PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

TJERNSRUDVEIEN 12B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260299
Addresse	Tjernsrudveien 12B		
Postnr.	1358	Sted	JAR
Selgers navn	Alexander Sveen Togba		
Selgers navn	Christine Dahl		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09.08.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden vinteren 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

8795497

Våtrom

Initialer selger:
A S
C D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad og vaskerom i 2023/24

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Vi har full dokumentasjon på alt arbeid som har blitt utført. Komplett FDV-dokumentasjonen. Arbeid utført av Oslo Bygg Teknikk

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran på vegg og gulvmembran med teknisk godkjenning på alle gulv på bad og vaskerom

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gammelt gulvsluk ble skiftet ut og montering av standard sluk i badet og vaskerom

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny vannbåren gulv-varme på baderom og elektrisk gulv-varme på vaskerom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarsærklæring vedlagt for både elektrisk arbeid og vannbåren gulvvarme

Initialer selger:
A S
C D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av rør/vann/avløp ble skiftet ut i forbindelse med totalrenoveringen i 2023/24

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dette ligger delvis dokumentert i våtromsdokumentasjon vedlagt

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen har avløp til Heimdalsveien, hvor det ligger privat felles avløpsledning som eiendommen er medeier i.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Store deler av takflatene ble naturlig byttet ut i forbindelse med at det ble bygget to takarker på hver side av huset i 2023/24

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ferdigattest vedlagt

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduene i huset ble byttet ut i 2015/2016. I tillegg er det flere av vinduene som ble anskaffet i forbindelse med totalrenoveringen i2023/24. I midten av 1990 årene ble plast takrenner og nedløpsrør, samt pipe og takbeslag skiftet ut til kobber.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har kvitteringer på utført arbeid med vinduer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Nytt gulv, vegger og himling, nytt vaskerom og endret planløsning i tillegg til full oppgradering av det elektroniske anlegget. Luft til vann varmepumpe installert i 2016

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Full oppgradering av det elektriske anlegget i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarsærklæring tidligere vedlagt. Selskapet som utførte jobben var Proff Elektriker

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv:

Det skal liggen en oljetank i glassfiber nedgravet på tomten. Opplyst sanert og godkjent av kommunen i følge tidligere eier av boligen

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- [x] Nei
- [ ] Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Parketten i hele boligen ble skiftet ut i 2023 samt nye gipsvegger og tak

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

- [ ] Nei
- [x] Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Nye vinduer og to takarker representerer fasadeendringer fra 2023

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [ ] Nei
- [x] Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger tinglyst erklæring ang. veirett over gnr.38, bnr.702. Ferdigattest foreligger ikke.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

Initialer selger:
A S
C D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	20.05.2026

Signert av *Alexander Sveen Togba*

Signert av *Christine Dahl*

Initialer selger:
A S
C D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Tjernsrudveien 12 B, 1358 JAR

BÆRUM kommune

gnr. 38, bnr. 701

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 224 m²

Befaringsdato: 14.05.2026 **Rapportdato:** 24.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1709 **Eiendomsverdi ref nr:** RH1860

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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

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).

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig, beliggende på Jar, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Tjernsrudveien. Sentralt i Bærum med korte kjøreavstander til forretninger og servicefunksjoner.
Huset er oppført i en tid der forskrifter til bygningsloven av 1965 lå til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Konstruksjoner med fundamenter, yttervegger, etasjeskiller, yttertak og tekniske installasjoner er utført i henhold til forskrifter til bygningsloven av 1965. Grunnen oppfattes som fast fjellgrunn, slik at eventuelle setninger, som kan ha inntruffet i konstruksjonen er fordelt likt på fundamentene.

Boligen er betydelig oppgradert i regi av dagens eiere etter overtagelse i 2022. Rammetillatelse for oppføring av takoppløft på begge sider av taket er gitt den 09.01.2023. Ferdigattest for tiltaket er datert den 13.06.2024. I forbindelse med utvidelsen i andre etasje ble et nytt våtrom etablert. Våtrom i kjeller ble rehabilitert. Elektrisk basert gulvvarme ble etablert i begge våtrom. Underetasjen ble oppgradert i regi av tidligere eiere med vannbåren gulvvarme og standardheving av innvendige overflater. Terrassedører og de fleste vinduer ble skiftet i regi av tidligere eiere. Fransk balkongdør, vinduer i takopløft og to-fløyet ytterdør ble montert i regi av dagens eiere. Vindu i kjøkken og i soverom i underetasje er også skiftet av dagens eiere. I 2023 ble vannbåren gulvvarme også etablert i første og andre etasje. En- stavs eikeparkett ble lagt på gulvflater i begge etasjer. Standardheving av vegg- og himlingsflate ble utført. Ny kjøkkeninnredning ble montert med kjølehjørne og integrerte hvitevarer, nye garderobeløsninger ble etablert og spesialtilpassete innredninger ble montert i hall og stue. Elektrisk anlegg ble vesentlig oppgradert.

Huset er oppført på skrånende og terrassert sydøstvendt tomtegrunn med flat til svakt skrånende hage foran huset og fram til terrengtrapp til Tjernsrudveien, samt til asfaltert adkomst til garasje og parkeringsplass.
Støttemurer i betong, stablet naturstein og murt naturstein.
Halvpart av dobbel garasje og en biloppstillingsplass følger boligen.
Det foreligger tinglyst erklæring om veirett over gnr.38, bnr.702.
Eiendommen har avløpsledning til Heimdalsveien, hvor det ligger privat felles avløpsledning som eiendommen er medeier i.
Det opplyses at ledningen ble utskiftet fra gamle betongrør til plast i 1988, og at kostnadene ble fordelt på brukerne.
Tilknyttede eiendommer er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold. Det er opprettet fellesskap med retningslinjer for ledningsanlegget.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

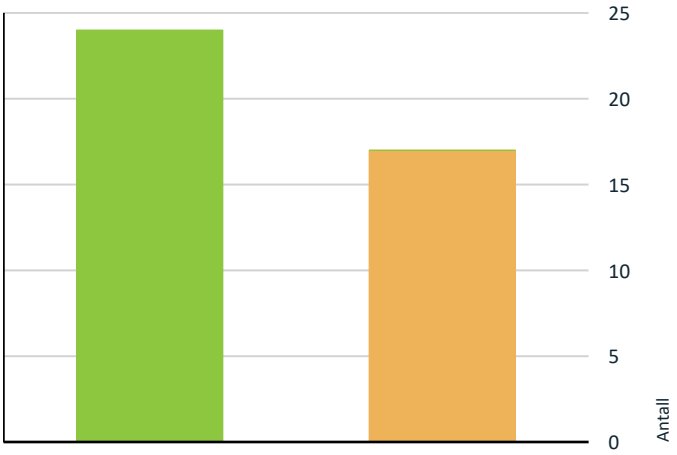
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente plantegninger fra rammetillatelse datert den 09.01.2023, relatert til oppføring av takoppløft på begge sider i 2. etasje, som er utført i henhold til tillatelsen. Ferdigattest for utført tiltak er datert den 13.06.2024. Planløsninger i etasjene er endret gjennom årene.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utformet ved en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om oppføring av huset er datert den 04.07.1972, og huset er ferdigstilt og tatt i bruk i 1974. Byggeforskrifter til bygningsloven av 1965 ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Bygningens alder avgjør hvilket regelverk som gjelder, og referansenivået for valg av tilstandsgrad er relatert til krav i lov eller forskrift ved oppføringstidspunktet og ved rehabiliteringstiltak utført i ettertid, justert for krav som er innført senere med tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i Norsk standard NS.3600. Befaringen er foretatt uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for eventuelle skjulte feil og 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.

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Huset er ferdigstilt i 1974. Ferdigattest er datert den 25.05.1979.

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Huset fremstår med normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er besiktiget fra bakkeplan med de begrensningene det medfører.

Taket er tekket med glasert takstein.
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, og behov for utskifting av underlaget vil inntreffe i løpet av taksteinens livssyklus.
Ved besiktigelse fra bakkeplan er inntrykket at taksteinen/tekkingen er i god stand.
I forbindelse med utførte endringsarbeider på takket i 2023 med oppføring av takoppløft på begge sider av taket ble den eksisterende taksteinen tatt ned på den delen av takflaten som ble påvirket av tiltaket. Taksteinen ble så lagt tilbake på nye konstruksjoner, etter at nytt undertak med takbelegg og feste for steinen var lagt.
Eksakt alder på taksteinen og på underliggende tekking på taket utenfor nye takoppløft er ikke kjent.
Det opplyses av eier at byggefirmaet som oppførte nye konstruksjoner på taket i 2023 var av den oppfatning at undertaket var i god stand, og at det ikke var behov for utskifting. Sannsynlig levetid på undertaket er ofte lengre der taket er tekket med glasert stein, enn med annen takstein fordi glasert stein ikke trekker vann. Når steinen ikke absorberer fukt med mose og algevekster på overflaten som konsekvens, så vil klimaet i miljøet under være tørrere og derved vare lengre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til sannsynlig alder på undertaket med takbelegg og feste for takstein, som består av sløyfer og lekter.
Undertaket har gjerne levetid på 30 til 50 år, og minst halvparten av sannsynlig levetid er mest sannsynlig tilbakelagt.
Man må derfor regne med at behov for utskifting av underlaget vil inntreffe om f. eks 10 til 20 år.

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. Sannsynligvis vil det være fordelaktig å samtidig montere nye renner/nedløpsrør. Beslag rundt piper og andre gjennomføringer sjekkes og mest sannsynlig bør de skiftes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner, nedløpsrør, pipebeslag og rennebeslag i metall. (Stål eller aluminium). V
Snøfangere er montert på deler av taket.
Ved besiktigelse fra bakkeplan er det ikke registrert vesentlige feil eller mangler, bortsett fra at det ikke er montert snøfangere langs hele taket på begge sider.
Ved besiktigelse på loftet, som har lukeadkomst fra 2. etasje er det ikke registrert fukt i treverket rundt skorsteinen.

GENERELT:
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:

Kontrollert bortleding av vann fra tak-nedløp ved grunnmur er mangelfull.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er tilbakelagt på renner/nedløp/beslag som er vanskelig å besiktige.
Det er montert snøfangere på deler av taket.

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. I praksis innebærer dette at vann fra nedløpsrør bør ledes vekk og infiltreres i grunnen godt unna huset.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vanlig standard for yttervegger på 1970 tallet var 10 cm bindingsverk, isolert med 10 cm mineralull.
Vindsperre i sort forhudningspapp ble lagt på utside som vindtett sjikt.
Dampsperre i plastfolie på innside.

Med bindingsverk menes en rammekonstruksjon av stolper (stendere), sviller, losholter (spikerslag) og skråbånd. Åpningene i bindingsverket kalles fakk. Bindingsverket trenger utfylling i fakk og kledning på begge sider for å danne en tett vegg.
Bindingsverksvegger isoleres med plater av mineralull (glassull eller steinull) i alle fakk.

Vindsperren 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. Dampsperren sørger for et luft- og damptett sjikt på innsiden av ytterveggen, og skal både 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 er relatert til alder med slitasje på utvendig kledning og sannsynlig slitasje på utvendig vindsperre.
Avviket er også relatert til den risiko som fravær av luftespalte innebærer over lang tid.
Da huset ble oppført ble det ikke etablert en drenerende luftespalte mellom kledningen og bakveggen med vindsperre da utlekting av kledninger foreløpig ikke var vanlig rutine. I dag er en slik spalte et forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Først ved åpning av konstruksjonen kan tilstanden avdekkes.
Den utvendige ledningen har visuelt sett holdt seg godt gjennom årene. Kledningen er som nevnt ikke lektet ut fra bakveggen mot det vindtette sjiktet. Den fuktbelastning som ytterveggenes nåværende kledning blir utsatt for vil til en viss grad dreneres bort som følge av trekk og utettheter i konstruksjonen, og fordi isolasjonen kun er 10 cm. Med kun 10 cm isolasjon vil varmen fra huset være en bidragsyter til opptørkingen av kledningen etter regnvær. Eldre vindsperrer er noe forvitret på grunn av alder, og kan gi trekk inn i konstruksjonen.

