.

ELEKTRISK BASERT GULVVARME:
Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten.
Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
Generelt om nedstøpte el kabler:
Levealder for varmekabler nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med gode blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke foreligger dokumentasjon for gulvvarmeanlegget, og at det derfor ikke er mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan anlegget er installert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke informert om funksjonsfeil eller andre negative forhold ved husets varmeanlegg.
For å kunne bygge produkter inn i byggverk må den som prosjekterer spesifisere hvilke egenskaper som er nødvendige for at den ferdige installasjonen oppfyller kravene i den forskrift som er gjeldende på tidspunktet. Den som velger produkter og sammensetningen av disse må sørge for at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert. Det finnes godkjenningsordninger for alle typer varmeanlegg, som den som prosjekterer er pålagt å referere til. Krav om dokumentasjon gjelder uavhengig om installasjonen er søknadspliktig eller ikke.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder med volum på ca. 200 liter, montert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inntrykket er at berederen er omtrent 20 år, og avviket er relatert til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sannsynlig levetid for en varmtvannsbereder er ca. 20 år.
Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken. I tillegg kan lekkasjer inntreffe i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør man plassere beredere i rom med sluk, som vaskerom eller tekniske rom, slik tilfelle er her. Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat. Integrerte ekspansjonskar og varmeelementer har som nevnt kortere levetid enn selve berederen.

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

Sikringer og i hovedsak innvendig nett var nytt i 2005.
Hovedsikringer på 80 ampere. Seksten kurser på 16 ampere.
Ny strømmåler er installert i 2017.

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.

Tilstandsrapport

2005 Ifølge oppgitt informasjon i takst-rapport fra 2012 er husets elektriske anlegg i hovedsak fra 2005.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Huset ble tilbygget og oppgradert i 2005. Det fremgår av takst-rapport fra 2012 at anlegget i hovedsak er fra 2005.

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 Det er ikke opplyst om slike rapporter.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnen er mest sannsynlig fast leire og/eller jordmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Flat til svakt skrånende tomtegrunn, opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer og beplantning.
Ved besiktigelse i kjeller er det konstatert at klimaet er godt og kun svake indikasjoner på fukt er registrert ved bruk av måleutstyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og manglende kjennskap til det som er utført av tiltak når det gjelder dreneringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall fra husets yttervegger. Det anbefales derfor å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m ut fra veggen. Fuktpåkjenninger mot grunnmurer skyldes i hovedsak overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og fra tak-nedløp. Tiltak for fuktsikring av grunnmurer dreier seg i stor grad om å begrense tilførselen av overvann, og lede overvann bort fra bygningen. Bearbeidelse av terrenget med bortleding av overvann og bortleding av vann fra takets nedløpsrør er ofte minst like viktig som å skifte drenering. Ved neste utskifting av drenering bør muren samtidig isoleres utvendig. Utvendig isolering utføres i dag vanligvis med XPS, eller eventuelt et tilsvarende plastprodukt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i ca 40 cm betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fundamenter ble ikke støpt på trykkfast isolasjon da dette huset ble oppført, og man kan ikke se bort fra at det til tider vil «stå» noe vann i grunnmuren og i gulv på grunn. Fukt trekker opp i uisolerte fundamenter, i grunnmurer og i gulv på grunn ved kapillært oppsug. Det er registrert relativt svake indikasjoner på fukt i betonggulvet der betonggulvet er åpent. Der betonggulv på grunn ikke er støpt på trykkfast isolasjon vil den fukt som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset uhindret kunne trekke kapillært opp i betonggulvet og i grunnmurens fundamenter. Slik er situasjonen i alle hus der fundamenter og betonggulv på grunn ikke er støpt på trykkfast isolasjon. Forekomster av vann i grunnen under huset vil variere med klimatiske forhold til enhver tid. I perioder med mye regn eller snøsmelting vil grunnen være relativt fuktig, og i tørre perioder nærmest tørt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Den relativt gode situasjonen i dette husets konstruksjoner under terreng kan skyldes den gunstige beliggenheten i terrenget med nærmest flat grunn rundt huset. En bidragsyter kan også være at det i forbindelse med oppføring av huset er sørget for en relativt omfattende steinfylling under huset som gir god infiltrasjon av overvann i grunnen. Forbedring kan utføres ved å justere grunnen rundt huset med nye masser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat til svakt skrånende grunn rundt huset etter opparbeidelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Inntrykket er at utført opparbeidelse av grunnen gir god overvannshåndtering på tomten. Det er imidlertid lang tid siden terrenget rundt huset ble bearbeidet, og tilbake-fyllings-massene har stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall fra bygningens yttervegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Takvannet bør lede vekk fra grunnmur og infiltreres i grunnen godt utenfor husets konstruksjoner under terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vanntilførsel og offentlig avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eksakt alder på vann- og avløpsledninger fra huset til offentlig tilknytning er ikke kjent.
Etter all sannsynlighet er både vann- og avløpsledninger i plastmateriale, som er brukt siden ca. 1975.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vanntilførsel og avløpsnett fungerer normalt godt. Risiko for brudd eller annen svikt med behov for tiltak foreligger ved alder.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank er fjernet i 2018, utført av Bærum Septik- og Transportforretning

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i huset.
Ifølge oversiktskart fra statens strålevern ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å utføre radonmålinger.
Det finnes tiltak for begrensning av radonforekomster også i eksisterende bygninger.

Bygninger på eiendommen

Dobbel garasje



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Ferdigattest er datert den 20.05.2010.

Standard
Garasjen fremstår med normalt god standard.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av regelmessig vedlikehold gjennom årene etter ferdigstillelse.

Beskrivelse
Rammetillatelse for oppføring av dobbel garasje er datert den 02.03.2006. Ferdigattest er gitt den 20.05.2010. Garasjen er oppført med grunnmur i lecamur. Betonggulv på grunn. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående malt kledning som på huset. Vindsperre i folie er montert til bindingsverkets utside før kledningen er satt opp. Saltak i trekonstruksjon, tekket med sort glasert takstein. Renner og nedløp i metall. Snøfangere er montert. Spaltekledning med belysning under gesims. To porter med automatisk åpner. Ytterdør og vindu på vegg mot huset. Høyde under bjelkelag, 2,4 m. Lagringshems på bjelkelag.
Ladeboks for el- bil er montert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

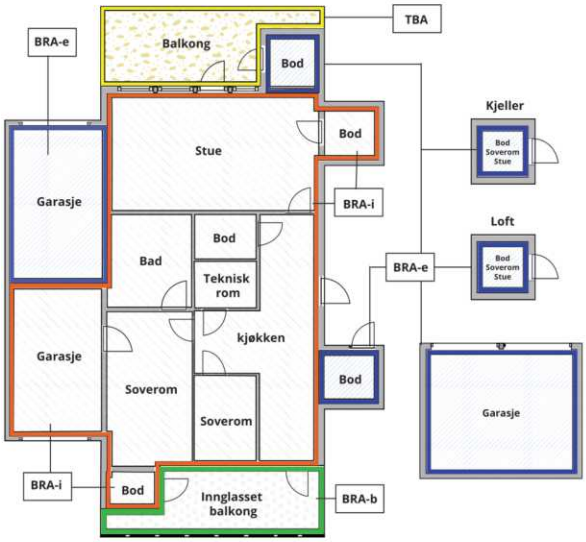
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	64			64			64
1. etasje	111			111	21		111
2. etasje	58			58	4	10	68
Loft						28	28
SUM	**233**				**25**	**38**	**271**
SUM BRA	**233**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang med trapp, kjellerstue, trimrom, teknisk rom, bod		
1. etasje	Entré, hall m/trapp, spisestue/kjøkken, stue 1, stue 2		
2. etasje	Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc 1, bad/wc 2		
Loft			

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i 1. etasje, 2,7 m.
Høyde under møne i tilbygg/stue, ca. 3,65 m.
Høyde under horisontale himlinger i 2. etasje, 2,7 m.
Høyde under møne på loft, ca. 1,95 m.
Lukeadkomst til loft.
Sydvestvendt terrasse med utgang fra stue, 21 kvm.
Nordøstvendt terrasse med utgang fra hoved-soverom, 4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger fra 1920 da søknad om oppføring av bygget ble sendt til kommunen, og fra 2005 da nye tegninger ble tilsendt kommunen i forbindelse med omsøkte tiltak.
Eksisterende planløsning er hovedsakelig i samsvar med godkjent tegningsgrunnlag i alle etasjer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det opplyses at et vannbord på vindski er skiftet, og at en bunnsvill er skiftet delvis. Reparasjon av gesimskasse over hovedinngang er utført.
Kledningsbord er skiftet stedvis. Reparasjon av trapp til hovedinngang er utført.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Ingen ulovligheter foreligger.
Det opprinnelige huset fra 1921 fremstår i samsvar med originale tegninger. Det samme gjelder for tilbygget med godkjente tegninger fra 2005.

Dobbel garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
07.5.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Erik Thorstvedt	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	17	273		0	853.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjernsrudveien 27 A

Hjemmelshaver

Thorstvedt Erik, Thorstvedt Siv Bore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Jar i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering i dobbel garasje og på gårdsplass.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen direkte fra Tjernsrudveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Reguleringsplan nr. 1963281

Om tomten

Allsidig opp arbeidet tomtegrunn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er mottatt pr. e-post	Gjennomgått		Nei
Eiere		Diverse opplysninger er oppgitt av eiere på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XZ1366

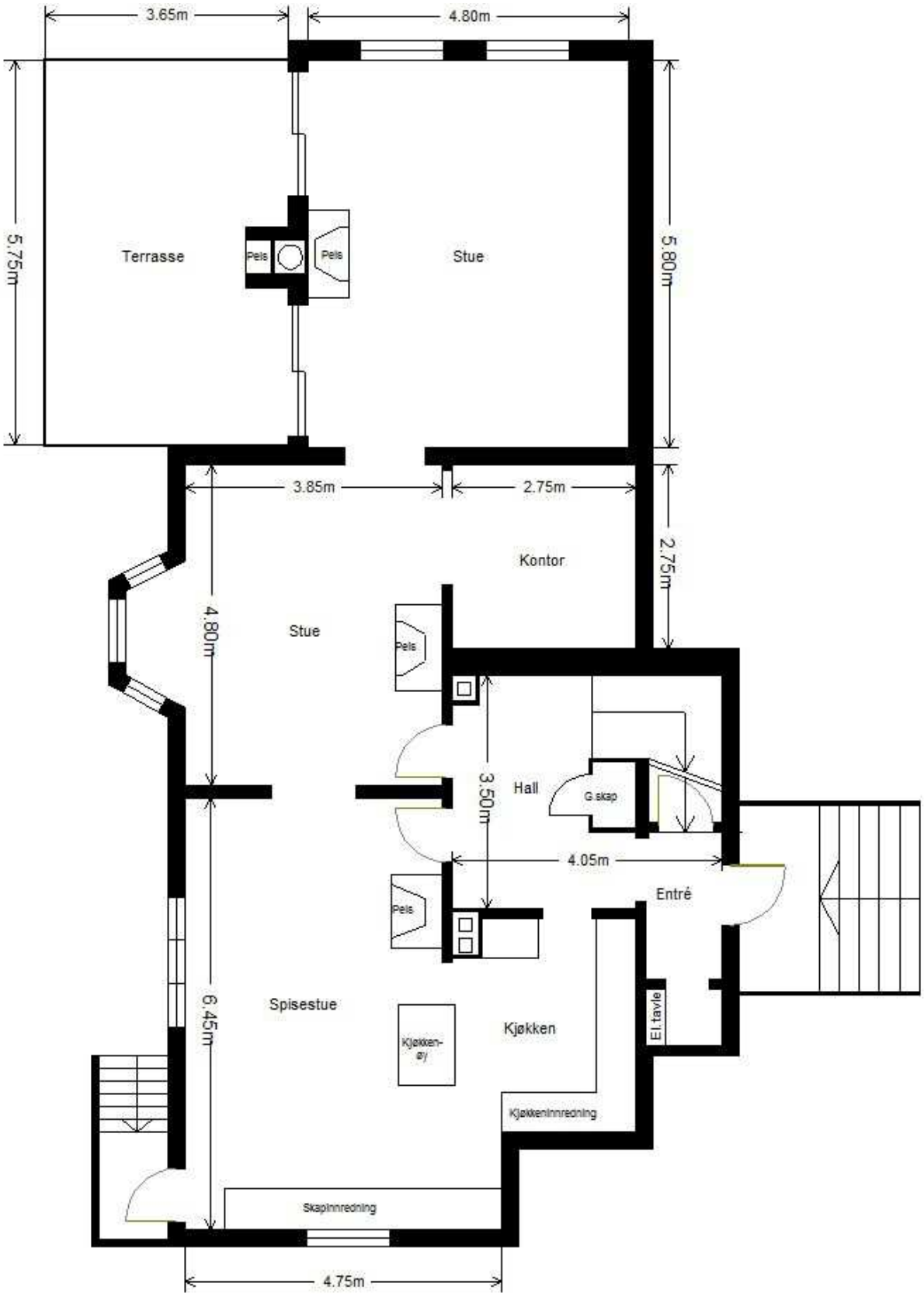
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

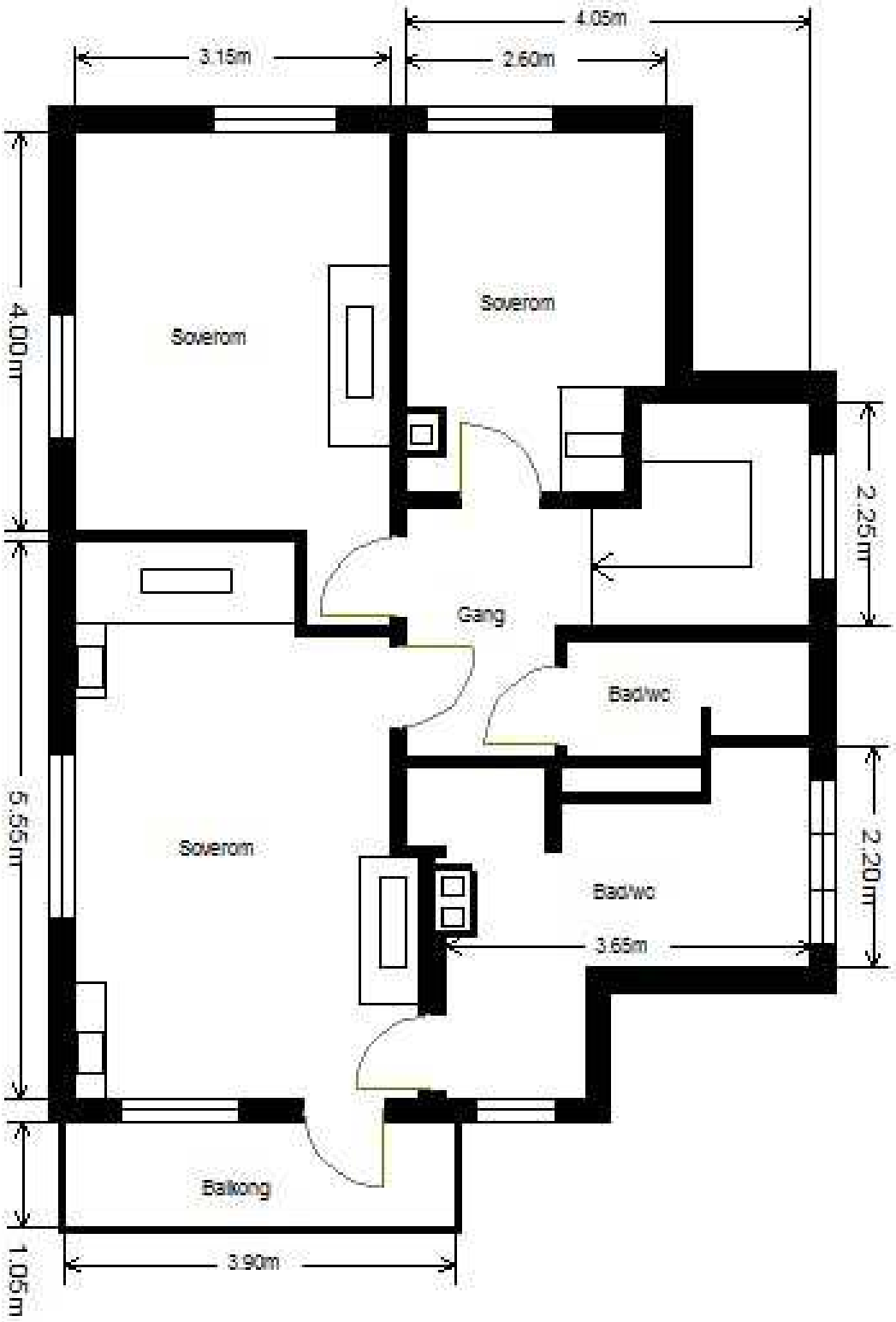
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



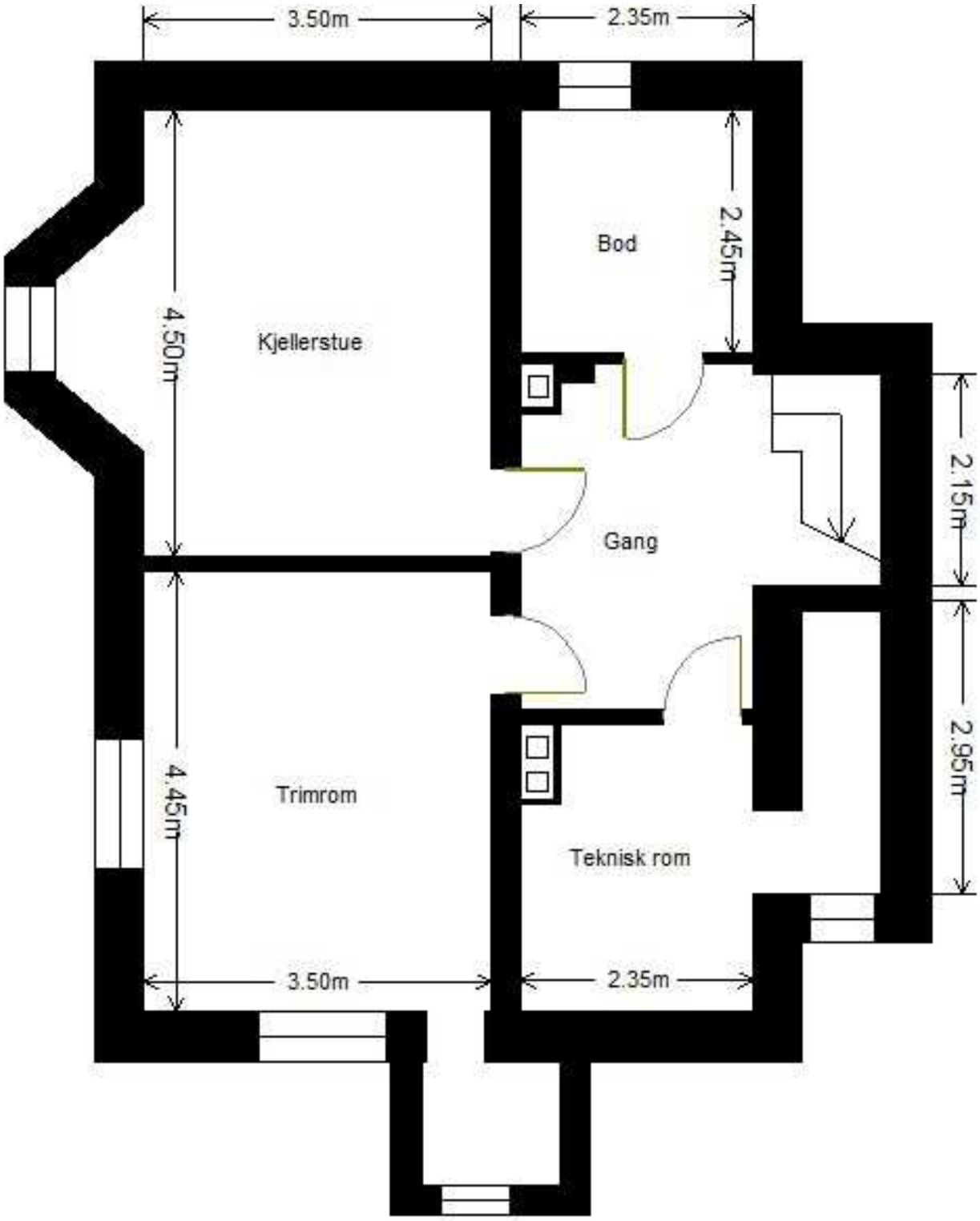
Tjernsrudveien 27 A Enebolig 1. etasje BRA i 111 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Tjernsrudveien 27 A	Enebolig	2. etasje	BRA i 58 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Tjernsrudveien 27 A Enebolig Kjeller BRA i 64 kvm.

enova

Energiattest



Adresse **Tjernsrudveien 27A, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293728**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17297155**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **273**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1921**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **233,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **175,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **288,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **286,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 190 kWh**



Tjernsrudveien 27A, 1358 JAR

Detaljering

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

Tjernsrudveien 27A, 1358 JAR

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: 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 25: 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 26: 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 27: 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 28: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 29: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 30: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 05.05.2026

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.**	17	**Bruksnr.**	273	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tjernsrudveien 27A, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 023,80 kr
Feiing	650,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	6 865,50 kr
Sum	**20 923,62 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
ArealOppdatertIkkeSekMTiltakUIG	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	15%	235 m2	39.80	1/1	0 %	9 353,35 kr	2 338,34 kr
Avløp etter areal	15%	235 m2	45.26	1/1	0 %	10 637,04 kr	2 659,26 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	3 stk	146.00	1/1	0 %	438,00 kr	109,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	74,76 kr
					Sum	**26 111,58 kr**	**6 527,92 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: 05.05.2026

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.**	17	**Bruksnr.**	273	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tjernsrudveien 27A, 1358 JAR								

Avtale 90013854 (Avgiftsadresse: Tjernsrudveien 27)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	C	01.06.2022	21.05.2025	Utført	Utført
1 etasje	C	01.06.2022	21.05.2025	Utført	Utført
1 etasje	B	01.06.2022	21.05.2025	Utført	Utført
Kjøkken	A2	01.06.2022	21.05.2025	Utført	Utført
Kjeller	A2	01.06.2022	21.05.2025	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted	Plate 63 cm	01.06.2022
Røykløp	7C Mangler plate under feieluke		01.06.2022
Røykløp	7C Mangler plate under feieluke		01.06.2022

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.

Utskriftsdato: 05.05.2026

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.**	17	**Bruksnr.**	273	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tjernsrudveien 27A, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	273	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tjernsrudveien 27A, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 854 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963281 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963281)
Navn	RINGSTABEKK UNGDOMSSKOLE
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.08.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8764/1963281.pdf
Delarealer	**Delareal** 854 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

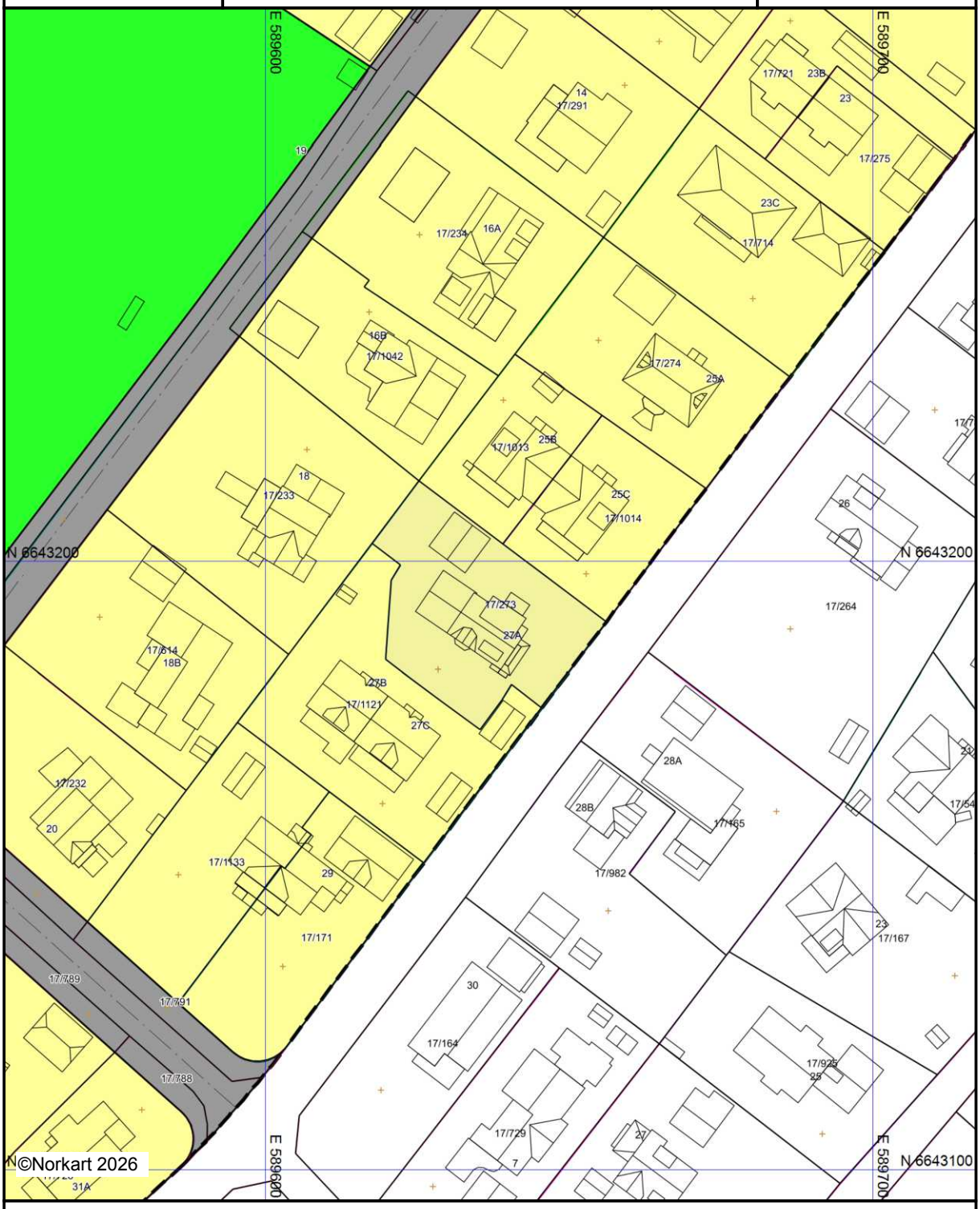
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/273
Adresse: Tjernsrudveien 27A
Dato: 05.05.2026
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
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