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. Ved ønske om yttervegger med moderne isolering må utbedringstiltaket utføres fra utsiden. Ved innvendig isolering vil veggkonstruksjon gi en større påkjenning på eksisterende kledning enn i dag, da konstruksjonens evne til opptørking etter fuktbelastning fra nedbør da vil bli vesentlig redusert. Ved ønske om bedre isolering må eksisterende kledning og vindsperre fjernes, yttervegger må fores ut, ny isolering fylles inn, ny vindsperre monteres, luftespalte etableres med 5 cm lekt slik at det etableres luftespalte på 5 cm og ny kledning monteres. Musebånd skal dekke spalten i overgang til grunnmur, og det må også etableres en spalte mot tak-utstikkene der kledningen avsluttes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er isolert opp til kaldt-loft.
Nye takoppløft er oppført på begge sider av takkonstruksjonen i 2. etasje.
Mest sannsynlig er takkonstruksjon i karnappene isolert med noe mer mineralull enn de skrå innvendige himlingene i 2. etasje. På kaldtloftet er takkonstruksjonen synlig og inntrykket er at tilstanden er normalt god. Ved sjekking av konstruksjonen rundt gjennomføring av skorstein ble det ikke registrert symptomer på fukt i treverk i området rundt skorsteinen, og inntrykket er derfor at beslaget rundt skorsteinen er tett.
I tidligere tilstandsrapport står det at det ved fuktsøk i bjelker ved pipegjennomføring ble registrert utslag for fuktverdier over anbefalt grense for fuktinnhold i tre. Slike utslag ble ikke registrert på befaring i mai 2026, og inntrykket er da at utbedring av pipebeslaget må ha blitt utført.
Det foreligger ingen dokumentasjon som viser hvor mye isolasjon som er lagt i den originale takkonstruksjonen og i de nye takoppløftene.
I prospekt fra forrige salg står det at etasjeskille mot 2. etasje ble tilleggs -isolert med 75 mm. mineralull og gulvet på loftet beslått med gulvsponplater. På befaring er det registrert at gulvsponplater er lagt på tre-bjelkelaget og at det er isolert under platene. I tidligere tilstandsrapport står det at isolasjon er lagt ut mellom skrå himling og gulvoverflaten. Isolasjon på dette stedet reduserer ventilasjonen som skal være etablert under det skrå bordtaket i 2. etasje og har utløp på kaldloftet. På befaring var det lagringsbokser stablet mot det skrå takfallet på begge sider, og det var ikke mulig å sjekke om det var lagt isolasjon som dekket spalten og derved hindrer gjennomstrømning av luft i spalten. Når loftet er tømt er det viktig å sjekke om isolasjon er lagt tett mot skrå takflater fra oversiden. Her er det en spalte og den må være åpen for å unngå at det etableres et negativt og risikabelt miljø, og for å hindre at taket oppvarmes i den kalde årstiden slik at snø kan smelte og fryse til is med de negative konsekvenser det kan innebære.

NB: 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 dette 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:

Avviket går ut på at det ifølge tidligere tilstandsrapport er lagt isolasjon i overgang mellom lofts-gulvet og skrå takflater. Slik isolering tetter spalten som er etablert for å hindre risiko for sopp og råteforekomster, og for å hindre at taktekkingen varmes opp i vinterhalvåret. I noen tilfeller har folk lagt isolasjon i luftespalten fordi man ikke forstår betydningen av den. Videre er det et avvik at snøfangere ikke er montert kontinuerlige i hele bygningens lengde på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

En luftespalte over isolasjonen i de skrå takflatene er alltid en forutsetning for å unngå isdannelser i den kalde årstiden, og for å unngå risiko for nedbryting av treverket i konstruksjonen. Vindsperre over isolasjonen utgjør spaltens underside. Luftespalten må minst være 5 cm høy. Spalten må rekke fra takfot til kaldtloft på begge sider, og det må sikres at det er sirkulasjon i spalten. Sirkulasjon oppnås ved å sørge for at spalten er åpen, og at loftrommet er ventilert. Det er montert to luftespalter i gavlveggen. En på hver side av vinduet og utluftingen er normalt god. Isolasjon kan ha vært lagt over luftespalten i mange år, og det bør sjekkes om skader kan ha inntruffet. Snøfangere skal være montert kontinuerlige i hele bygningens lengde på begge sider.

Riktig takoppbygning er viktig. Det innebærer at takflaten holdes kald og at snøen ikke smelter når utetemperaturen er under frysepunktet. Snøsmelting og isdannelser, for eksempel istapper, er tegn på at det kalde taket er dårlig luftet, eller at varmetapet fra loftet er stort.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

De fleste vinduer i huset er i malt tre med tolags isolerglass, montert i 2015 eller 2016. Enkelte vinduer er skiftet i regi av dagens eiere i 2023. Blant annet er vindu i kjøkken i malt tre med tolags isolerglass fra 2023. Det samme gjelder for vindu i soverom i underetasje.
Ny isolerglassrute i stort fast vindu mot balkong i 1. etasje er montert i regi av tidligere eiere, antagelig i 2015 eller 16. Vindusrammen/karmen er fra byggeåret.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

I stuen er det tre originale vinduer fra byggeåret i malt tre med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til aldersrelatert slitasje og begrenset gjenværende brukstid for vinduer som er over 50 år gamle. .

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Moderne vinduer har bedre tetningsdetaljer mellom karm og ramme, og er vesentlig bedre utformet for å oppfylle stadig mer restriktive krav til varmeisolasjon. Det foreligger ikke umiddelbart behov for utskifting.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Kjeller:
Terrassedør i malt tre med tolags isolerglass, antagelig fra 2016.
1. etasje:
To-fløyet ytterdør i malt tre med tolags isolerglass. Elektronisk lås. Døren er montert i 2023.
Balkongdør i malt tre med tolags isolerglass, montert i 2016.
To-fløyet terrassedør i malt tre med tolags isolerglass, antagelig fra 2016.
2. etasje: Dobbel fransk balkongdør med to skyvedører i malt tre med tolags isolerglass, montert i 2023.

Alle ytterdører holder normalt god standard.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue, ca. 22 kvm.
Balkongen vender mot sydøst (langvegg i stue/kjøkken) og mot og sydvest (gavlvegg i stue).
Balkongdekke i tre-bjelkelag. Bjelkene er skjøtet inn på hoved-bjelkene i etasjeskille i 1. etasje. for å oppnå tilstrekkelig selvbærende konstruksjon. Rekkverk i tre. Malte terrassebord på balkongdekke. Manuell markise.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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 over 50 cm og under 10 meter. Rekkverkshøyden på denne balkongen er ca. 80 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å heve rekkverkshøyden til 1 m.
Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse i skiferbelagt betong med utgang fra stue, og direkte adkomst til balkong.
Trappeadkomst til hagen nedenfor.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til rekkverkshøyden på rekkverk mot terrenget nedenfor er lavere enn 1 m.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved heving av rekkverkshøyden.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Bred trapp i betong med skiferbelagte trinn mellom hagen og Tjernsrudveien.
Mur i skifer på venstre side og rekkverk i stål på høyre side.

Trapp i betong med skiferbelagte trinn fra terrasse utenfor gavlvegg i stue til terrenget nedenfor.
Rekkverk i tre mot terrenget nedenfor og støttemur i betong på motsatt side.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

HOVEDTRAPP:
Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav ligge til grunn for vurdering og karakteristikk av utvendig og innvendige trapper.
Avviket går ut på at åpninger i rekkverk er større enn 10 cm og at det ikke er rekkverk/håndløper på motsatt side med mur i skifer.
Det er også registrert at enkelte trinn i skifer og skifer på topp av muren mangler godt feste til underlaget.

TRAPP MELLOM TERRASSE OG HAGE:
Avviket går ut på at det ikke er rekkverk/håndløpere på begge sider.
Rekkverkshøyden og håndløper i trapp skal være 90 cm målt fra trinnets forkant.
Trappen og avgrensninger på begge sider er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligge behov for oppgradering/oppussing av terrengtrapper og støttemurer.
Når det er gjort kan avviket lukkes ved oppsetting av rekkverk og håndløpere i samsvar med dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULVFLATER:
1. etasje:
Laminat i entré og wc. En-stavs eikeparkett i stue og spisestue/kjøkken.
2. etasje:
Fliser i bad/wc. En-stavs eikeparkett for øvrig.

VEGGFLATER:
Malte plater i alle etasjer.
Tapet er lagt på plater i toalettrom i 1. etasje.

HIMLINGER:
Malte plater i alle etasjer.
Downlights i begge våtrom og stedvis for øvrig i alle etasjer.

VURDERING:
Innvendige overflater i boligen holder god standard.
Overflater i begge våtrom er fra 2023.
Alle gulv med parkett er av nyere årgang.
Veggflater er dels fra 2016 og dels fra 2023.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

ETASJESKILLER:
Etasjeskiller i tre-bjelkelag.
På 1970- tallet ble tre-bjelkelag vanligvis isolert med 15 eller 20 cm mineralull.

BETONGGULV PÅ GRUNN:
Gulv på grunn i betong, belagt med fliser i våtrom og med parkett i øvrige rom.
I teknisk rom der betonggulvet er åpent er det konstatert at betongen er tørr.
Inntrykket er derfor at gulvet er støpt på trykkfast isolasjon, antagelig av isopor, som er utlagt på et komprimert og avrettet drenslag med pukk.
Ved bruk av nivelleringsutstyr i kjeller, 1. etasje og 2. etasje er det konstatert at høydeforskjeller i all hovedsak er moderate.
Fuktproblematikk er ikke konstatert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert høydeforskjell på ca. 2 cm fra ende til ende av gang innenfor trapperom i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Inntrykket er at skjevheten ikke er spesielt sjenerende,
Gulvflater for øvrig i underetasjen har moderate høydeforskjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Tilstandsrapport

SKORSTEIN:
Oppmurt teglsteinspipe med to løp. Pusset og malte overflater.

Generelt:
Brennbart materiale skal aldri være plassert nærmere enn 30 centimeter fra sotluken/feieluken.
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, samt av vindstyrke og vindretning.

ILDSTED:
Oppmurt, åpen peis i kjellerstue med pusset og malte sidevanger, peishylle og kappe. Ildfast stein i peisens brann-kammer. Ildfast felt i betong, ca. 35 cm ut fra peisens sidevanger. Kravet til ildfast felt eller plate er 30 cm ut fra ildstedet. Tilsvarende oppmurt peis i stue i 1. etasje.

Generelt:
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Bygg-kvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

Bindemidler i murmørtel hadde vesentlig bedre heftegenskaper da denne bygningen ble oppført på 1970- tallet enn tidligere på 1900-tallet. Det er derfor vesentlig mindre risiko for at luftlekkasjer vil inntreffe i teglsteinspiper fra denne tiden.

Skorsteinens tetthet er ikke kontrollert i forbindelse med denne rapporten.
Det anbefales likevel å sørge for at en gjennomgang av skorsteinen gjennomføres.
Spesialfirmaer har utstyr til fotografering av røykløpene i skorsteinen, og slik kan tilstanden avklares.
Kommunens brann- og redningsetat har feiere som kan vurdere skorsteinens tilstand nærmere.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

GULV PÅ GRUNN:
Gulv på grunn i betong, belagt med fliser i våtrom og med parkett i øvrige rom.
I teknisk rom der betonggulvet er åpent er det konstatert at betongen er tørr.
Inntrykket er derfor at gulvet er støpt på trykkfast isolasjon i forbindelse med oppføring av huset, antagelig av isopor, som mest sannsynlig er utlagt på et komprimert og avrettet drenslag med pukk. Ved bruk av nivelleringsutstyr i kjeller, 1. etasje og 2. etasje er det konstatert at høydeforskjeller i all hovedsak er moderate. Fuktproblematikk er ikke konstatert.

GRUNNMUR:
Grunnmuren/veggflater er foret inn i rommene, isolert med 5 cm Glava (gul glassvatt) og beslått med gipsplater.
På vestsiden under inngangspartiet i første etasje er grunnmuren fult ut under terreng.
På østsiden er grunnmuren over terreng med direkte utgang til hage fra kjellerstuen.

HULLTAKING:
Hulltaking er foretatt i gipsplateledningen på vestsiden. Hullet ble tatt i bod mellom trimrom og bad/wc/vaskerom.
Det ble konstatert at ca. 5 cm isolasjon av Glava (glassvatt) er lagt mellom gipsplateledningen og grunnmuren. Det ble konstatert at isolasjonen var tørr innenfor hullet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator ble det registrert meget svake indikasjoner på fukt. Dreneringen utenfor er mest sannsynlig fra byggeåret, og det foreligger risiko for at det står fukt i muren andre steder langs grunnmuren mot vest og mot syd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Isolering med mineralull mot grunnmur av eldre årgang er å regne som en risikokonstruksjon, og frarådes fra faglig hold i dag.
I mer moderne konstruksjoner er grunnmurer isolert med isolasjon på utvendig side.
I forbindelse med eventuell framtidig utskifting av grunnmurens drenering må det sørges for at muren isoleres fra utsiden.
Slik oppnår man redusert varmetap og sikrer muren mot oppsug av fukt.
I dag legges trykkfast isolasjon direkte mot grunnmuren med utvendig beskyttelse med grunnmurplater.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Originale trapper med hvitmalte sidevanger og rekkverk. Sisalteppe er lagt i trinn. Åpne opptrinn. Rekkverkshøyden er ca. 82 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket går ut på at det ikke er montert håndløper på vegg i trappeløpene, og at rekkverkshøyden er under 90 cm, målt fra trinnets forkant. Videre er det et avvik at åpninger mellom trinn og mellom spiler i rekkverk er større enn 10 cm.

I.h.t. Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten dels er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet interntrapper i boliger. Rekkverkshøyde skal være minst 90 cm og åpninger i rekkverk og mellom trinn skal ikke være større enn 10 cm. I tillegg til rekkverk skal det være håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å montere stusstrinn mellom trinnene, skifte rekkverk og montere håndløper i trappeløpene.
Det foreligger ikke krav til å gjennomføre slike endringer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte malte innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR:
1. etasje:
Plassbygget garderobeskap med skyvedørsfront i entré.
Plassbygget malt innredning i hall med benkeskap til ca. 90 cm høyde, benkeplate og hyller over, avsluttet mot himling.
Tilsvarende innredning i stue på motsatt side av veggen, tilrettelagt for plassering av TV skjerm.
2. etasje:.
Garderobeskap med glatte hvite fronter i hoved-soverom. Både langs vegg til tilstøtende soverom og bak plassering av seng.

VÅTROM

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er rehabilitert av OSLO BYGGTEKNIKK AS. Membran teknikk AS har montert membraner.
Sanitæranlegget er tilkoplet eksisterende vann- og avløpsrør. Nye skjulte rørføringer med Rør-i-Rør system for kaldt- og varmt vann ble lagt internt i våtrommet. Fordeler skap med drenering til gulv er plassert i vegg. Gammelt sluk ble fjernet og nytt standard sluk er montert i dusj-sonen.
Sluket skal renses hver 3-4 måned ved å løfte av slukristen, ta opp håndtaket og løfte vannlåsen (bøtten) rett opp. Denne renses før den settes tilbake.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm på veggflater i dusj-sone. Malt platekledning på øvrige veggflater.
Malte plater med downlights i himling.
Det opplyses i dokumentasjonen at Jotun våtroms-system med tilhørende maling ble benyttet i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sonen er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i dusj-sone.
Ved bruk av nivelleringsutstyr er det registrert at høydeforskjell fra flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca. 35 mm.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gammelt sluk ble fjernet og nytt standard sluk ble montert i dusj-sonen.
Det fremgår i dokumentasjon at gulvmembran med teknisk godkjenning er lagt på gulv og at membran er lagt etter leverandørens anvisning.
Det er ikke informert om hvilken type membran som er anvendt.
Ingen symptomer på fukt eller andre negative forhold er registrert.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr fra 2023.
Dusj-hjørne med to rette fronter i herdet glass. Vegg- montert klosett med innebygget cisterne, lekkasjesikret med spalte mellom sokkelflis og gulvflis. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Skapinnredning med profilerte grå fronter og hvit benkeplate med glattlimt kum i rustfritt stål. Skapinnrening med plassering for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med elektrisk vite i himling.
Behovet for tilførsel av luft er tilrettelagt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad når døren er lukket.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er kun 3 år gammelt, og da det foreligger dokumentasjon for valgte produkter med hensyn til valg av vann- og avløpsinstallasjoner, samt fuktsikring av gulv- og veggflater. Ingen symptomer på fuktproblematikk er registrert.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

VÅTROM MED ADKOMST FRA GANG:
Våtrommet er rehabilitert i 2023. Foretaket Oslo Bygg Teknikk As har utført arbeidet.

Det er mottatt dokumentasjon med beskrivelser av de mest grunnleggende produktene som er anvendt, og som det foreligger godkjenningsordninger for. Den utførende skal stå inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. forskrift.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater i dusj- sone og ved badekar. Sokkelfliser og malte plater for øvrig.
Nye vegger i bindingsverk er ifølge mottatt dokumentasjon isolert med mineralull. På veggflatenes bindingsverk er det ifølge mottatt dokumentasjon lagt FBAC finerplater med not og fjær. Fuktsikring er så lagt med Tetti våtroms-plater, sikret videre med smøremembran (ADDA KOMBIFLEX MEMBRAN).
Gipsplater og Jotun våtromsmaling i himling.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på gulvflate.
Nytt gulv er beslått med 22 mm. fuktsikrete gulvsponplater. PVC Membran fra Protan er lagt på undergulv. Ifølge gjeldende forskrift skal det være fall mot sluk både på overflaten og på undergulv med foliemembran. Detaljert informasjon om dette forholdet fremgår ikke av dokumentasjonen. Støpe-masse i WEBER støpemørtel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast av type 75 MM X 1000 MM SIDE PURUS LINE TILE SLUK.
Underliggende foliemembran fra Protan.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret er montert i 2023.
Badekar med flislagt side, blandebatteri og håndholdt dusj. En flis er løst festet, og kan tas ut for inspeksjon av hulrommet. Dusjnisje med flislagte veggskiller til brystningshøyde, og skille i herdet glass over og til himling. Dørfront i herdet glass. To sett blandebatterier og to sett dusjgarnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne. Skapinnredning med profilerte hvite skuffe-fronter og benkeplate i kompositttstein med underlimt hvit servant. Stort speil på vegg over servant.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med elektrisk vifte i himling.
Behovet for tilførsel av luft er tilrettelagt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad når døren er lukket.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er kun 3 år gammelt, og da det foreligger dokumentasjon for valgte produkter med hensyn til valg av vann- og avløpsinstallasjoner, samt fuktsikring av gulv- og veggflater. Ingen symptomer på fuktproblematikk er registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte grå fronter. Overskap er foret til himling. Lyse fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Lyse benkeplater i silestone (Kompositttstein) med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp med Bora benkeventilator, stekeovn, stekeovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, fruser, kjølehjørne og vinskap er integrert i innredningen.

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Bora benkeventilator med kullfilter er montert i kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av en ventilasjonskanal med avtrekk gjennom yttervegg, eller eventuelt over tak.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

OVERFLATER:
Flislaminat på gulv. Tapet på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
UTSTYR:
Vegg-montert klosett og hvit servant montert på vegg.
VENTILASJON:
Ventil gjennom yttervegg, tilknyttet elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel til kjøkkeninnredning og til utstyr i begge våtrom og toalettrom er installert med vannrør i rør i rør system.
I forbindelse med rehabilitering av våtrom i kjeller og 2. etasje er nytt rør i rør system installert internt i begge rom, og tilknyttet eksisterende rørsystem.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

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.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

AVLØPSSTAMMER:
Ved besiktigelse i teknisk rom er det registrert at avløpsstammen (soilrøret) gjennom rommet er i plast.
Sluk og skjulte avløpsrør er installert med plastprodukter.

Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men 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 normalt kortest levetid. Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med vann over 70 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.

Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen i kombinasjon med alder, som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Da huset ble oppført ble ventilasjonen installert med naturlig oppdrift. Varm luft stiger opp i avtrekkskanaler og frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i yttervegger og ved vanlig lufting. Aktuelle forbedringer av ventilasjon i eldre bygninger kan være er å montere ventilasjonsanlegg med aggregat som kan plasseres sentralt i kjeller eller på loft.

I dette huset er det montert elektriske vifter til avtrekkskanaler i begge våtrom. I kjøkken er det montert en benkeventilator tilknyttet koketoppen.

Behovet for tilførsel av luft til våtrom er ivaretatt med flate dørterskler, som gir spalte for tilførsel av luft til rommene. Behovet for tilførsel av luft til boligen er ivaretatt med ventiler i yttervegger og ved vanlig lufting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er etablert avtrekksventilasjon i toalettrommet, og at det ikke er montert kanal med direkte avtrekk gjennom yttervegg for ventilator i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av ventilator med avtrekk gjennom yttervegg i kjøkken og montering av en avtrekksventil som er tilknyttet elektrisk vifte i toalettrommet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til vann varmepumpe er ifølge opplysninger oppgitt i tidligere prospekt installert i teknisk rom i kjeller i 2016.
Vannbåren gullvarme er installert i oppholdsrom i kjeller i 2016, og i første og andre etasje i 2023.
ANLEGGET:

Tilstandsrapport

Vannbåren gulvvarme er installert i kjeller i regi av tidligere eier.
Nytt vannbårent varmeanlegg er installert i 1. og 2. etasje i regi av dagens eiere i 2023.
Det foreligger samsvarserklæring fra foretaket VVS Bedrift AS for utført rørlegger arbeid med installering av gulvvarme.
Det fremgår av dokumentet at arbeidet er utført i perioden 09.09.2023 til 17.10.2023. Erklæringen er datert den 06.05.2024.

BESIKTIGELSE:
Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten.
Vannbåren varme er installert i oppholdsrom i kjeller og i første og andre etasje.

VANNBÅREN VARME:
Luft til vann varmepumpe er installert i teknisk rom i kjeller. Denne lagrer overskuddsvarme fra varmekilden som her er en varmepumpe, og distribuerer den jevnt ved behov. Installasjonen gir mer stabil temperatur og lengre levetid for varmekilden. Den gir bedre kontroll på strømforbruket og kan bidra til lavere kostnader ved å jevne ut forbruket, som er nyttig for perioder med høyt strømbehov.
Luft til vann-varmepumper henter varmen fra uteluften, og har en utvendig del som er tilnærmet lik en luft til luft varmepumpe. Den innvendige delen blåser ikke ut luft, men varmer opp vann som enten går til gulvvarme eller radiatorer. Eventuelt til oppvarming av forbruksvann. Ved bruk av en slik varmepumpe til kjøling må en viftekonvektor tilkobles. Varmepumper har høy effektivitet målt mot strømforbruket, og bør holde god funksjon i 10 til 15 år.

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.
Anbefalt brukstid for PEX rør ved normale trykk- og temperaturforhold er ca. 50 år. Varmerør er ikke sveisbare, og må derfor legges i hele lengder uten skjøter. Eventuelle skjulte skjøter i gulvet er potensielle lekkasjepunkter.