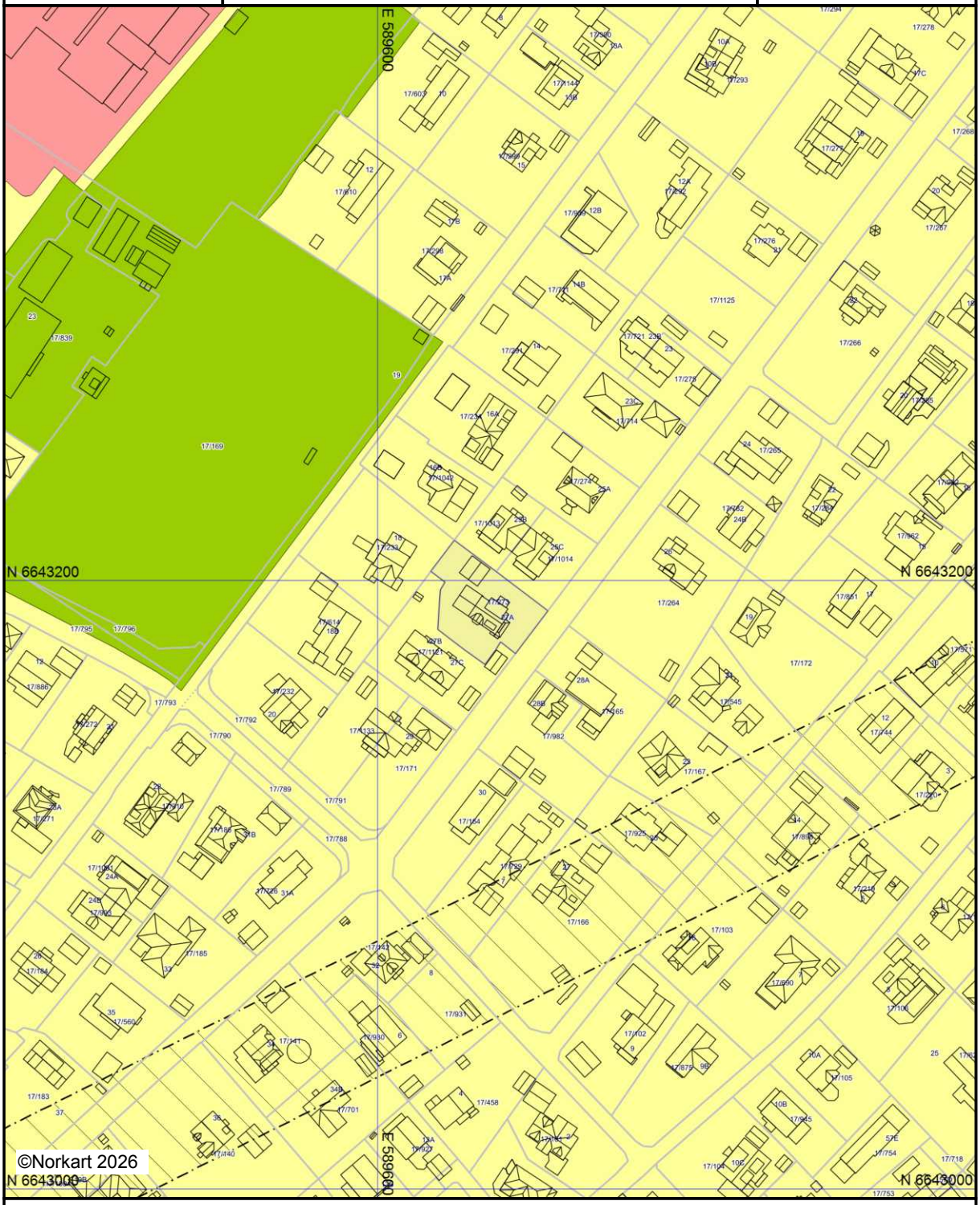
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/273
Adresse: Tjernsrudveien 27A
Utskriftsdato: 05.05.2026
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

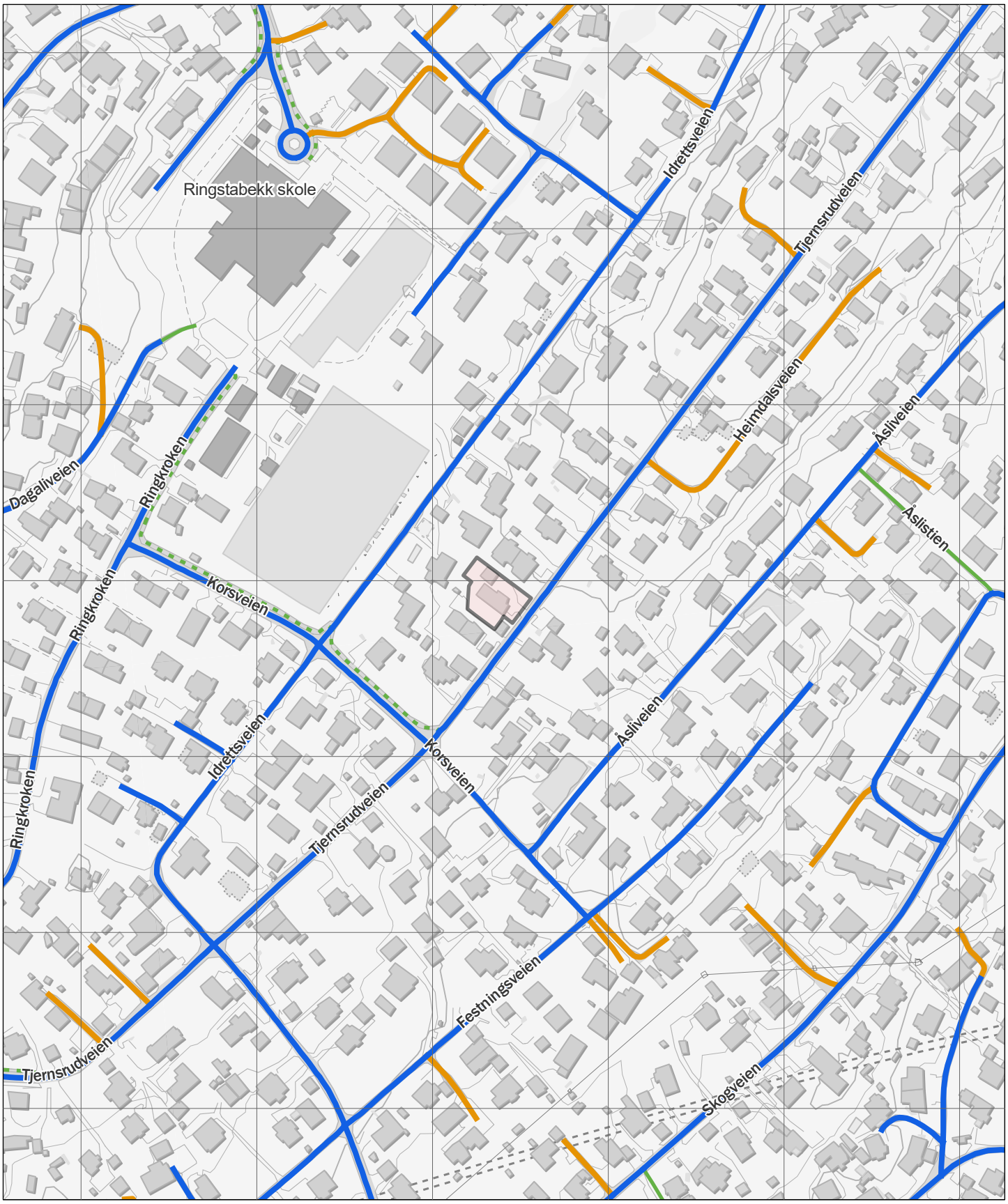


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/273/0/0
Adresse: Tjernsrudveien 27A, 1358 JAR

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



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

Bærum kommune

VAledninger

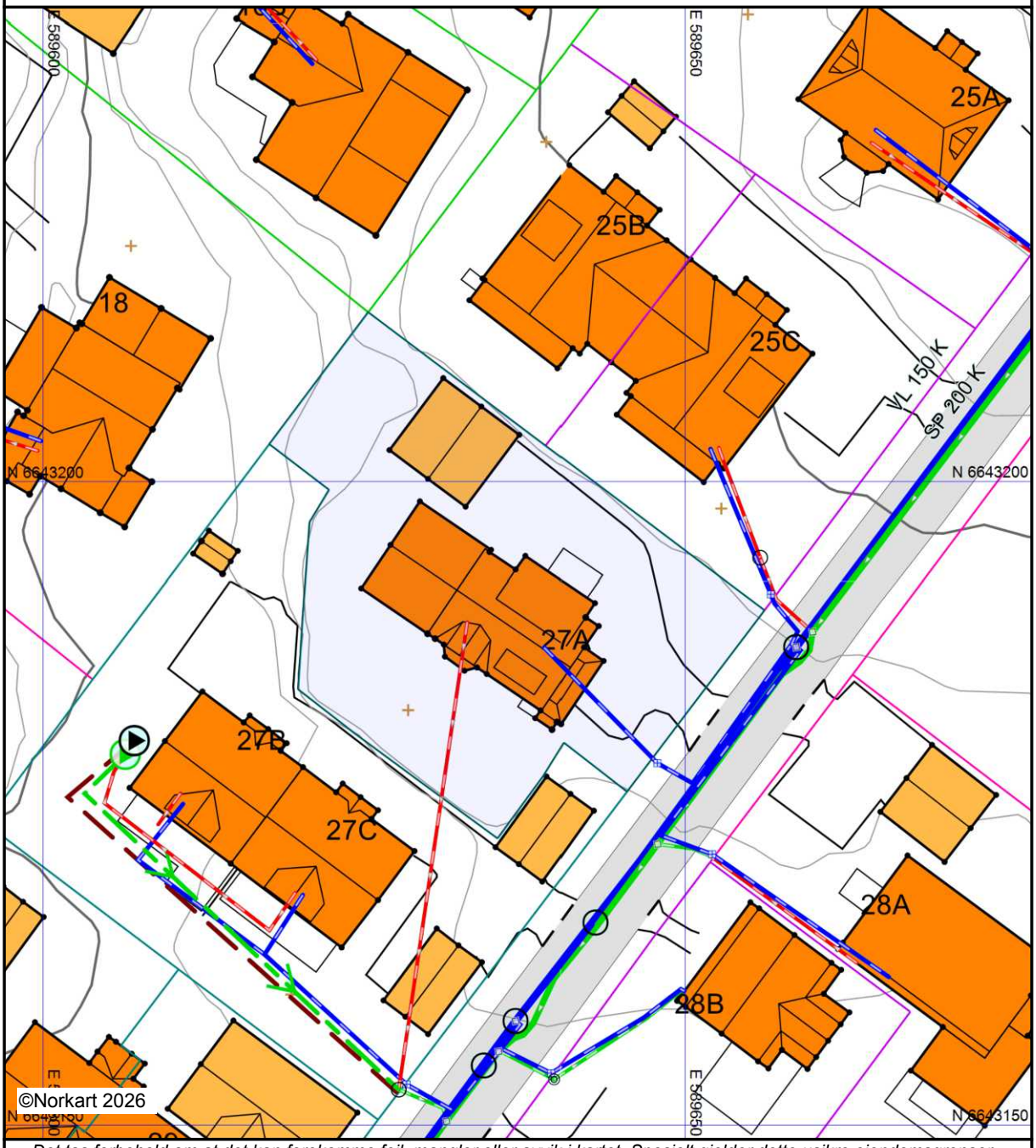
Eiendom: 17/273
Adresse: Tjernsrudveien 27A
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:500

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.