VARMEKABLER:
Elektriske varmekabler er nedstøpt i begge våtrom.
Generelt om nedstøpte el kabler:
Levealder for el kabel 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 korrekte 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:
Det opplyses at varmeanlegget har normalt gode funksjoner.
Man må være forberedt på at en varmepumpe har begrenset sannsynlig levetid, og at vanlig levetid er 10 til 15 år.
Behov for utskifting av varmepumpe og andre komponenter kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

En dobbeltmantlet bereder er installert i teknisk rom for beredning av vannbåren varme og varmt forbruksvann.
Sannsynlig levealder for en bereder er ca. 20 år.

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

Sikringstavle er montert i entré.
Hovedbryter på 63 ampere. Fordelingskurs på 40 ampere til teknisk rom i u. etasje med varmepumpe og bereder.
Femten øvrige fordelingskurser er montert. Alle fordelingskurser er installert med nyere jordfeilautomater.
I tillegg finnes det kurs på 10 ampere med et eldre sikringselement.

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.
   Vesentlig elektriske installasjonsarbeider er utført i regi av dagens eiere i 2023/2024.
   Det er ikke mulig å ha kjennskap til når hele anlegget er skiftet totalt.
   Inntrykket er at installasjonsarbeider er utført tidvis gjennom årene ved behov.
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?
   Ja

   Det eksisterer signert samsvarsforsikring fra 30.07.2024 for følgende installasjoner, utført av Proff Elektriker AS.
   Teksten er kopiert inn fra samsvarserklæringen

   Ny kurs til vaskemaskin, tørketrommel, varme kabel, bod, stu u etg, oppvaskmaskin,
   elektrisk vannvarmer,ovn,stue1etg,vvbreder. Montering av-gang

Tilstandsrapport

utg lys punkt, stik, dimmer.
-bad uetg varme kabel,4 downlight,ledstrip,termostat, 5 stik.- bod 3 stik,lys punkt,dimmer.
-gim rom 4 stik 4 downlight,dimmer. -stue uetg 5 stik,6 downlight,dimmer. sov uetg 4 stik,lys punkt,bryter,led strip iskap.
- koridor uetg 3 downlight,dimmer.
- trapp 2 lys punkt,2 dimmer. -kjøkken 6 downlight lys under skap 2 lys punkt.5 dimmer,11stik,komfyrvakt, -gang\entre 7 downlight 4 dimmer.
-stua 1 etg 8 downlight,4 stik,lys punkt 3 dimmer - tv stu 5 downlight,7 stik. 2 dimmer.-wc 1 downlight,dimmer,bryter. -bad 2 etg 3 stik,11downlight,2 lyspunkt.vivta,2dimmer,1bryter. -sov1 2etg 4 downlight,4 stik, dimmer. -sov2 2etg 4dimmer,2 lys punkt,8 downlight 4 stik,lys i skap. -sov3 4downlight,4 stik,1 dimmer.- korridor 2etg 1 stik,3 downlight, dimmer.,-loft bryter til vvb

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?
    Ukjent

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

Huset er oppført på utsprengt fjellgrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

EKSISTERENDE FUKTSIKRING OG DRENERING:
Fuktsikring av husets konstruksjoner under terreng med drenering, grunnmurplater og igjenfylling av drensgrøfter med drenerende steinmasser er fra byggeåret. På vestsiden der inngangspartiet er Hele grunnmuren er under utvendig terreng på vestsiden mot Tjernsrudveien der inngangspartiet er. På motsatt side er hele grunnmuren over utvendig terreng.

GENERELT OM FUKTSIKRING AV KONSTRKSJONER UNDER TERRENG:
Bygninger med gulv under terrengnivå er avhengig av en fungerende drenering. Terrenget bør utformes med fall ut fra bygningen slik at overflatevannet ikke renner inn mot konstruksjonene. Også vann fra takets nedløpsrør må ledes bort fra bygningen, enten med markant fall på terrenget, eller helst i tette rør, som ledes i god avstand vekk fra grunnmur. Under terreng må overflaten på ytterveggen ha en vannavvisende og kapillærbrytende beskyttelse som hindrer at vann renner inn til muren og absorberes av veggen under terreng. Det er vanlig å bruke spesielle grunnmurplater av plast. I tillegg må murverket eller betongen påføres vannavvisende slemming eller puss for å oppnå nødvendig fuktsikring. Et lag med drenerende masser av pukkstein fylles i drensgrøft mot grunnmur under terrengnivå.

PRINSIPPER:
En god og selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drensgrøfter rundt hele bygningen og utlegging av drensrør med fall mot det laveste punktet. Det er viktig at det ikke finnes motfall i strekket. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes til muren med topp-list i overkant. Drensgrøft fylles med drenerende masser. Utløpet med drensrør på det laveste nivået skal legges til en drensgrøft, eller gjerne til en drenskum.
I dag isoleres grunnmurer fra utsiden med trykkfast og vann- avvisende isolasjon. Isolasjonen er kapillærbrytende og i tillegg til effekten med varmeisolering utgjør isolasjonen en ekstra sikring, som forhindrer transport av vann inn mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selve dreneringen har etter all sannsynlighet begrenset funksjon som følge av alder med tilstopping av drenerende masser og drensrør.
Til tross for at terrenget er godt tilrettelagt for å holde vann unna husets grunnmur er det stedvis noe manglende fall ut fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall fra grunnmuren. 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 etablering av ny drenering rundt huset vil man oppnå at grunnmuren sikres optimalt. Ny drenering bør kombineres med utvendig isolering av grunnmuren. Utvendig isolering utføres i dag vanligvis med XPS, eller eventuelt et tilsvarende plastprodukt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Huset er oppført på fjellgrunn med fundamenter i betong og grunnmur i betong eller lecamur. Muren er pusset og malt på utside og pusset på innside. På innsiden er muren foret inn i rommene, isolert med ca. 5 cm isolasjon og beslått med gipsplater.
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.
Ved hulltaking i sjiktet mot grunnmuren på befaring er det konstatert at ca. 5 cm isolasjon av mineralull (Glava) er lagt mot muren. Muren er følgelig foret ut med 5 cm lekt av tre som utgjør spikerslag med feste for gipsplatene. Hullet ble tatt i boden mellom trimrom og bad/vaskerom. Det ble konstatert at isolasjonen var tørr, og meget svake indikasjoner på fukt ble registrert i murpussen på grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inntrykket er at muren er i normalt god stand. Man kan imidlertid ikke se bort fra at muren kan være fuktig stedvis, og fortrinnsvis i overgang til gulvflaten. Fordi man ikke la trykkfast isolasjon under fundamenter da huset ble oppført må man regne med at fukt i perioder med fuktig klima og nedbør kan trekke opp i muren ved kapillært oppsug. Muren kan være relativt fuktig i perioder med vått klima, og tilsvarende relativt tørr i perioder med tørt og varmt klima.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fordi muren er isolert med mineralull og beslått med gipsplater på innsiden er det ikke mulig å føre regelmessig oppsyn og kontroll av muren.
Isolering av eldre murer med mineralull frarådes fra faglig hold i dag. Ved å sørge for at det opprettes markant fall ut fra husets grunnmur rundt huset vil fuktbelastningen på grunnmuren bli redusert, og risiko for sprekkdannelser i muren og korrosjon i armeringsjern begrenses. Isolasjon mot innsiden av en eldre grunnmur er noe risikabelt fordi man ikke kan følge med på situasjonen før man eventuelt skulle oppdage fuktskjolder på innsiden. I dag isoleres grunnmurer fra utsiden med trykkfast og vannavvisende isolasjon. Ved framtidig utskifting av grunnmurens drenering bør det sørges for at muren isoleres fra utsiden og påsettes grunnmurplater.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Huset er beliggende på skrånende terrassert sydøstvendt tomtegrunn. Underetasjen er under terreng mot nordvest og fullt ut over terreng mot sydøst. På nordvestsiden med inngangsparti er grunnen flat til svakt skrånende fra terrengtrapp til Tjernsrudveien. Mot gavlveggen er terrenget fallende langs grunnmuren/ytterveggen og på baksiden der det er utgang til hagen fra underetasjen er terrenget skrånende mot sydøst i retning vekk fra huset. Plasseringen er gunstig med hensyn til overvannshåndtering med betydning for grunnens evne til å holde overvann unna husets konstruksjoner under terreng.

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. Der det ikke kan etableres fall rundt bygningen kan man sørge for at terrenget faller jevnt langs ytterveggen til lavereliggende terreng, og slik terrenget er her vil fallet vil da bli minst 1:50 over en avstand på ca. 3 m langs veggen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det opplyses i tidligere prospekt at avløpsledningen er fra 1988. Alder på vannledninger fra huset til offentlig tilknytning er ikke kjent, men vannledningen kan være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Eiendommen har avløpsledning til Heimdalsveien, hvor det ligger privat felles avløpsledning som eiendommen er medeier i. Det opplyses at ledningen ble utskiftet fra gamle betongrør til plast i 1988, og at kostnadene ble fordelt på brukerne. Tilknyttede eiendommer er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold. Det er opprettet et felles retningslinjer for ledningsanlegget.

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

Tilstandsrapport

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:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• 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.

Det finnes ikke dokumentasjon med resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010.

Håndløpere er ikke montert på vegg i trappeløpene.

Rekkverk på balkong er under dagens forskriftskrav på 1 m.
Rekkverk på balkonger, terrasser og andre plattformer skal være minst 1 m der avstanden til underliggende terreng eller dekke er 50 cm eller høyere.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendige trapper er større en dagens forskriftskrav som går ut på at åpninger maksimalt skal være 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået. Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav ligge til grunn for vurdering og karakteristikk med hensyn til innvendig trapper, utvendige trapper, samt balkonger og rekkverk. Kravene er relatert til sikkerhet. Kravene var ikke gjeldende da dette huset ble oppført, og det foreligger ikke krav til endring.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar

Standard
Garasjen holder normalt god standard.

Vedlikehold
Vedlikeholdet fremstår som normalt godt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med ringmur, betonggulv på grunn, yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning i liggende malt tre-panel. Saltak i trekonstruksjon med takstein. Vippeport i tre.

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

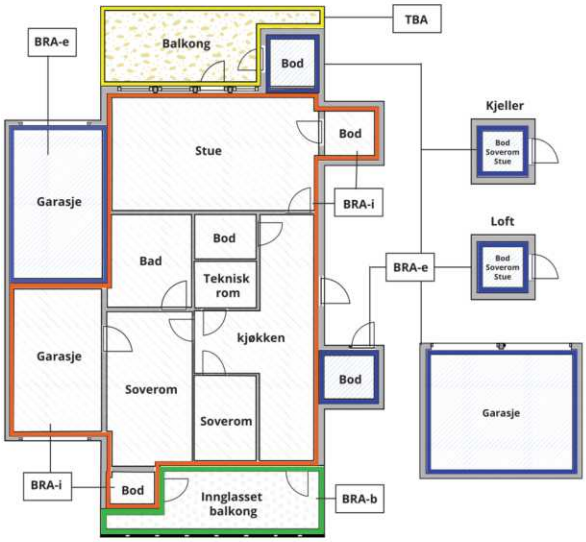
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

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	78			78			78
1. etasje	82			82	40		82
2. etasje	64			64		5	69
SUM	**224**				**40**	**5**	**229**
SUM BRA	**224**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde:
Kjeller, ca 2,4 m.
1 og 2. etasje, ca 2,35 m.
I begge våtrom er takhøyden ca.2,2 m.
Sydøstvendt balkong fra stue ca. 13 kvm.
Sydvestvendt balkong fra stue, ca. 10 kvm.
Sydvestvendt terrasse med utgang fra gavlvegg i stue, ca. 17 kvm.
Halvpart av dobbel garasje følger boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente plantegninger fra rammetillatelse datert den 09.01.2023, relatert til oppføring av takoppløft på begge sider i 2. etasje, som er utført i henhold til tillatelsen. Ferdigattest for utført tiltak er datert den 13.06.2024.
Planløsninger i etasjene er endret gjennom årene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Endringsarbeider er utført i 2. etasje.
I huset for øvrig er standardheving av innvendige overflater gjennomført, planløsninger endret, ny kjøkkeninnredning og annet fast inventar montert, og våtrom oppgradert.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Ulovligheter er ikke registrert.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen var i bruk til lagring på befaringsdagen, og var ikke tilgjengelig for oppmåling
Arealet er oppgitt av eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
14.5.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Alexander Sveen Togba	Rekvirent
	Christine Hyrum Dahl	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	38	701		0	720.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tjernsrudveien 12 B

Hjemmelshaver
Togba Alexander Sveen, Dahl Christine Hyrum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av vertikaldelt tomannsbolig, 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. Med eiendommen følger halvpart av dobbel garasje og biloppstillingsplass på terreng.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Tjernsrudveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og hellelagt gangareal til inngangsparti, plenarealer trær og annen beplantning, avgrenset med gjerde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiere		Opplysninger om påkostninger og vedlikehold er oppgitt av eier 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	24.05.2026	
2	24.05.2026	
3	24.05.2026	

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/RH1860

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

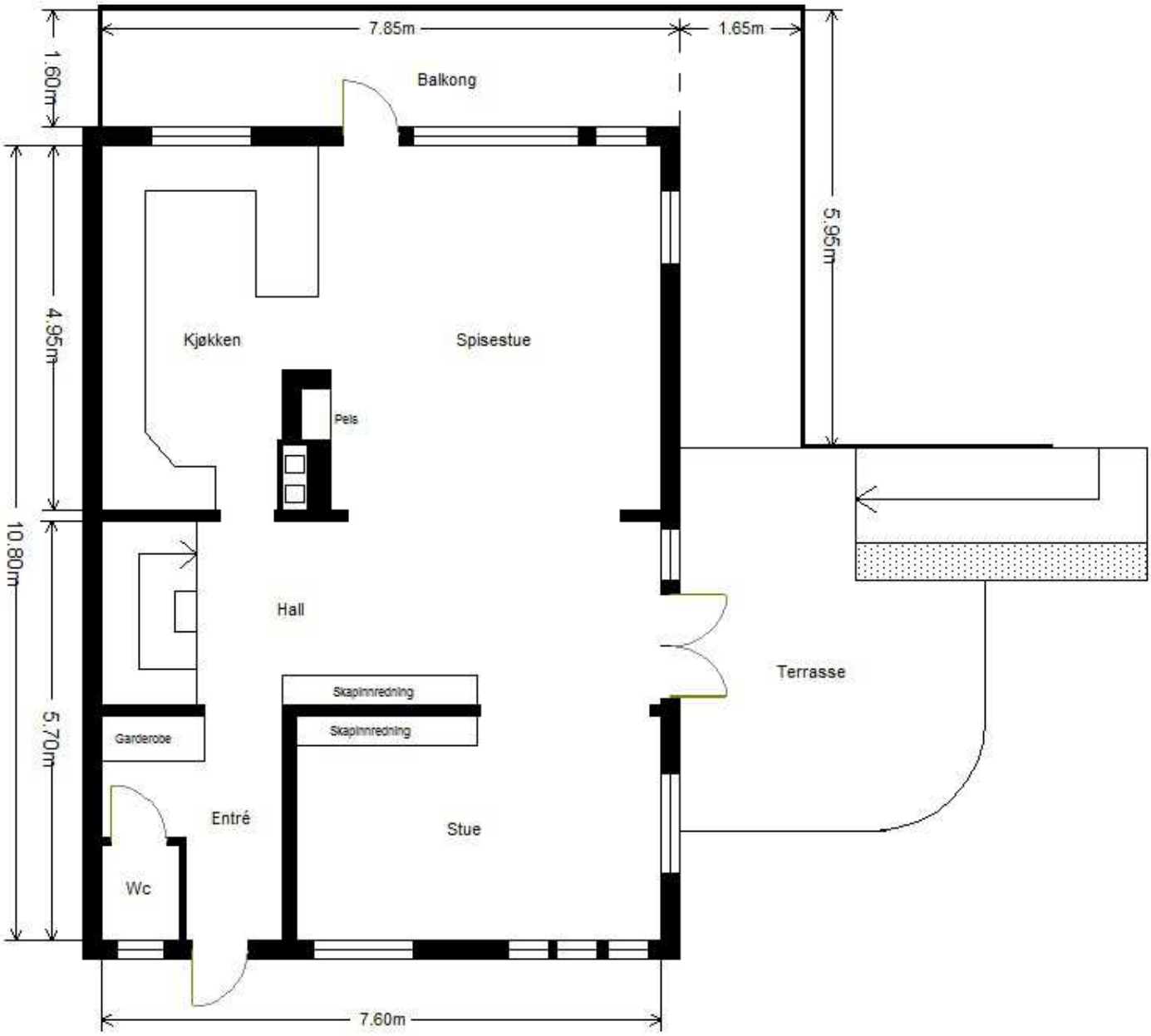
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

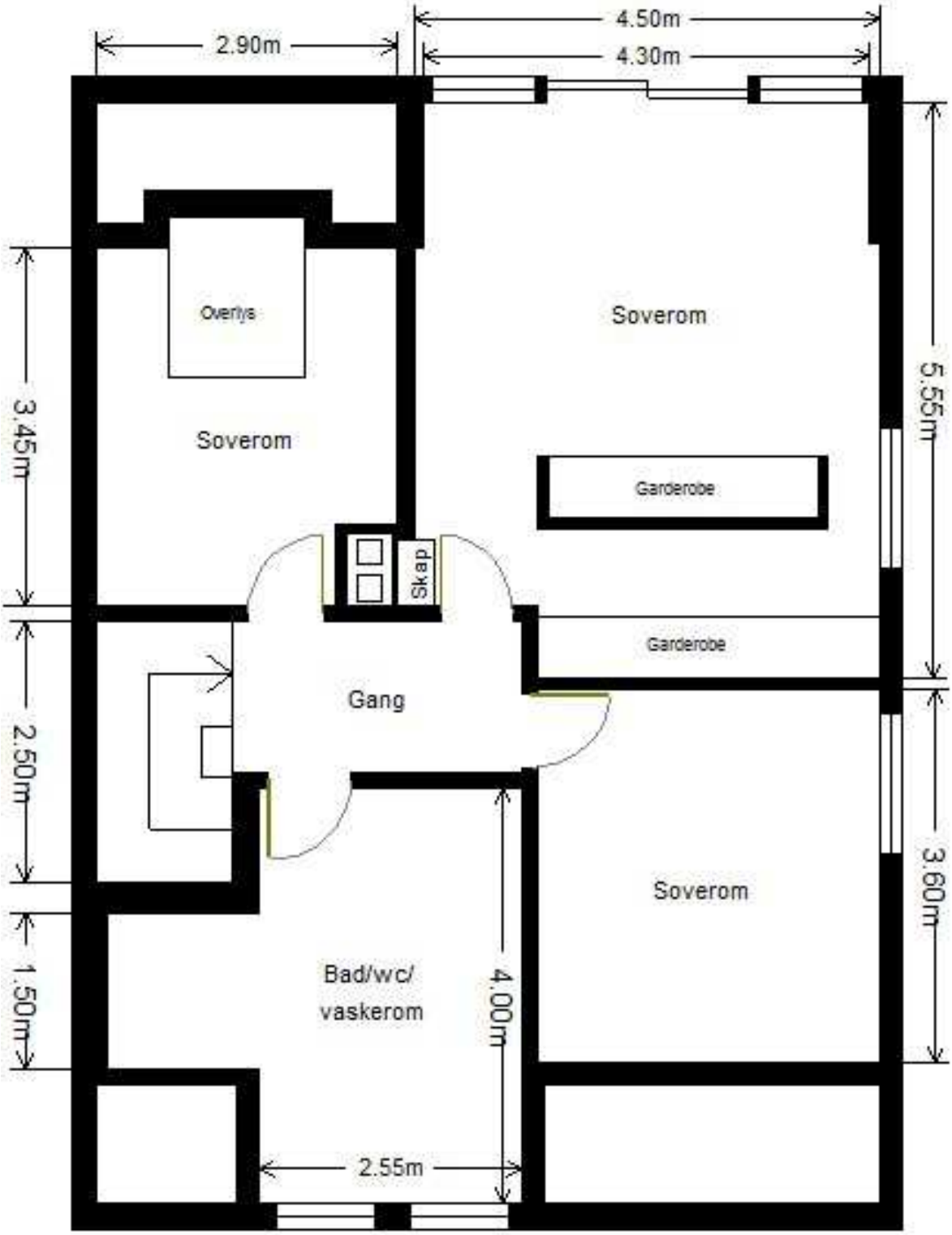
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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



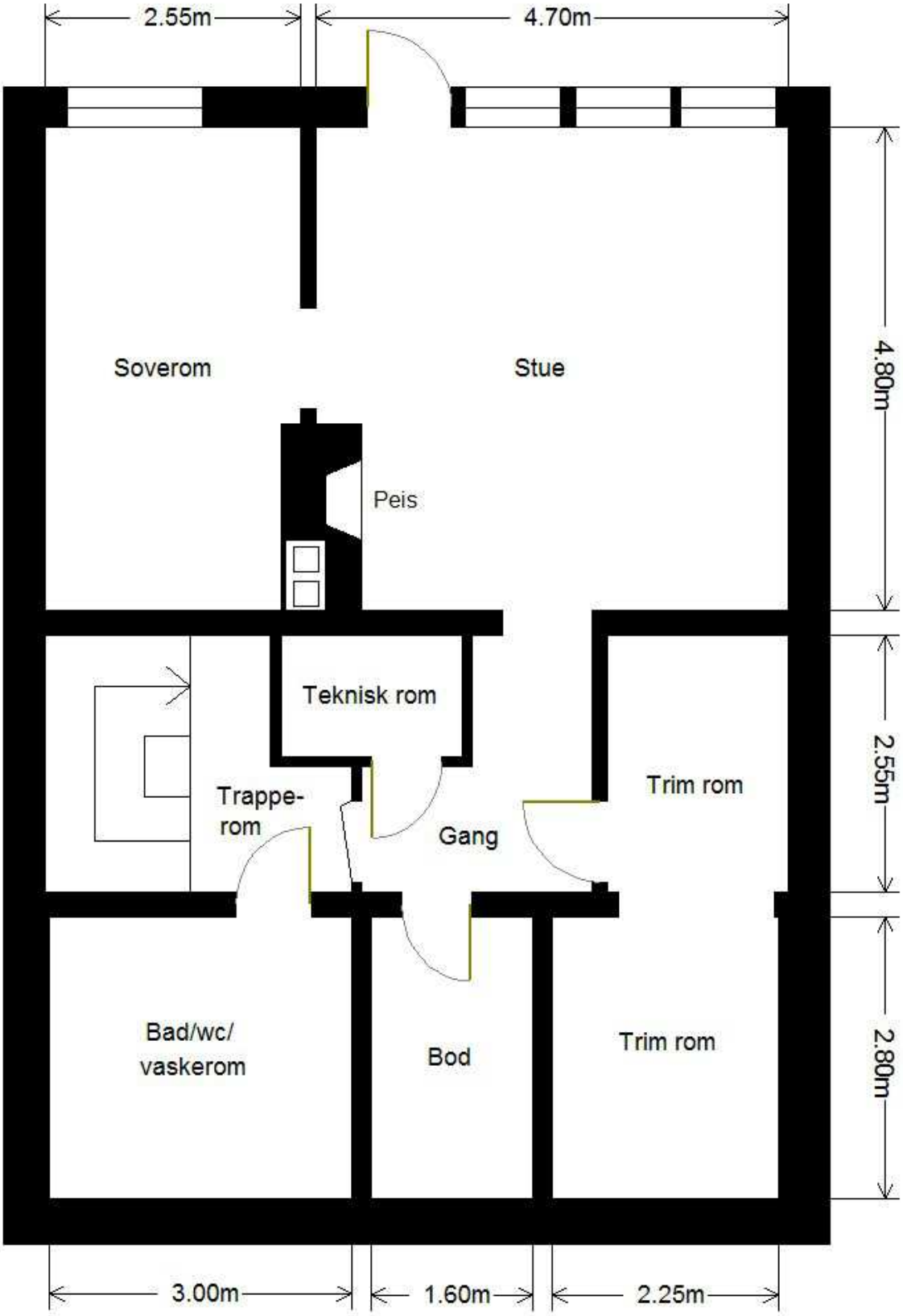
Tjernsrudveien 12 B Del av vertikaldelt tomannsbolig 1. etasje BRA i 82 kvm.