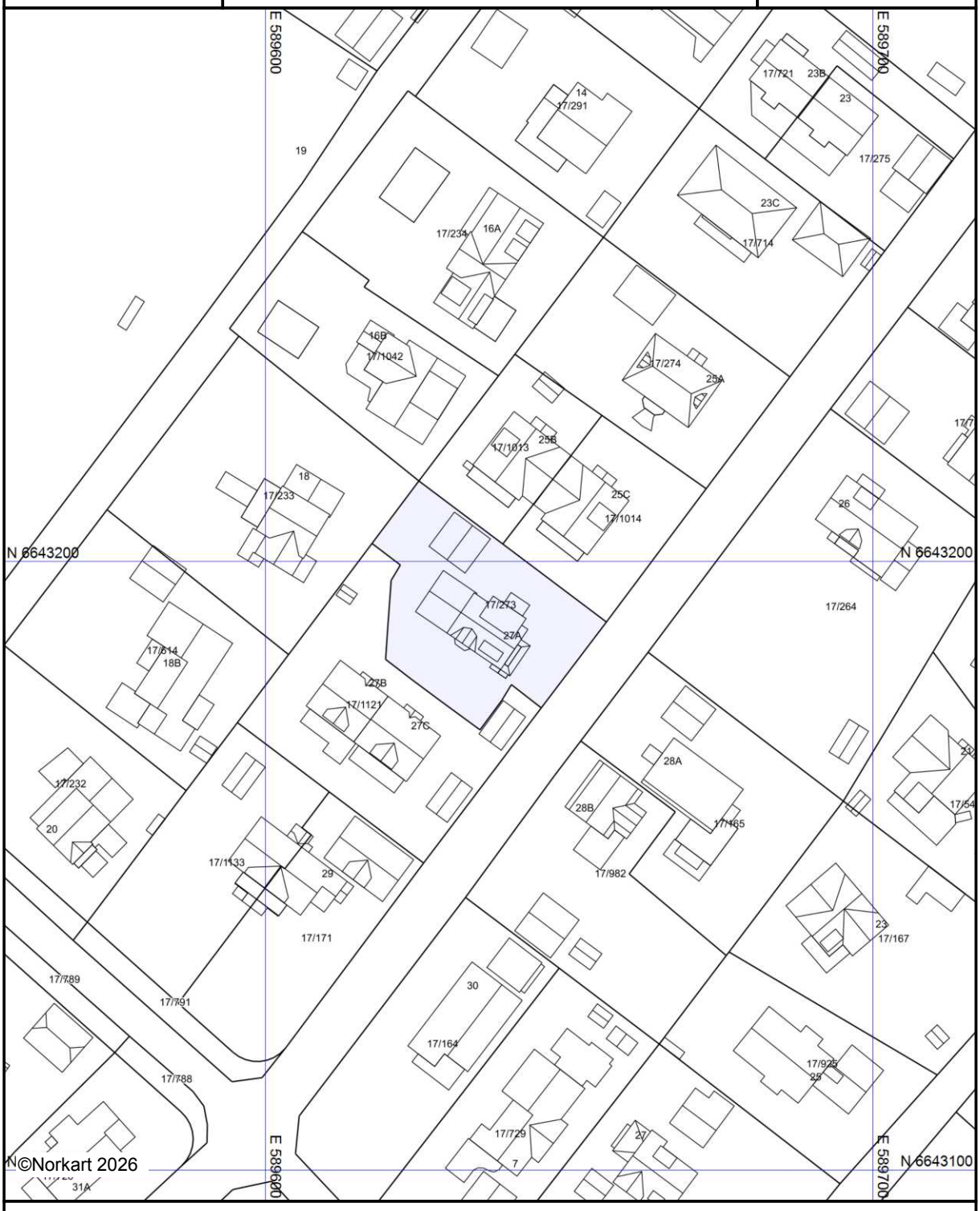
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/273
Adresse: Tjernsrudveien 27A
Utskriftsdato: 05.05.2026
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 og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 273	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Tjernsrudveien 27 A, gatenr 1287 1358 Jar	**Grunnkrets:**	612	Jar 12
		Valgkrets:	2	Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Elvborg	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.04.1916	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	853,5 kvm	**Skyld:**	0,05		
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	3201/17/273	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.06.2022	Berørt	3201/17/233	0,0
	Matrikkelført:	24.06.2022	Berørt	3201/17/273	0,0
			Berørt	3201/17/614	0,0
			Berørt	3201/17/1013	0,0
			Berørt	3201/17/1042	0,0
			Berørt	3201/17/1121	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.06.2022	Berørt	3201/17/233	0,0
	Matrikkelført:	24.06.2022	Berørt	3201/17/273	0,0
			Berørt	3201/17/614	0,0
			Berørt	3201/17/1013	0,0
			Berørt	3201/17/1042	0,0
			Berørt	3201/17/1121	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/17/273	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	12.12.2014	Avgiver	3201/17/1042	-0,2
	Matrikkelført:	29.12.2014	Berørt	3201/17/233	0,0
			Berørt	3201/17/273	0,0
			Berørt	3201/17/274	0,0
			Berørt	3201/17/291	0,0
			Berørt	3201/17/714	0,0
			Berørt	3201/17/1013	0,0
			Berørt	3201/300/1141	0,0
			Mottaker	3201/17/234	0,2
Annen forretningstype	Forretning:	21.01.2010	Avgiver	3201/17/273	0,0
	Matrikkelført:	21.01.2010			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.04.2008	Avgiver	3201/17/273	-1 060,8
	Matrikkelført:	21.08.2008	Berørt	0219/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3201/17/233	0,0
			Mottaker	3201/17/1121	1 060,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.08.2006	Avgiver	3201/17/273	-1 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/17/1121	1 000,0
Annen forretningstype	Forretning:	16.04.1969	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	10.11.2023	Berørt	3201/17/164	0,0
			Berørt	3201/17/165	0,0
			Berørt	3201/17/166	0,0
			Berørt	3201/17/167	0,0
			Berørt	3201/17/171	0,0
			Berørt	3201/17/172	0,0
			Berørt	3201/17/232	0,0
			Berørt	3201/17/233	0,0
			Berørt	3201/17/234	0,0
			Berørt	3201/17/264	0,0
			Berørt	3201/17/265	0,0
			Berørt	3201/17/266	0,0
			Berørt	3201/17/267	0,0
			Berørt	3201/17/268/0/1	0,0
			Berørt	3201/17/268/0/2	0,0
			Berørt	3201/17/273	0,0
			Berørt	3201/17/274	0,0
			Berørt	3201/17/275	0,0
			Berørt	3201/17/276	0,0
			Berørt	3201/17/277	0,0
			Berørt	3201/17/278	0,0
			Berørt	3201/17/279	0,0
			Berørt	3201/17/280	0,0

Berørt	3201/17/281	0,0
Berørt	3201/17/282	0,0
Berørt	3201/17/284	0,0
Berørt	3201/17/285	0,0
Berørt	3201/17/286	0,0
Berørt	3201/17/287	0,0
Berørt	3201/17/288	0,0
Berørt	3201/17/289	0,0
Berørt	3201/17/291	0,0
Berørt	3201/17/292	0,0
Berørt	3201/17/293	0,0
Berørt	3201/17/294	0,0
Berørt	3201/17/295	0,0
Berørt	3201/17/296	0,0
Berørt	3201/17/297	0,0
Berørt	3201/17/545	0,0
Berørt	3201/17/573	0,0
Berørt	3201/17/574	0,0
Berørt	3201/17/599	0,0
Berørt	3201/17/614	0,0
Berørt	3201/17/642	0,0
Berørt	3201/17/663	0,0
Berørt	3201/17/664	0,0
Berørt	3201/17/665	0,0
Berørt	3201/17/666	0,0
Berørt	3201/17/667	0,0
Berørt	3201/17/704	0,0
Berørt	3201/17/711	0,0
Berørt	3201/17/714	0,0
Berørt	3201/17/721	0,0
Berørt	3201/17/729	0,0
Berørt	3201/17/782	0,0
Berørt	3201/17/791	0,0
Berørt	3201/17/792	0,0
Berørt	3201/17/851	0,0
Berørt	3201/17/889	0,0
Berørt	3201/17/925	0,0
Berørt	3201/17/938	0,0
Berørt	3201/17/939	0,0
Berørt	3201/17/952	0,0
Berørt	3201/17/953	0,0
Berørt	3201/17/954	0,0
Berørt	3201/17/955	0,0
Berørt	3201/17/962	0,0
Berørt	3201/17/982	0,0
Berørt	3201/17/1013	0,0
Berørt	3201/17/1014	0,0
Berørt	3201/17/1030	0,0
Berørt	3201/17/1121	0,0
Berørt	3201/17/1125	0,0
Berørt	3201/17/1133	0,0
Berørt	3201/17/1142	0,0
Berørt	3201/38/149	0,0
Berørt	3201/38/150	0,0
Berørt	3201/38/152	0,0
Berørt	3201/38/153	0,0
Berørt	3201/38/154	0,0
Berørt	3201/38/155	0,0
Berørt	3201/38/158	0,0
Berørt	3201/38/161	0,0
Berørt	3201/38/162	0,0
Berørt	3201/38/163	0,0
Berørt	3201/38/165	0,0
Berørt	3201/38/231	0,0
Berørt	3201/38/528	0,0
Berørt	3201/38/636	0,0
Berørt	3201/38/688	0,0
Berørt	3201/38/701	0,0

			Berørt	3201/38/702	0,0
			Berørt	3201/38/703	0,0
			Berørt	3201/38/716	0,0
			Berørt	3201/38/826	0,0
			Berørt	3201/38/852	0,0
			Berørt	3201/38/887	0,0
			Berørt	3201/38/943	0,0
			Berørt	3201/38/961	0,0
			Berørt	3201/300/1141	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.04.1916	Avgiver	3201/17/1	-1 920,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/17/273	1 920,0
Planlagt fradeling	Forretning:		Avgiver	3201/17/273	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tjernsrudveien 27 A	Bolig	235,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	235,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	235,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1921
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17297155			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		57,0		57,0			
H01	1	106,0		106,0			
H02		72,0		72,0			

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:	02.03.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.03.2006
Energikilde:		BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	26.05.2010
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23781093			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			33,0	33,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



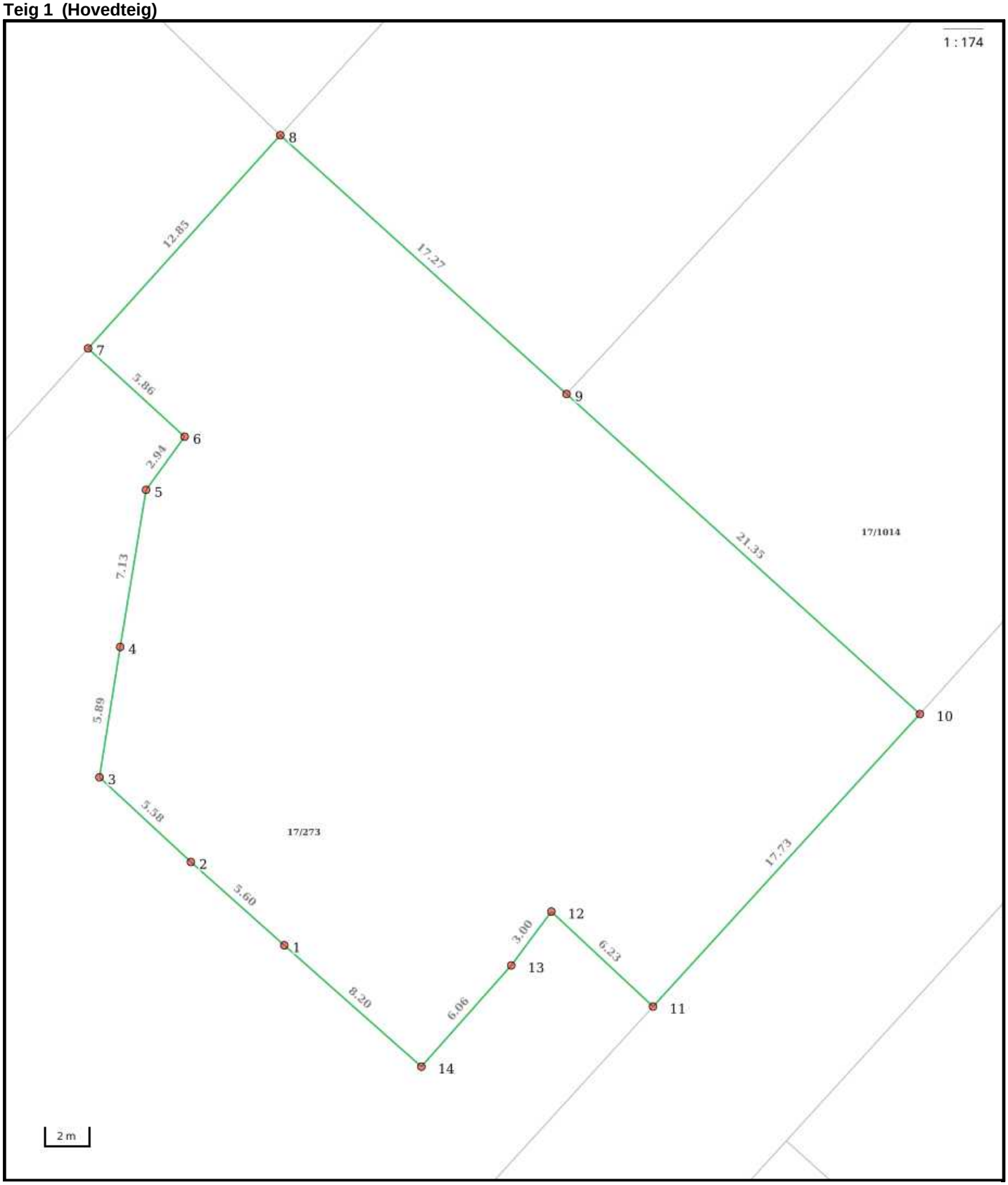
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 853,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 177,12	589 628,73	5,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 180,46	589 624,23	5,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 183,86	589 619,80	5,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 189,74	589 620,20	7,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 196,85	589 620,72	2,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 199,37	589 622,23	5,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 202,91	589 617,56	12,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 213,18	589 625,28	17,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 643 202,82	589 639,10	21,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 190,00	589 656,17	17,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 175,89	589 645,44	6,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 179,71	589 640,52	3,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 177,15	589 638,95	6,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 172,28	589 635,35	8,20m	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.