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



Tjernsrudveien 12 B Del av vertikaldelt tomannsbolig 2. etasje BRA i 64 kvm.

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



Tjernsrudveien 12 B Del av vertikaldelt tomannsbolig U. etasje BRA i 78 kvm.

Energiattest

Adresse **Tjernsrudveien 12B, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298646**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17202685**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **701**
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 **1974**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **230,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **164,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **163,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 534 kWh**

Tjernsrudveien 12B, 1358 JAR

Detaljering

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

Tjernsrudveien 12B, 1358 JAR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.

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

Tjernsrudveien 12B

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	14 min 1.3 km
Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Jar skole (1-7 kl.) 533 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	5 min 2.2 km
Oslo International School 90 elever	4 min 1.9 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	5 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	7 min 0.6 km
Midgarveien Linje 214	8 min 0.7 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	21 min 1.8 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.1 km

BARNEHAGER

Jar Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km
Jar idrettsbarnehage (1-5 år) 94 barn	11 min 0.9 km
Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 52 barn	10 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk	13 min
Coop Extra Jar	15 min

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	16 min
Vitusapotek Jar	15 min
Bekkestua Vinmonopol	16 min

SPORT

Stabekkbanen	8 min
Ringstadbekk skole	9 min
EVO Stabekk	16 min
SATS Bekkestua	16 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

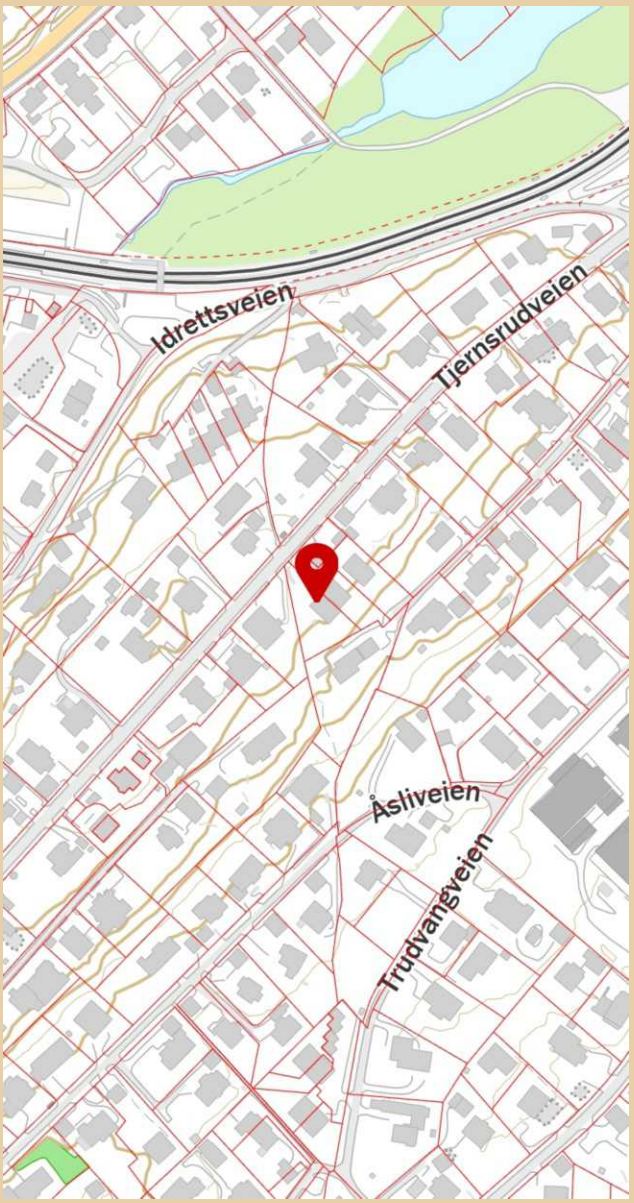
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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.**	38	**Bruksnr.**	701	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tjernsrudveien 12B, 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	9 598,14 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	8 212,50 kr
Sum	**23 586,96 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
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	15%	213 m2	39.80	1/1	0 %	8 477,72 kr	2 119,44 kr
Avløp etter areal	15%	213 m2	45.26	1/1	0 %	9 641,23 kr	2 410,31 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	36,51 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	74,76 kr
					Sum	**23 948,14 kr**	**5 987,08 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.

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.**	38	**Bruksnr.**	701	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tjernsrudveien 12B, 1358 JAR								

Avtale 90152447 (Avgiftsadresse: Tjernsrudveien 12b)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	1 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	A2	11.01.2023	21.05.2025	Utenfor rute	Ikke utført
1 etasje stue	A2	11.01.2023	21.05.2025	Utenfor rute	Ikke utført
Kjeller	A2	11.01.2023	21.05.2025	Utenfor rute	Ikke utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	701	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tjernsrudveien 12B, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 720 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Bærum kommune

VAledninger

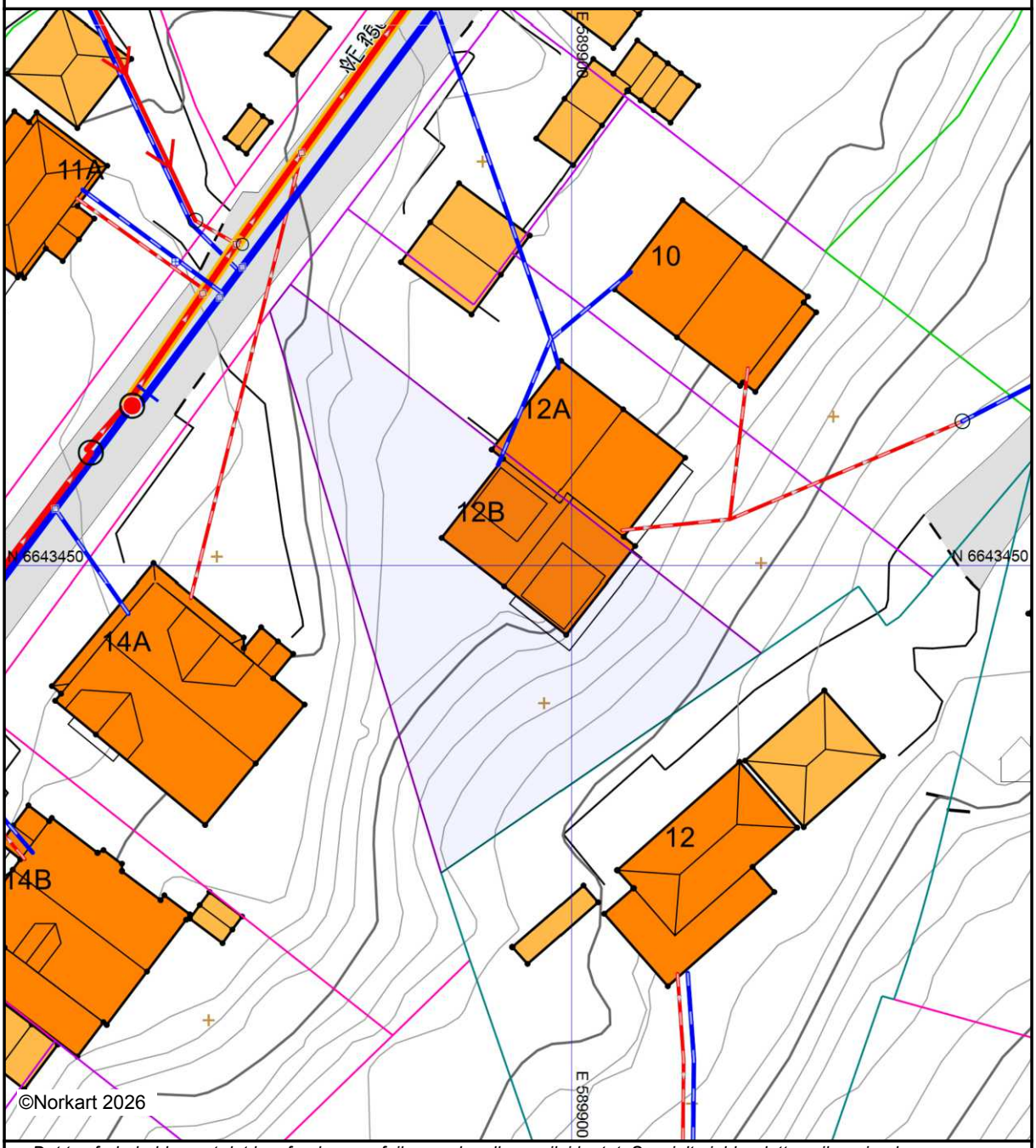
Eiendom: 38/701
Adresse: Tjernsrudveien 12B
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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.

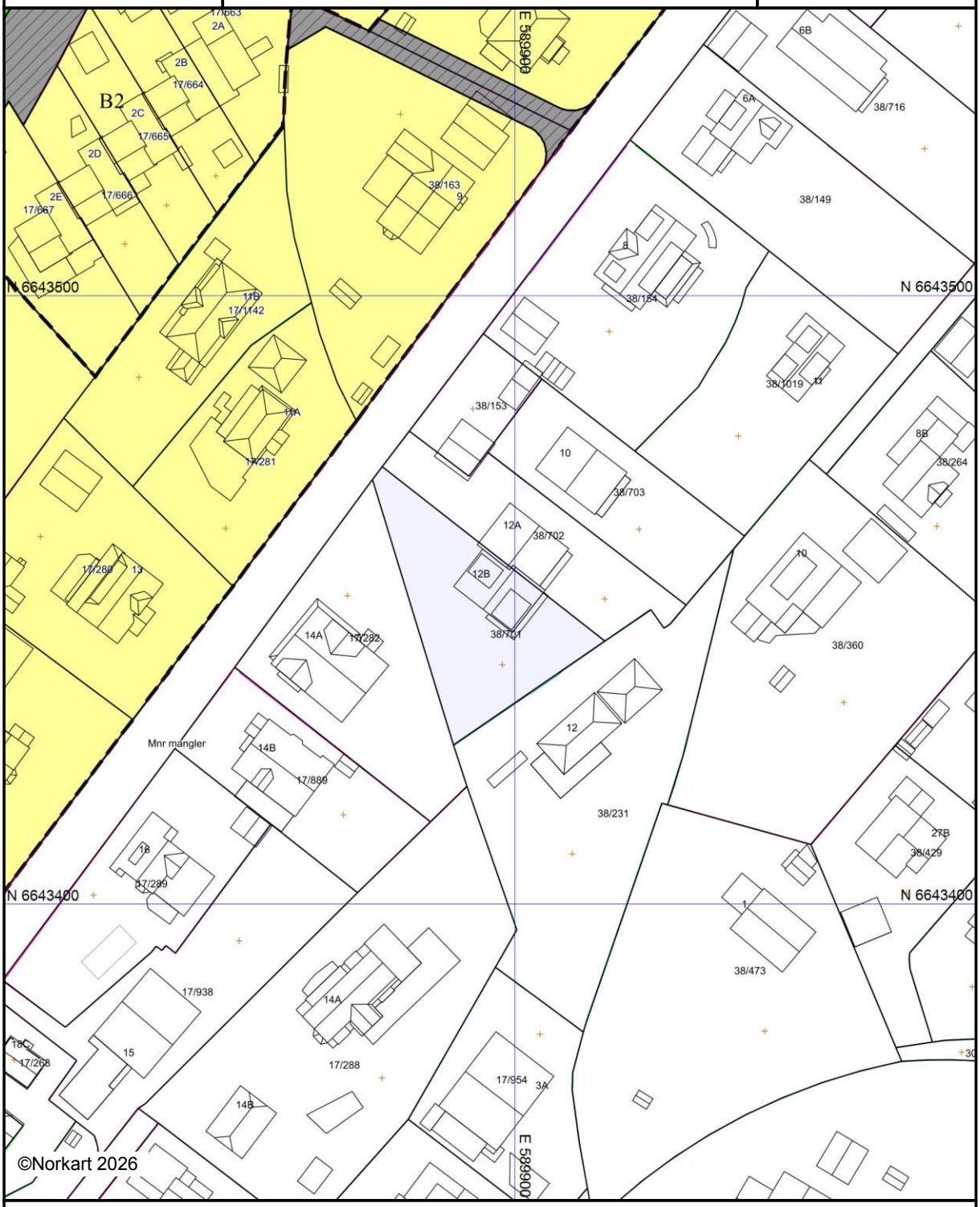
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 38/701
Adresse: Tjernsrudveien 12B
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
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Kontor/Industri