DOK-analyse for eiendom 3201-17/273

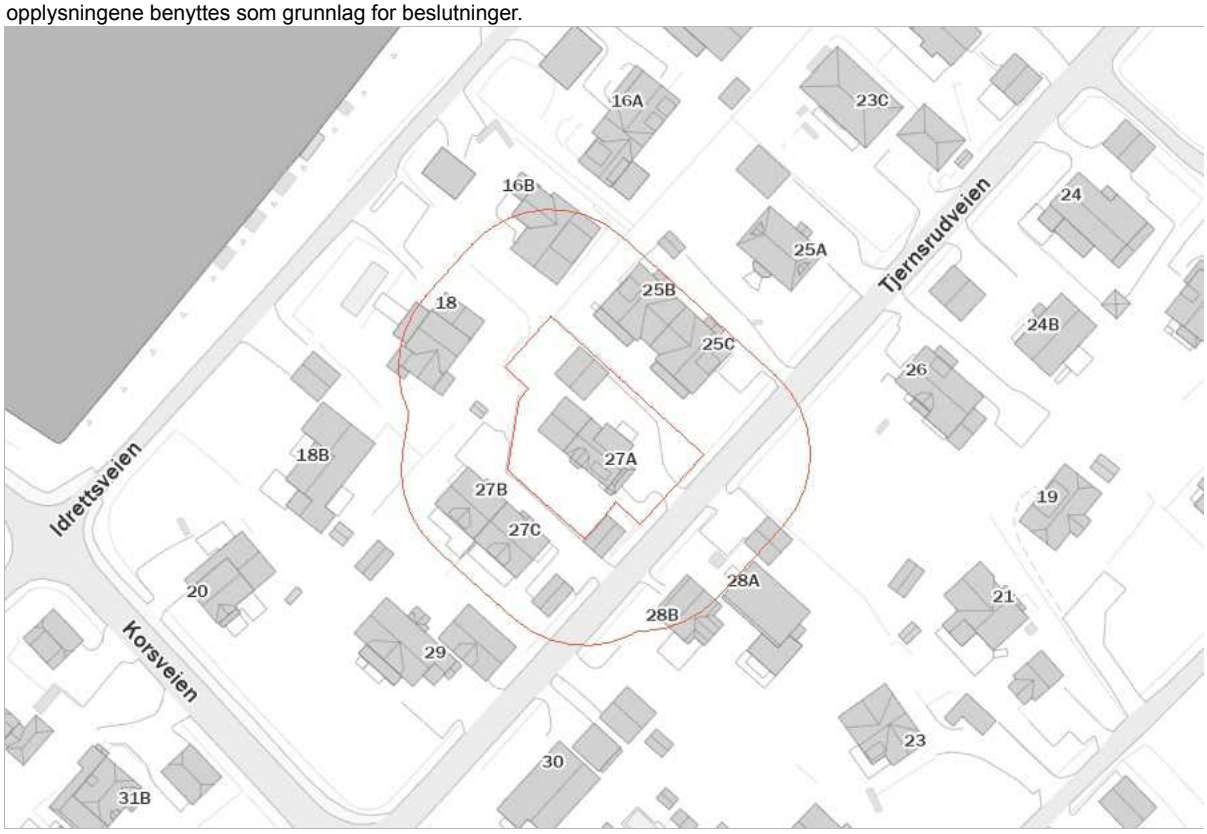
Dato for analyse	05.05.2026 kl.14:43	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	84	Ikke sjekkede datasett	1
Berørte datasett	12	Ikke berørte datasett	71
Kommunens valgte	93	Utelatte datasett	24

'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	05.05.2026
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	03.05.2026	05.05.2026
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	04.05.2026	05.05.2026
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

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann	0.0 km	Geovekst	04.05.2026	05.05.2026
Befolkning: Tilgjengelighet	0.1 km	Kartverket	05.05.2026	27.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	1.8 km	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	0.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.05.2026	27.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn	0.4 km	Miljødirektoratet		27.04.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	0.3 km	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	27.0 km	Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	0.7 km	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	56.6 km	Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	44.3 km	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	0.2 km	Miljødirektoratet		27.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	1.3 km	Miljødirektoratet		27.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen	0.2 km	Kartverket	29.04.2026	27.04.2026
Geologi: Bergrettigheter	29.1 km	Direktoratet for mineralforvaltning	04.05.2026	27.04.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	0.0 km	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Grus og pukk	4.2 km	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	2.2 km	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	6.1 km	Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	0.4 km	Riksantikvaren	30.04.2026	27.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	3.0 km	Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	0.4 km	Riksantikvaren	05.05.2026	02.05.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.0 km	Riksantikvaren	29.04.2026	20.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	6.1 km	Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	3.6 km	Fiskeridirektoratet	05.05.2026	27.04.2026
Kyst og fiskeri: Gyteområder	5.3 km	Fiskeridirektoratet	28.04.2026	30.03.2026
Kyst og fiskeri: Korallrev	86.3 km	Havforskningsinstituttet	29.04.2026	27.04.2026
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	9.9 km	Fiskeridirektoratet	28.04.2026	30.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord	0.3 km	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	0.4 km	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	145.1 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	157.5 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	151.5 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	113.6 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	71.9 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	315.6 km	Landbruksdirektoratet		27.04.2026
Landbruk: Reindrift - Beitehage	178.5 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	304.1 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	88.3 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde	71.9 km	Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	587.0 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	120.4 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	232.8 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	232.8 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	90.0 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	278.9 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale	497.4 km	Landbruksdirektoratet		27.04.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse	1044.4 km	Landbruksdirektoratet		27.04.2026
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	403.0 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Trekklei	137.9 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	4.5 km	Miljødirektoratet		29.04.2026
Natur: Naturvernområder	2.2 km	Miljødirektoratet		01.05.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	1.3 km	Miljødirektoratet		01.05.2026
Natur: Villreinområder	67.8 km	Miljødirektoratet		02.09.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Markagrensen	3.0 km	Klima- og miljødepartementet	02.05.2026	02.05.2026
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	1.4 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder	8.3 km	Kystverket	03.05.2026	01.05.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled	4.5 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	4.1 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	0.3 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	1.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	2.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	19.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø	70.6 km	Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	43.7 km	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	1.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.05.2026	27.04.2026
Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret	52.2 km	Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	7.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.05.2026	27.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	0.8 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.05.2026	27.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	4.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	1.4 km	Kartverket	05.04.2026	06.04.2026

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	Datasett utilgjengelig

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	04.05.2026
Antall treff	7	Nedlastet	05.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.05.2026



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

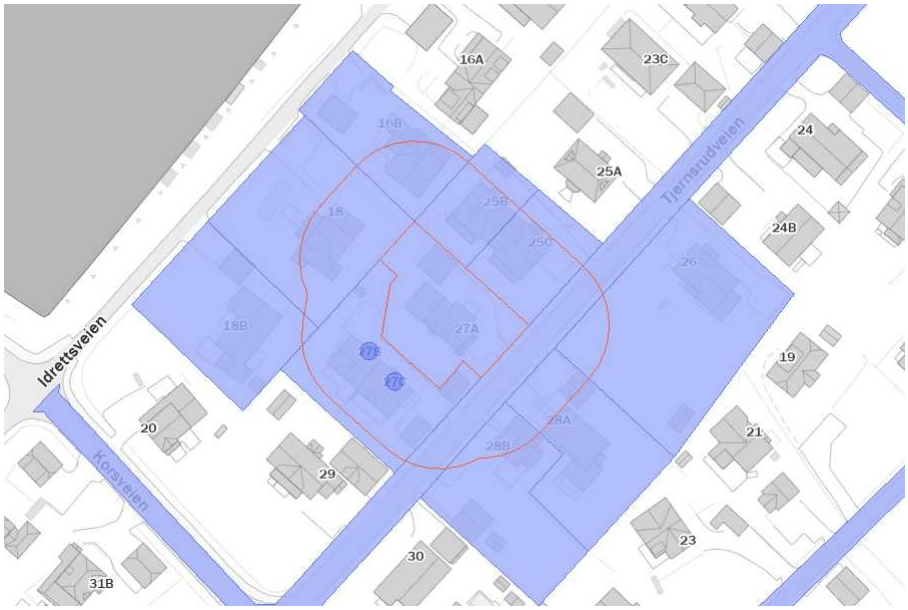
ID	ADRESSE
71472974	Tjernsrudveien 27A
71755939	Tjernsrudveien 27B
71472902	Idrettsveien 18
71478342	Tjernsrudveien 28B

Punkter

71478373	Tjernsrudveien 25B
71478374	Tjernsrudveien 25C
71755940	Tjernsrudveien 27C

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	03.05.2026
Antall treff	13	Nedlastet	05.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.05.2026



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
Grunneiendom	3201	17	233	0	0
Grunneiendom	3201	17	1042	0	0

Flater

Grunneiendom	3201	17	264	0	0
Grunneiendom	3201	17	614	0	0
Grunneiendom	3201	17	1014	0	0
Grunneiendom	3201	17	273	0	0
Grunneiendom	3201	17	982	0	0
Grunneiendom	3201	17	165	0	0
Seksjon	3201	17	1121	0	1
Seksjon	3201	17	1121	0	2
Grunneiendom	3201	17	1121	0	0
Grunneiendom	3201	17	1013	0	0
Grunneiendom	3201	0	0	0	0

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	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

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.

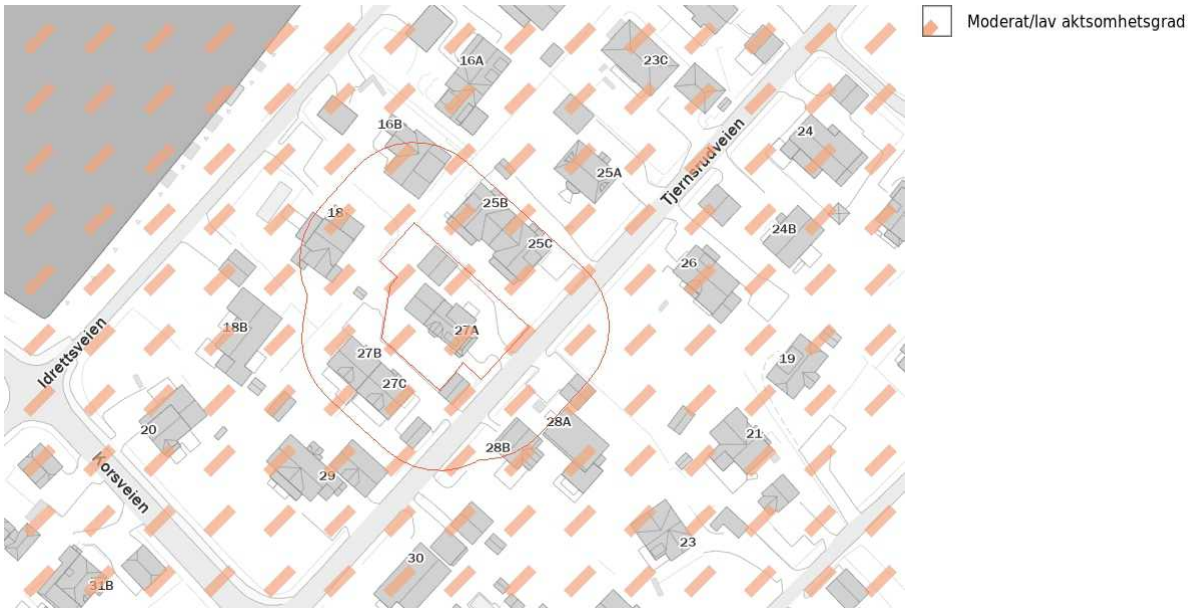
...

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.