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskriftfeltnavn

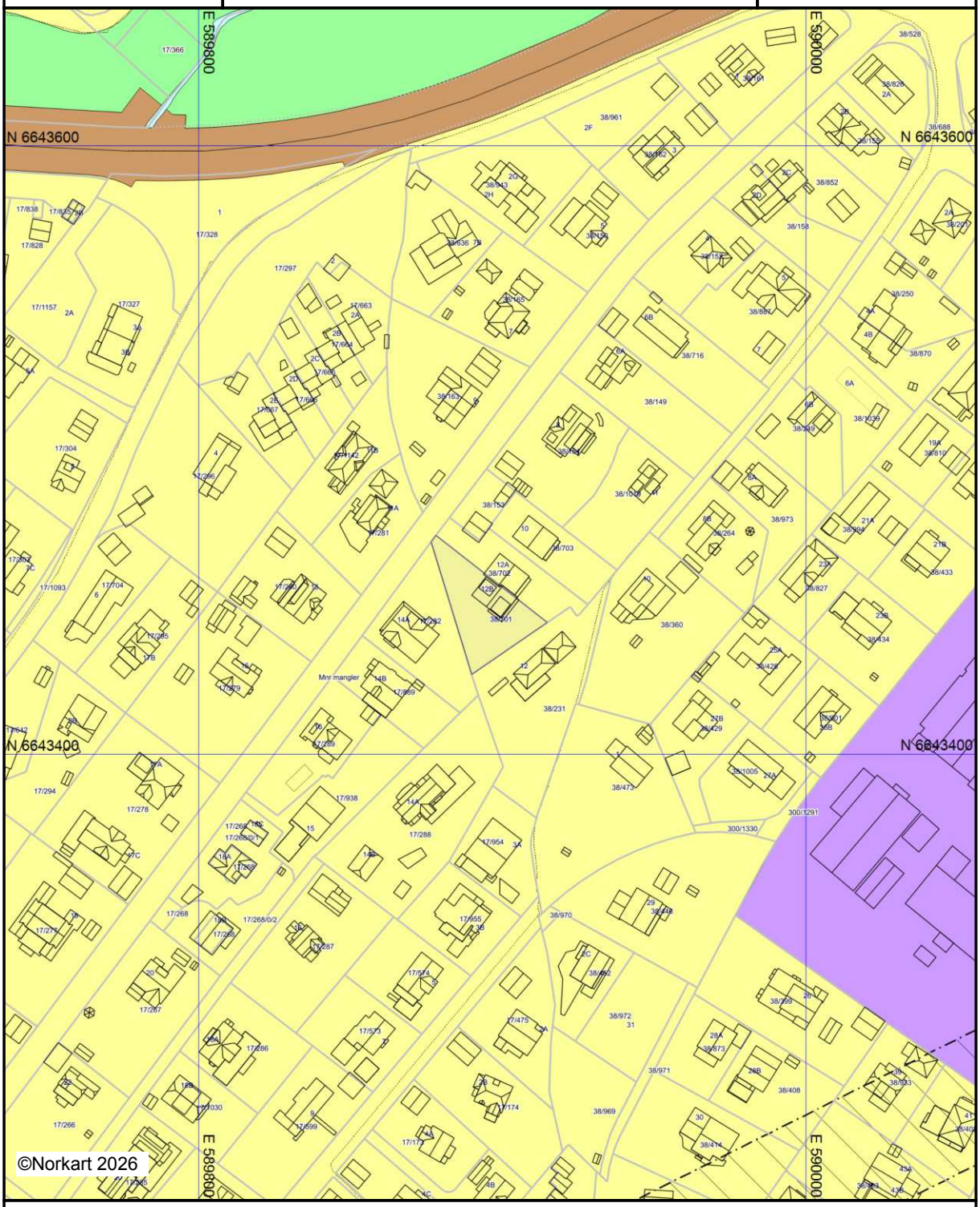
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/701
Adresse: Tjernsrudveien 12B
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Næringsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - eksisterende

Bane- eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Sikringsone - Andre sikringssoner

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Turveg/turdrag - eksisterende

Sporveg - eksisterende

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

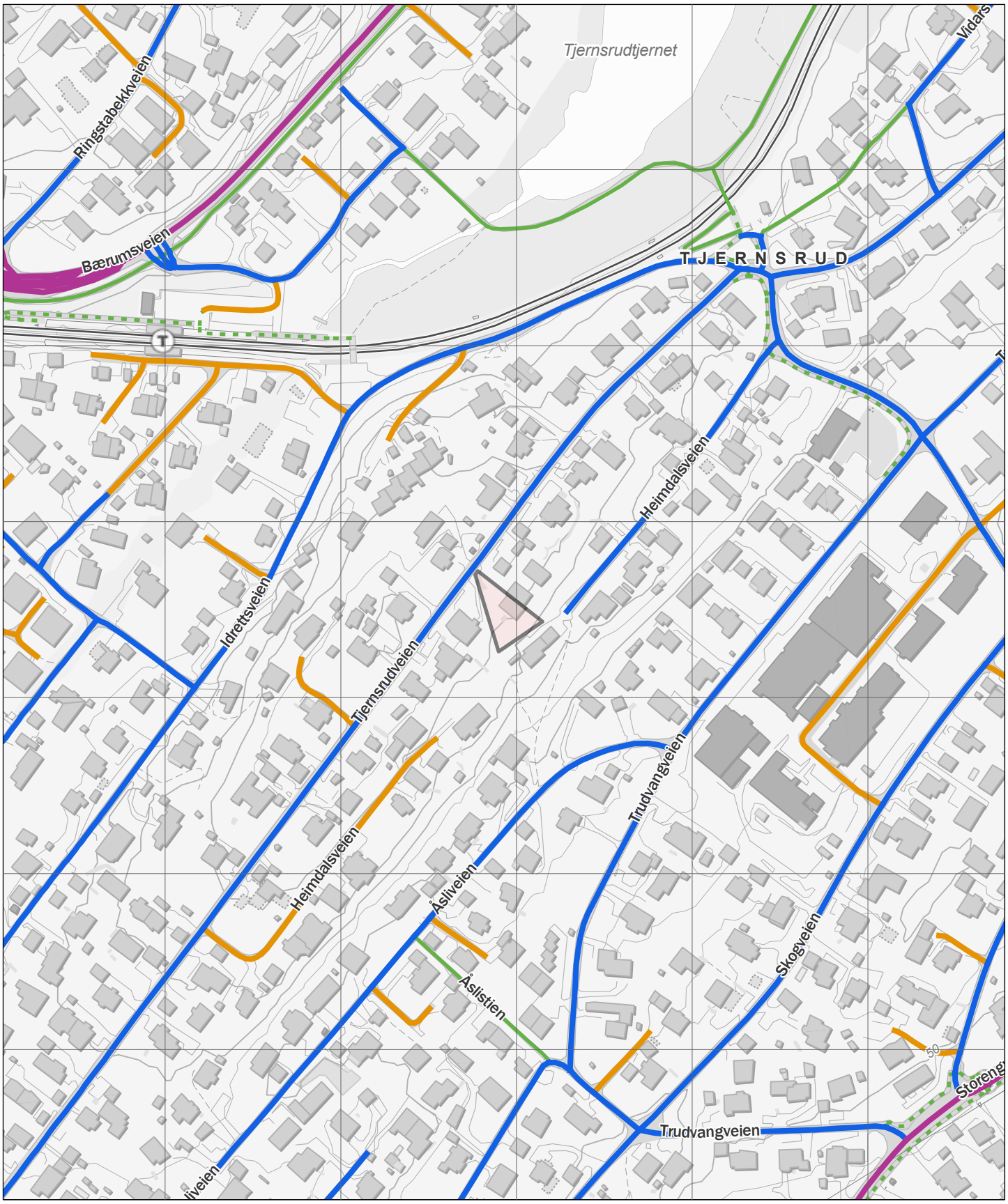
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/701/0/0

Adresse: Tjernsrudveien 12B, 1358 JAR

N

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
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

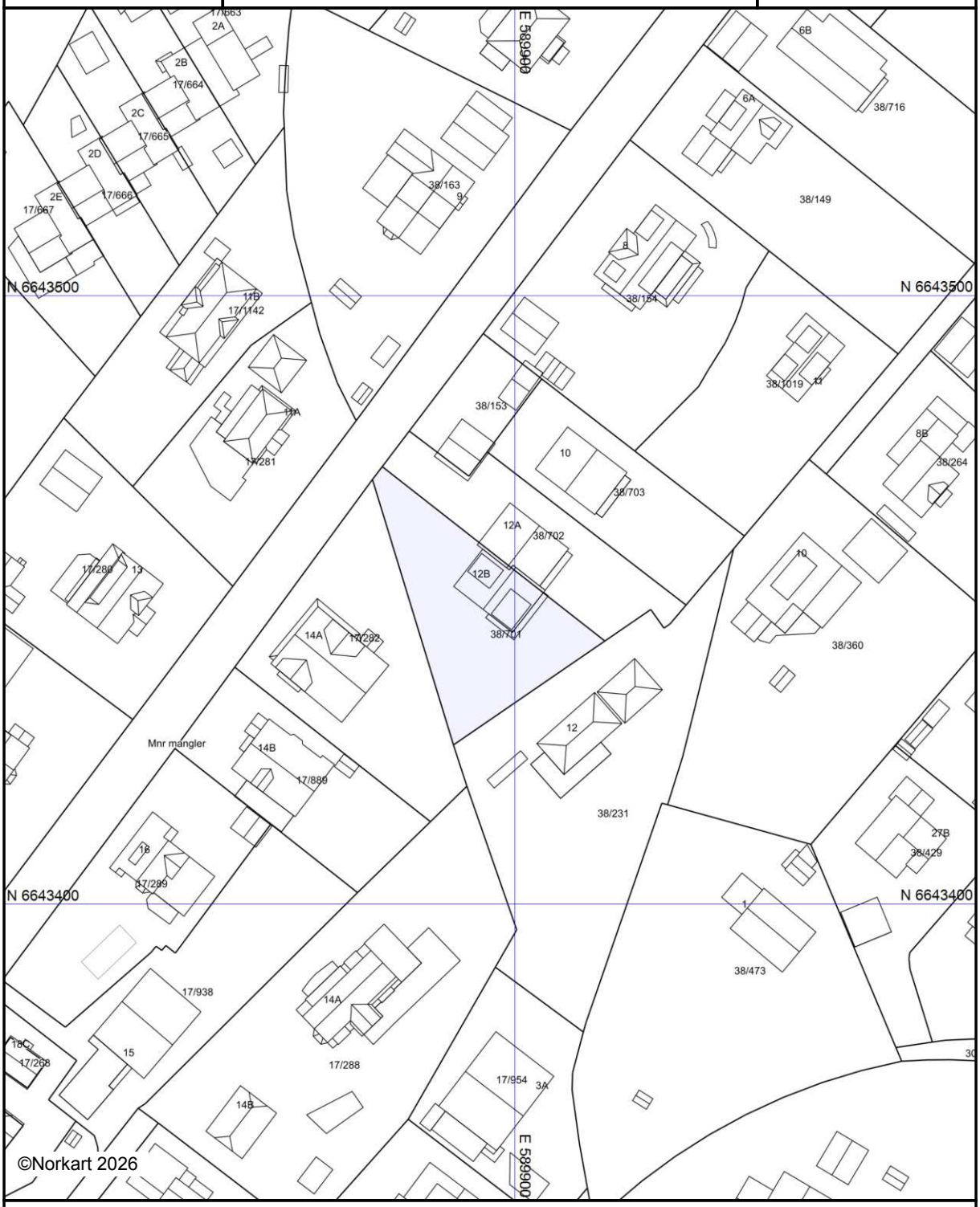
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/701
Adresse: Tjernsrudveien 12B
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