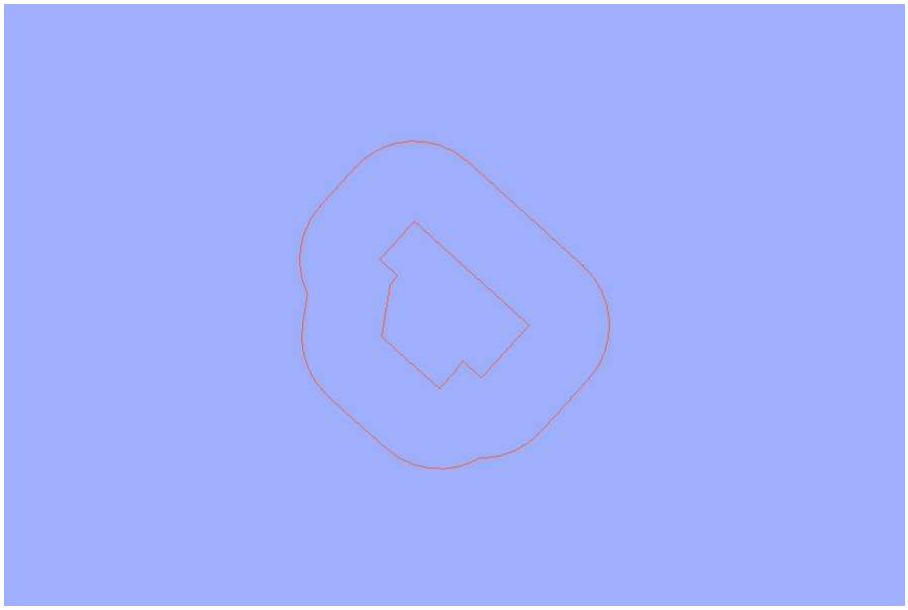
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	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
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	04.05.2026
Antall treff	3	Nedlastet	05.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.05.2026



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
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

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
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	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
Fiskeørn	1	Sårbar	08/01/1954	08/01/1954	Mulig reproduksjon	nei	nei

Flater

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.

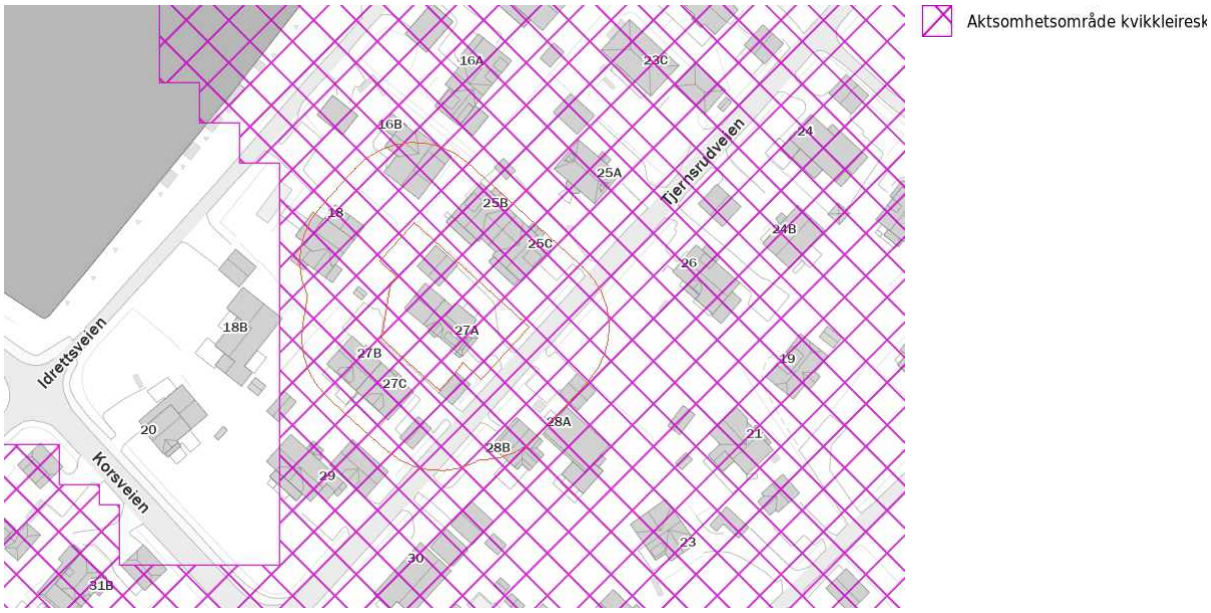
...

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

Tjernsrudveien 27A

Nabolaget Ringstabekk - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Oslo International School (1-10 kl... 420 elever, 27 klasser	19 min 1.7 km
Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	4 min 1.9 km
Oslo International School 90 elever	19 min 1.7 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	21 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringstabekkveien Linje 145, 150, 213, 214, 216	5 min 0.5 km
Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	9 min 0.8 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	17 min 1.5 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.5 km

BARNEHAGER

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 52 barn	6 min 0.6 km
Jar Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.9 km
Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år) 92 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk	9 min
Meny Bekkestua	12 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	12 min
Apotek 1 Bekkestua	12 min
Bekkestua Vinmonopol	12 min

SPORT

Stabekkbanen	4 min
Ringstadbekk skole	5 min
EVO Stabekk	12 min
SATS Bekkestua	12 min

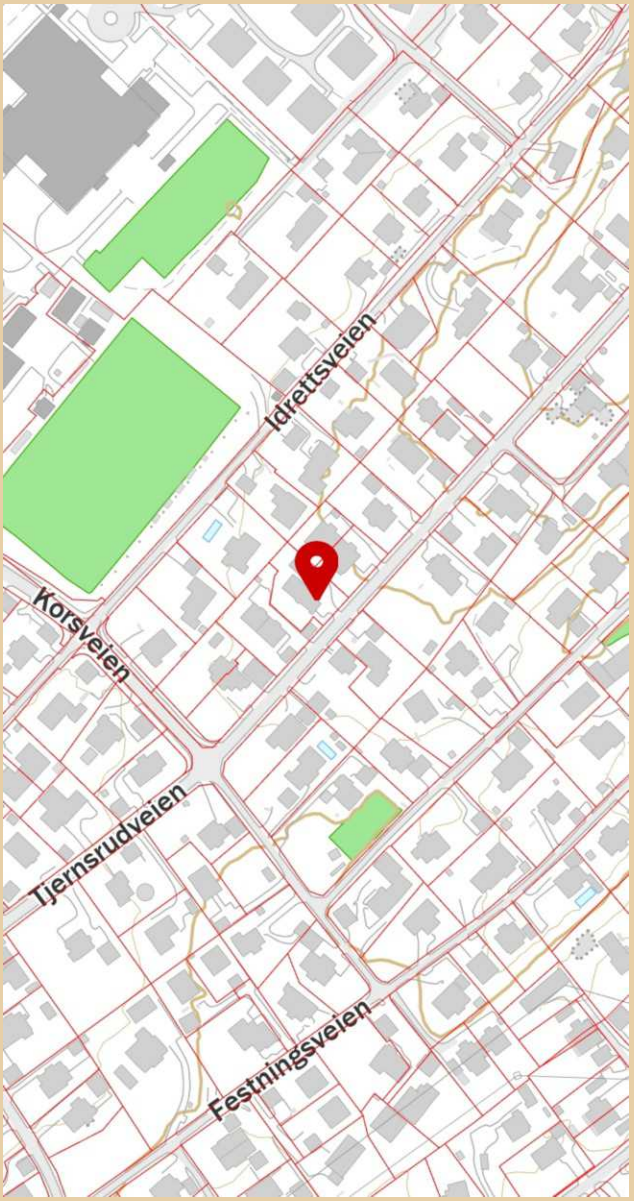
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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

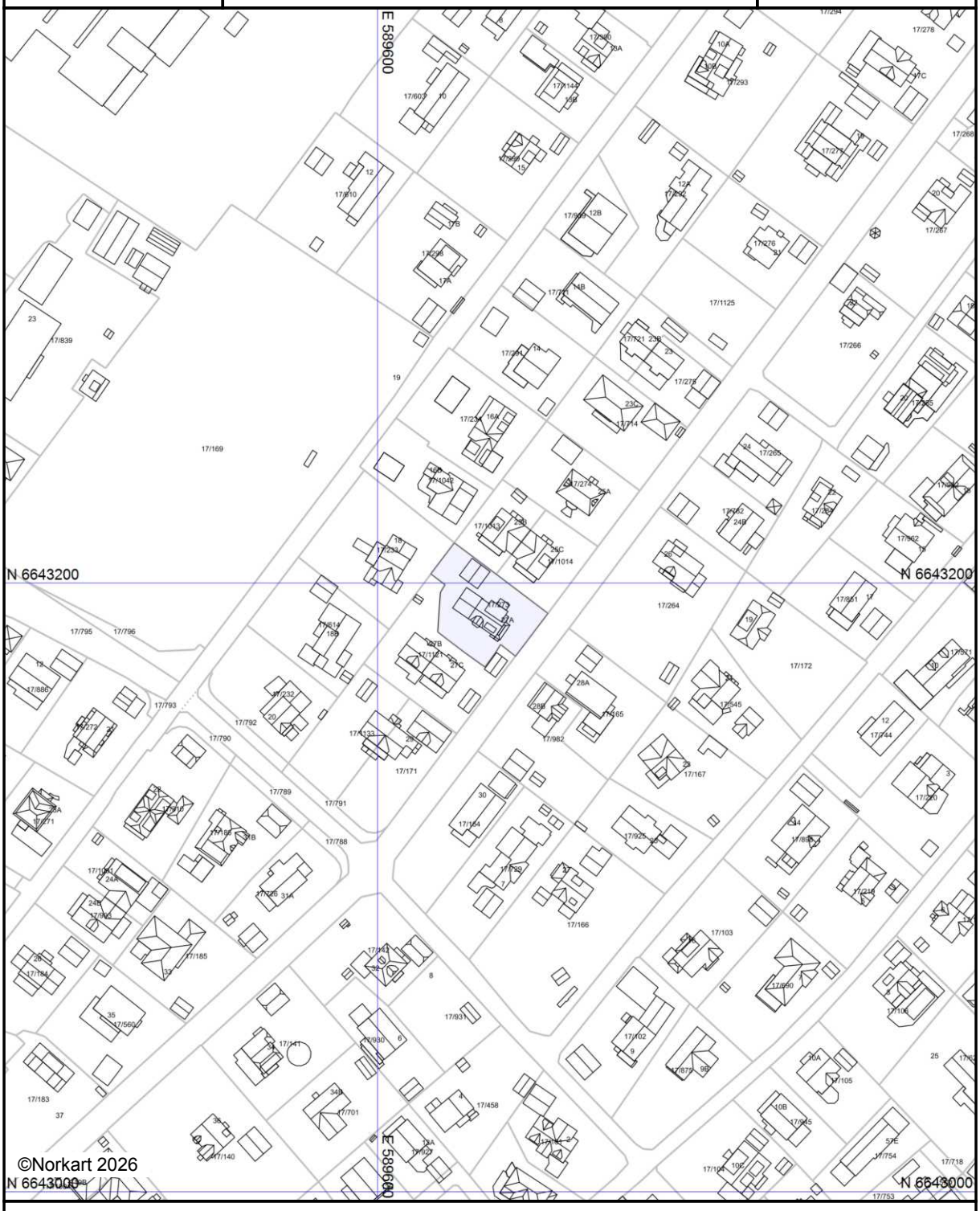
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 17/273
Adresse: Tjernsrudveien 27A
Utskriftsdato: 05.05.2026
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

GRUNNBOK

TINGLYST
DAGBOKNR: 564407
16 NOV. 2006
STATENS KARTVERK

Dokumenter til tinglysning

FELLES STIKKLEDNINGER

OVERENSKOMST

MELLOM EIERNE AV

Gnr. 17 **Bnr.** 273 **Adresse:** TJERNSRUDVEIEN 27 A

Gnr. 17 **Bnr.** 1121 **Adresse:** TJERNSRUDVEIEN 27 B OG C

Gnr. **Bnr.** **Adresse:**

ER DET INNGÅTT FØLGENDE OVERENSKOMST:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger i og etter følgende trasè:
(Beskrivelse) frem til eiendommene. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Vann- og avløpsetaten

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.
Likeså gis det fri adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser skjer etter følgende fordelingsnøkkel:

Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønn skal være endelig.

Dato: 13.11.2006	Dato: 13.11.2006	Dato:
Sign. Fiona H. Trellsø Skjan Trellsø	Sign. Fiona H. Trellsø Skjan Trellsø	Sign.
Eier av Gnr. 17 *Bnr.* 273	*Eier av Gnr.* 17 *Bnr.* 1121	*Eier av Gnr.* *Bnr.*

FHT 220174
ST 110673
[redacted]

Rett kopi bekreftes
T. Tangen

219 BÆRUM

Doknr: 564407 Tinglyst: 16.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE OM VEDLIKEHOLD AV STØTTEMUR MELLOM GNR. 17, BNR. 273 OG GNR. 17, BNR. 1121

Avtalen regulerer ansvarsforhold knyttet til støttemur inklusiv gjerde som er satt opp langs tomtegrenselinje mellom Gnr: 17/ Bnr:273 og Gnr:17/ Bnr: 1121, se kart vedlegg 1. Bakgrunn for avtalen er at støttemuren for Gnr: 17/ Bnr:273 er satt opp ca. 35 cm inn på tomten til Gnr:17/ Bnr: 1121.

- Ved eventuelle pålegg fra kommunen skal Gnr: 17/ Bnr:273 håndtere saken og dekke kostnader knyttet til dette.
- Gnr: 17/ Bnr:273 har vedlikeholdsansvar for støttemuren slik at den til enhver tid er i god teknisk stand. Ved uenighet knyttet til teknisk stand skal det hentes inn sakkyndig bistand for vurderingen. Gnr: 17/ Bnr:273 skal bære kostnadene knyttet til dette vedlikeholdet. Dette omfatter men er ikke begrenset til generelt vedlikehold av fasaden, reparasjon av sprekker, setningsskader, drenering, osv. Gnr:17/ Bnr: 1121 har imidlertid ansvar for å vedlikeholde eventuelle egne installasjoner, modifiseringer og overflatebehandling som er gjort på muren i ettertid.
- Gnr: 17/ Bnr:273 har ansvar for at støttemuren og gjerde til enhver tid er i en sikkerhetsmessig forsvarlig stand.

Jar, 28.Februar 2009

Stian Trollsås Fiona H. Trollsås

For gnr. 17, bnr. 273
Hjemmelshaver
Stian Trollsås
Fiona Hiorth Trollsås

For gnr. 17, bnr. 1121 snr. 1
Hjemmelshaver
Tonje Reier-Nilsen
Frode Reier-Nilsen

Doknr: 208087 Tinglyst: 23.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Anne-Marie Bomo
Bjørn Øygarden

For gnr. 17, bnr. 1121 snr. 2
Hjemmelshaver
Anne-Marie Bomo
Bjørn Øygarden

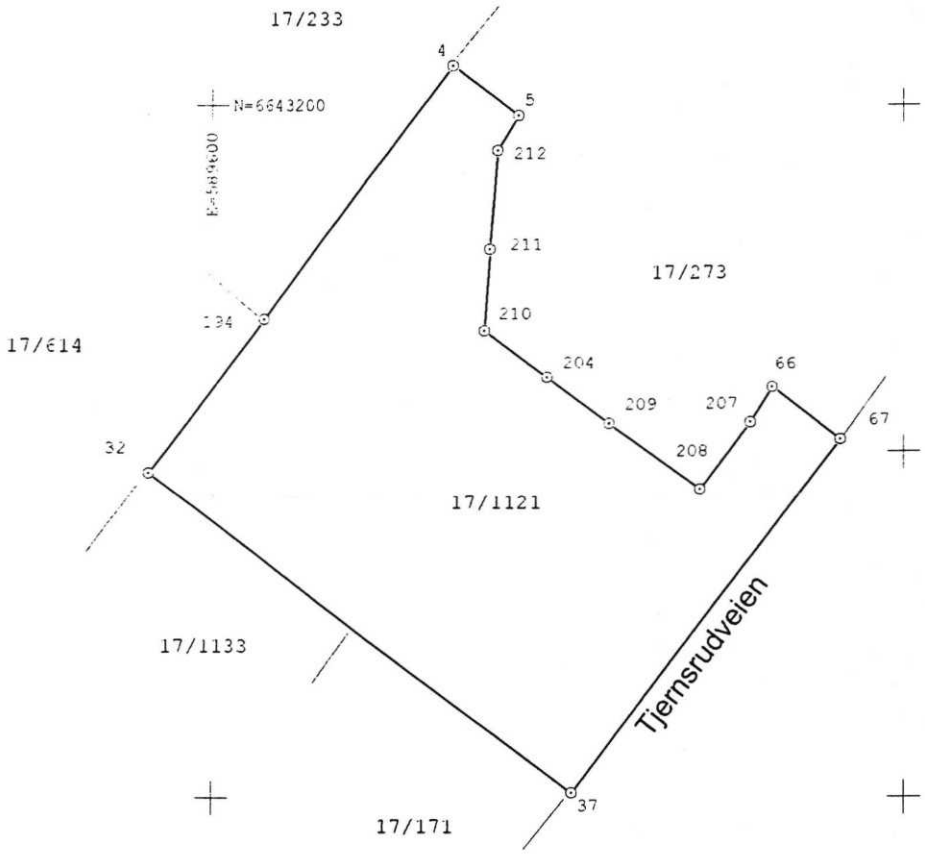
Vedlegg 1: Kart med tomtegrenser og plassering av støttemur

Riktig kopi bekreftes
Oslo, 20/3-09
Joachim Hansen
Eiendomsmegler MNEF

MÅLEBREVSKART

Gnr	Bnr	Teignr	
17	1121		

Representasjonspunkt	X 6643177 Y 589620	Lnr	49-06
Koordinatsystem	EUREF 89 SONE 32	Målebrev nr	193-75
Målestokk	1:500	Areal	1061 m²



Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
37	6643150.4	589626.1	38.4	
32	6643173.5	589595.4	14.0	
194	6643184.6	589603.8	22.9	
4	6643202.9	589617.6	5.9	
5	6643199.4	589622.2	2.9	
212	6643196.9	589620.7	7.1	
211	6643189.7	589620.2	5.9	
210	6643183.9	589619.8	5.6	
204	6643180.5	589624.2	5.6	
209	6643177.1	589628.7	8.2	
208	6643172.3	589635.4	6.1	
207	6643177.2	589638.9	3.0	
66	6643179.7	589640.5	6.2	
67	6643175.9	589645.4	32.0	

BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING

GISLINE

ST TRW GRW ABB

FHT

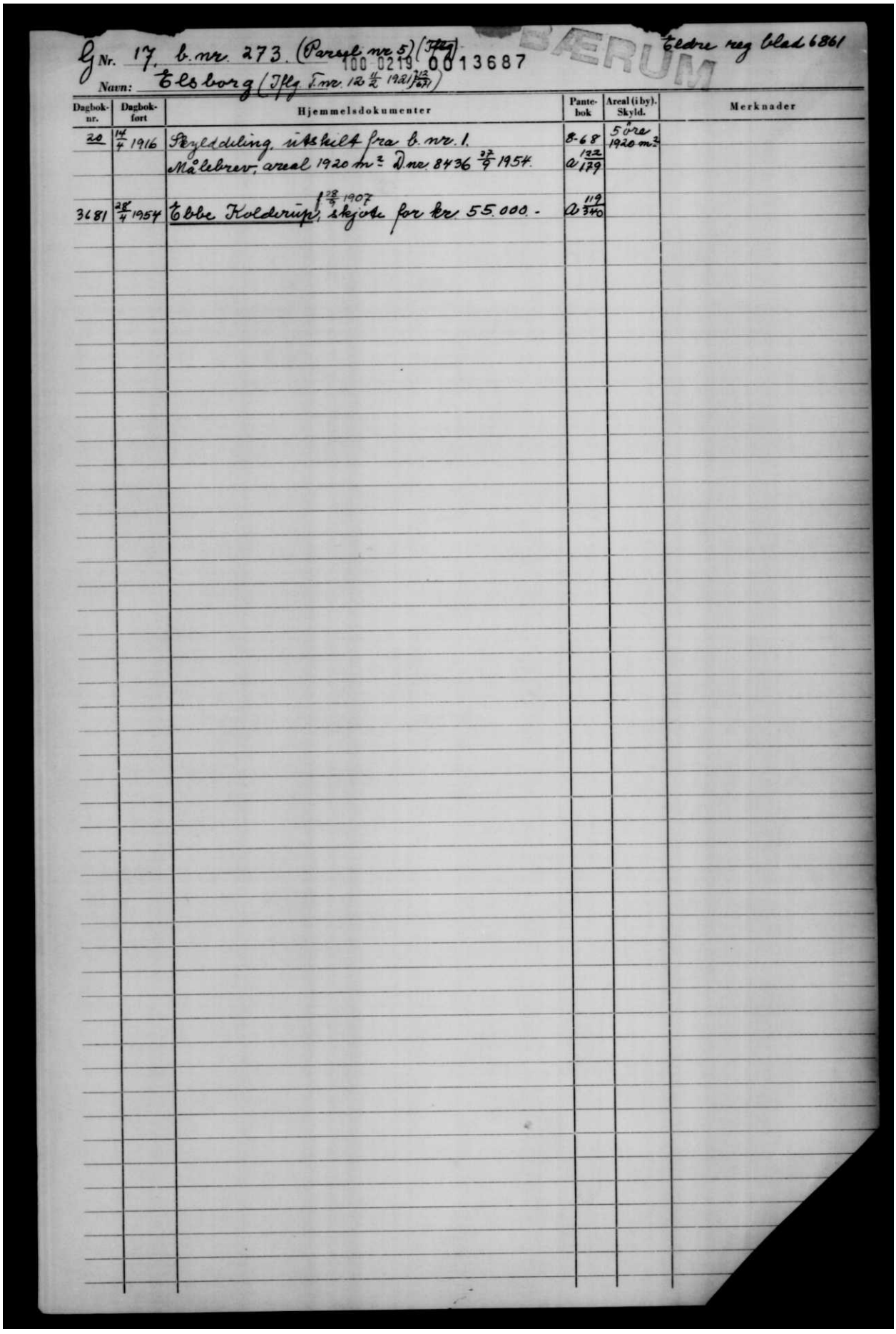
28/2-09

Bærum (3201), Gnr 17 / Bnr 273: Elvborg Tjernsrudveien 27A

www.digitalarkivet.no

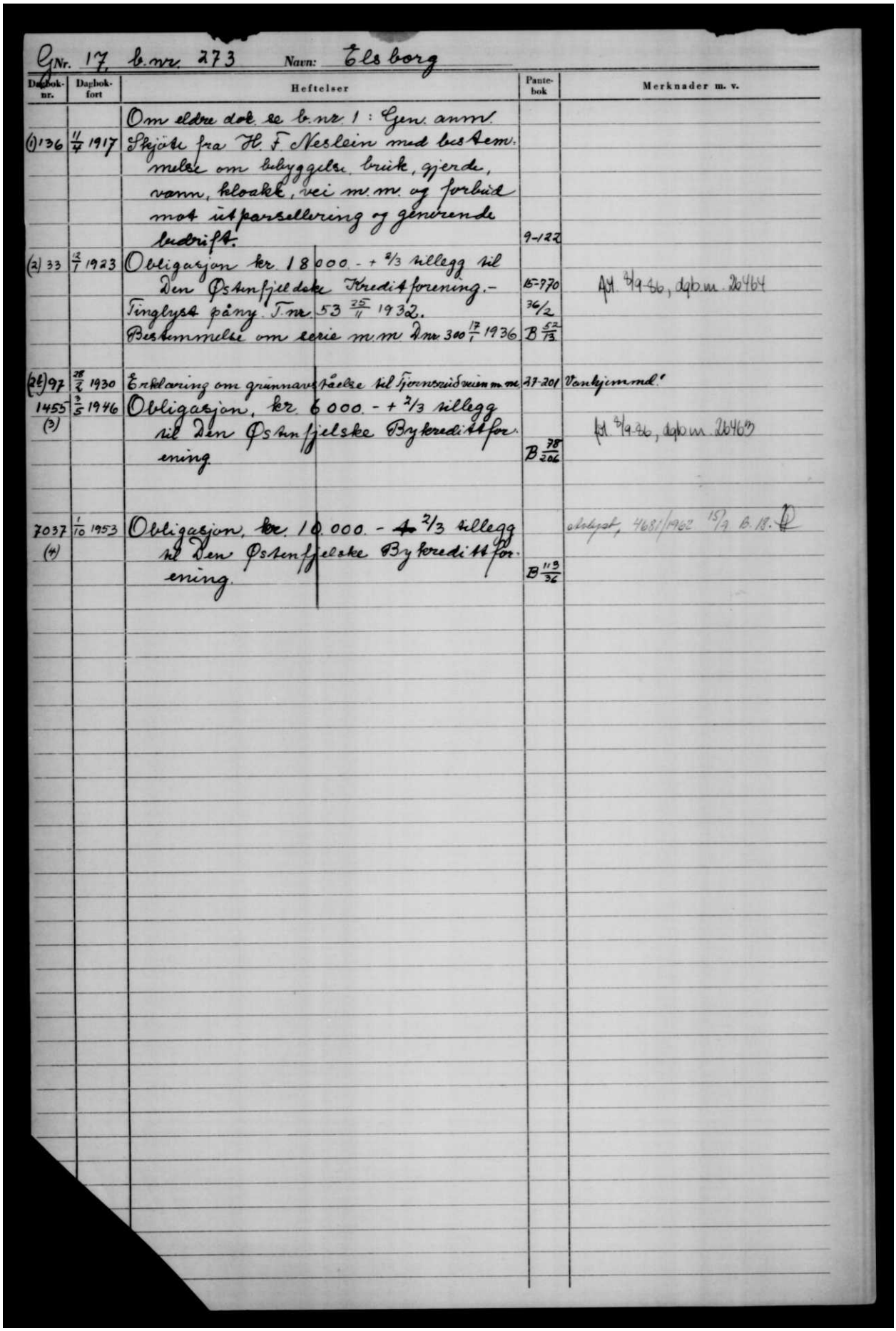
Innholdsliste

Akershus fylke, Bærum, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Akershus fylke, Bærum, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4



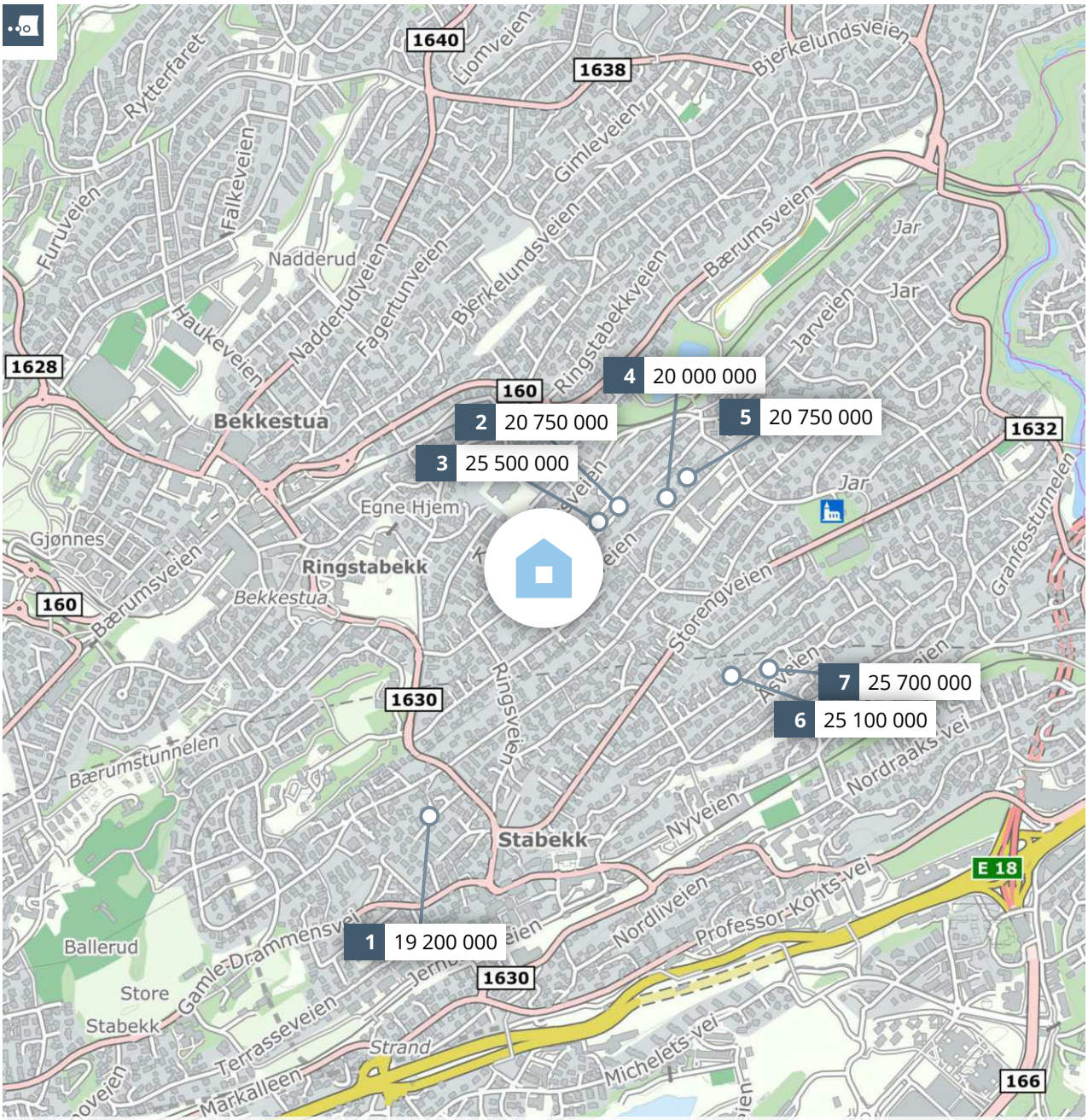
Gnr. 17, b.nr. 273. (Parsell nr. 5) (Tfg) 100 0219 0013687 BÆRUM Tidl. reg blad 6861
Navn: Elsborg (Tfg fra nr. 12 ½ 1921/1971)

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Merknader
20	14/4 1916	Skylddeling, utskilt fra b.nr. 1.	8-68	5 øre 1920 m²	
		Målebrev, areal 1920 m² - D.nr. 8436 27/9 1954.	a 122/179		
3681	28/4 1954	Ebbe Kolderup, (28/9 1907) skjøte for kr. 55.000.-	a 119/340		



Gnr. 17 b.nr. 273 Navn: Elsborg

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Merknader m. v.
		Om eldre dok se b.nr. 1 : Gen. anm.		
(1) 136	11/4 1917	Skjøte fra H. F. Neslein med bes. bem. m.m. om bebyggelse, bruk, gjerde, vann, kloakk, vei m.m. og forbud mot utparsellering og gående bedrift.	9-122	
(2) 33	13/1 1923	Obligasjon kr. 18 000.- + 2/3 tillegg til Den Østnfjeldske Kreditforening.-	15-770	Avl. 3/9-46, dgb.nr. 26464
		Tinglyst på ny T.nr. 53 25/11 1932.	36/2	
		Bestemmelse om serie m.m. Dnr 300 17/1 1936	B 52/13	
(2b) 97	28/2 1930	Erklæring om grunnavståelse til fjernsyn m.m.	37-201	Vanskjønnsmd.
1455 (3)	3/5 1946	Obligasjon, kr. 6 000.- + 2/3 tillegg til Den Østnfjelske Bykreditforening	B 78/206	Avl. 3/9-46, dgb.nr. 26469
7037 (4)	1/10 1953	Obligasjon, kr. 10 000.- + 2/3 tillegg til Den Østnfjelske Bykreditforening.	B 113/32	Avlyst, 4681/1962 15/9 kl. 18.



Meglers verdivurdering

TJERNSRUDVEIEN 27 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 01.06.2026

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

Tjernsrudveien 27 A, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1921

GNR 17 BNR 273 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jar 12

Verdivurdert til

22 500 000

-	22 500 000	96 567
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	233 m²	34 m²	- m²	25 m²	271 m²	38 m²
Tomt						854 m²
Byggeår						1921

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Prestegårdsveien 5 C 241 m² 1917 1 156 m² 4 sov	22.05.2026	19 200 000	**19 200 000**	0	19 200 000	**79 668**
2	Heimdalsveien 15 267 m² 1983 993 m² 5 sov	13.02.2026	22 000 000	**20 750 000**	0	20 750 000	**77 715**
3	Tjernsrudveien 20 367 m² 1920 1 478 m² 4 sov	16.12.2025	25 000 000	**25 500 000**	0	25 500 000	**69 482**
4	Trudvangveien 27 B 297 m² 1937 749 m² 5 sov	15.08.2025	19 950 000	**20 000 000**	0	20 000 000	**67 340**
5	Trudvangveien 21 A 266 m² 2010 703 m² 5 sov	28.11.2024	21 500 000	**20 750 000**	0	20 750 000	**78 008**
6	Kyrres vei 21 C 280 m² 1966 1 425 m² 5 sov	27.09.2025	25 500 000	**25 100 000**	0	25 100 000	**89 643**
7	Åsveien 21 C 424 m² 1931 2 283 m² 5 sov	09.05.2025	28 000 000	**25 700 000**	0	25 700 000	**60 613**

Klassisk og innholdsrik villaeiendom med en sjelden kombinasjon av sjel, varme og familievennlige kvaliteter. Her møter historien dagens komfort på en naturlig og tidløs måte. Villaens karakter er ivaretatt, samtidig som boligen gjennom årene er utviklet til et moderne familiehjem med generøse oppholdsrom, vakre materialer og plass til livets mange faser.

Den store, flate tomten med velstelte plenarealer, frodig beplantning og flaggstang gir eiendommen den klassiske villafølelsen mange drømmer om. Representativ ankomst gjennom port og en romslig, asfaltert gårdsplass med dobbelgarasje.

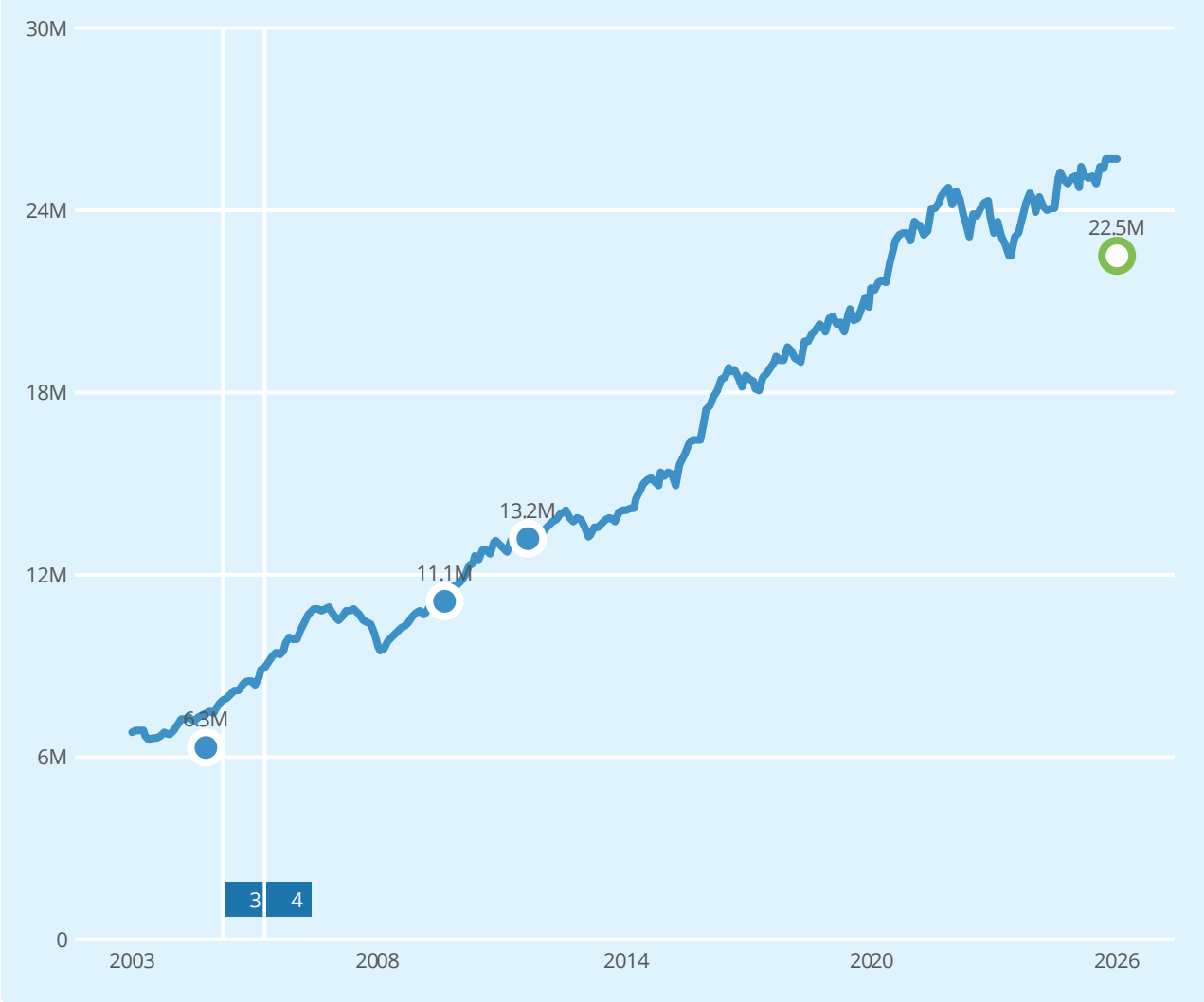
Fredelig beliggende i hyggelig villavei uten gjennomgangstrafikk. Her er det stille nok til å høre fuglesang gjennom åpne vinduer, samtidig som hverdagens nødvendigheter ligger innen kort rekkevidde.

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
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.05.2012	01.06.2012	29.06.2012	11 900 000	13 200 000	0	13 200 000	5
20.05.2010	01.06.2010	20.09.2010	10 900 000	11 100 000	-	11 100 000	
15.10.2004	25.10.2004	19.01.2005	5 200 000	6 300 000	-	6 300 000	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på dagens marked og salg av lignende objekter.

Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå

19
eneboliger til salgs

20.6M
20.1M
19.6M
19 021 000 Prisantydning i snitt
18.6M
18.1M
17.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 3 mnd

20
eneboliger solgt

18.8M
18.5M
18 112 000 Prisantydning i snitt
17 911 000 Salgspris i snitt
17.6M

Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

96 567 Tjernsrudveien 27 A
Totalpris 22 500 000

71 020 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
65 733 BÆRUM kommune i snitt siste 3 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:
Tjernsrudveien 27 A, 1358 Jar
Gnr. 17, Bnr. 273, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260244

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.