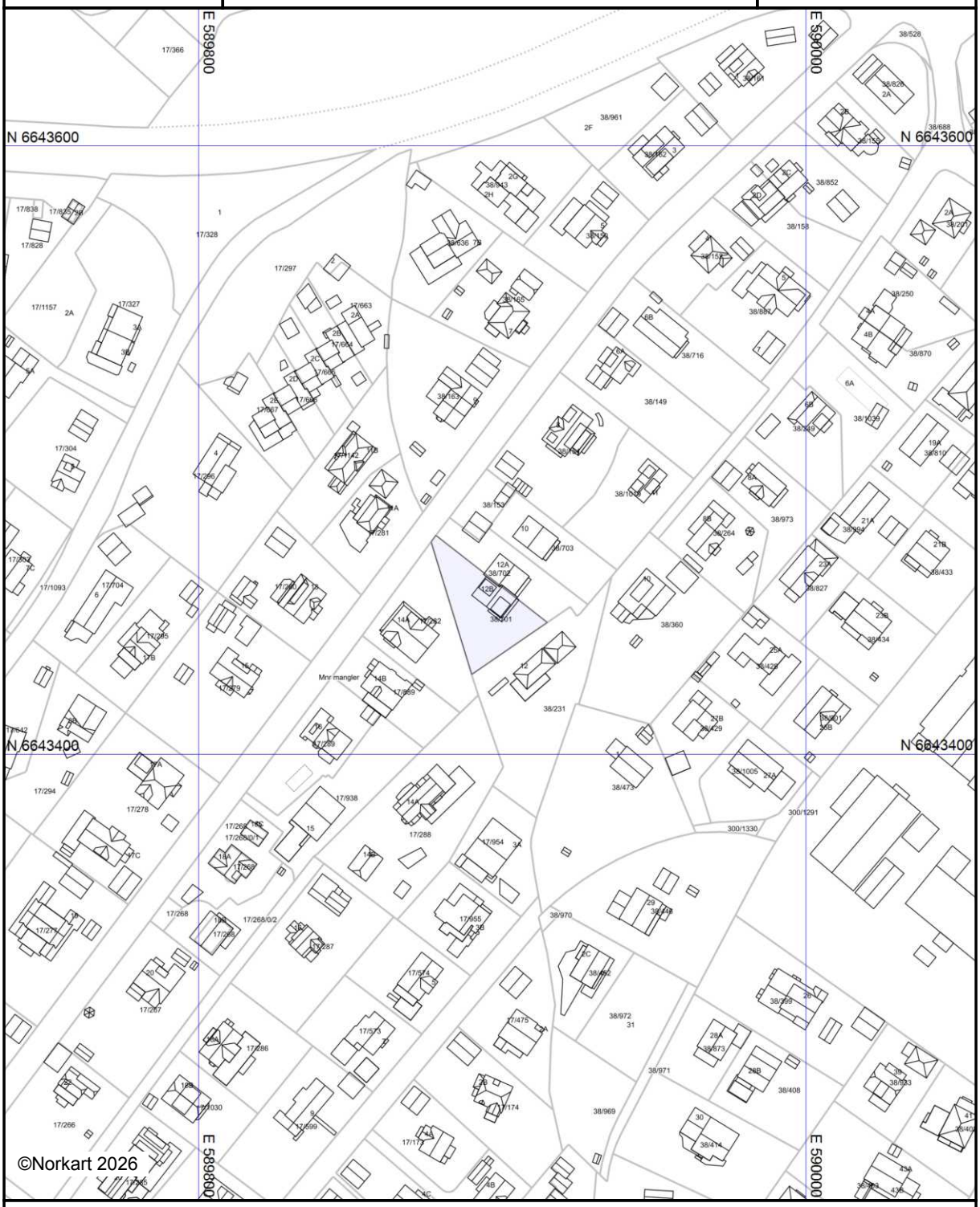
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 38/701
Adresse: Tjernsrudveien 12B
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

DOK-analyse for eiendom 3201-38/701

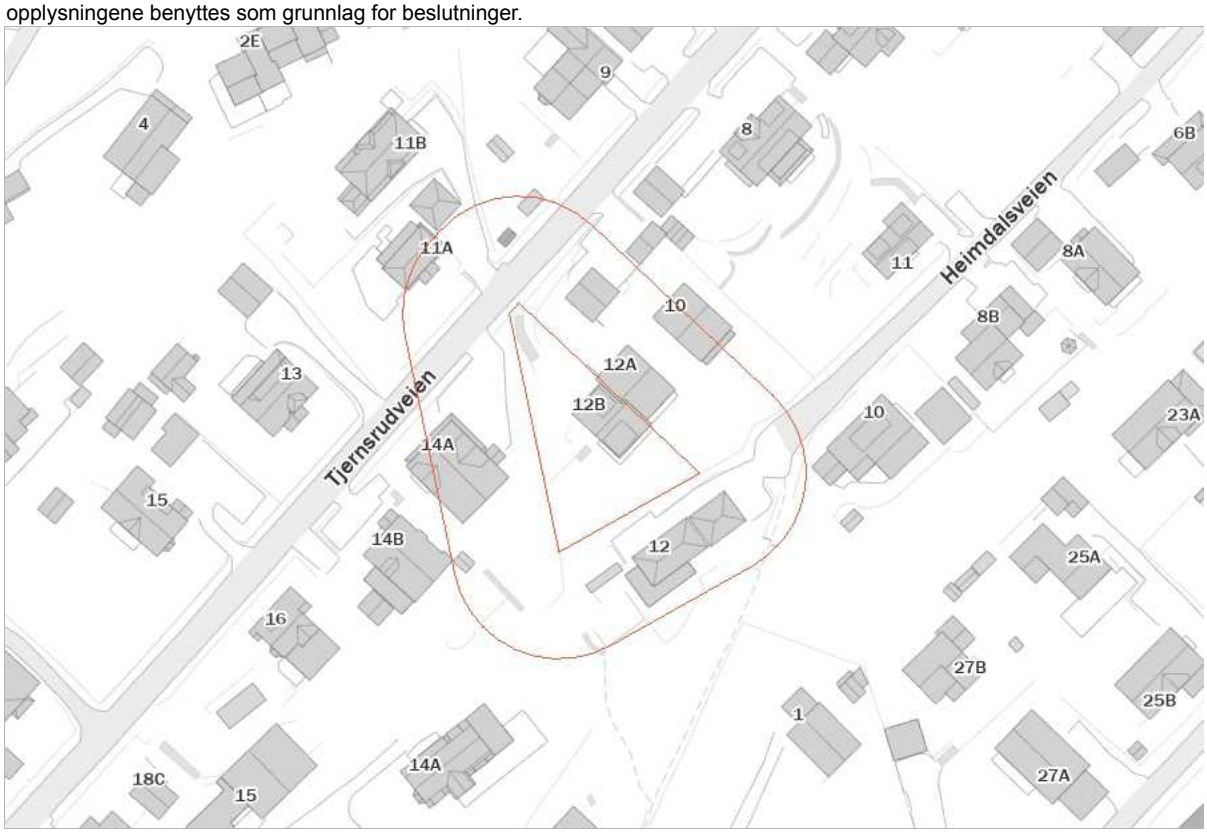
Dato for analyse	05.05.2026 kl.13:25	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	84	Ikke sjekkede datasett	1
Berørte datasett	13	Ikke berørte datasett	70
Kommunens valgte	93	Utelatte datasett	24

'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
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	29.04.2026	27.04.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		27.04.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		27.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		27.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	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: 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	0.1 km	Geovekst	04.05.2026	05.05.2026
Befolkning: Tilgjengelighet	0.3 km	Kartverket	05.05.2026	27.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	1.6 km	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	1.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	05.05.2026	27.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn	0.1 km	Miljødirektoratet		27.04.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	0.2 km	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	26.6 km	Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	0.8 km	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	56.8 km	Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	44.0 km	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	0.1 km	Miljødirektoratet		27.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	1.0 km	Miljødirektoratet		27.04.2026
Geologi: Bergrettigheter	28.9 km	Direktoratet for mineralforvaltning	04.05.2026	27.04.2026
Geologi: Grus og pukk	4.0 km	Norges geologiske undersøkelse		22.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	2.4 km	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	6.3 km	Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	0.7 km	Riksantikvaren	30.04.2026	27.04.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	2.8 km	Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	0.1 km	Riksantikvaren	05.05.2026	02.05.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.1 km	Riksantikvaren	29.04.2026	20.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	6.3 km	Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	3.7 km	Fiskeridirektoratet	05.05.2026	27.04.2026
Kyst og fiskeri: Gyteområder	5.4 km	Fiskeridirektoratet	28.04.2026	30.03.2026
Kyst og fiskeri: Korallrev	86.6 km	Havforskningsinstituttet	29.04.2026	27.04.2026
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	9.8 km	Fiskeridirektoratet	28.04.2026	30.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord	0.4 km	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	0.8 km	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	145.1 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	157.3 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	151.5 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	113.5 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	71.9 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	315.4 km	Landbruksdirektoratet		27.04.2026
Landbruk: Reindrift - Beitehage	178.5 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	303.9 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	586.7 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	120.4 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	232.5 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	232.5 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	90.0 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	278.6 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale	497.1 km	Landbruksdirektoratet		27.04.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse	1044.1 km	Landbruksdirektoratet		27.04.2026
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	402.7 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Trekklei	137.8 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	4.8 km	Miljødirektoratet		29.04.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.0 km	Miljødirektoratet		01.05.2026
Natur: Naturvernområder	2.5 km	Miljødirektoratet		01.05.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	1.0 km	Miljødirektoratet		01.05.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Villreinområder	67.9 km	Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen	3.2 km	Klima- og miljødepartementet	02.05.2026	02.05.2026
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	1.6 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder	8.2 km	Kystverket	03.05.2026	01.05.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled	4.8 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	4.4 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	0.5 km	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	0.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	1.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	3.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	19.04.2026	20.04.2026
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø	70.8 km	Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	43.3 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	52.5 km	Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	7.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.05.2026	27.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	0.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.05.2026	27.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	4.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	1.6 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	6	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

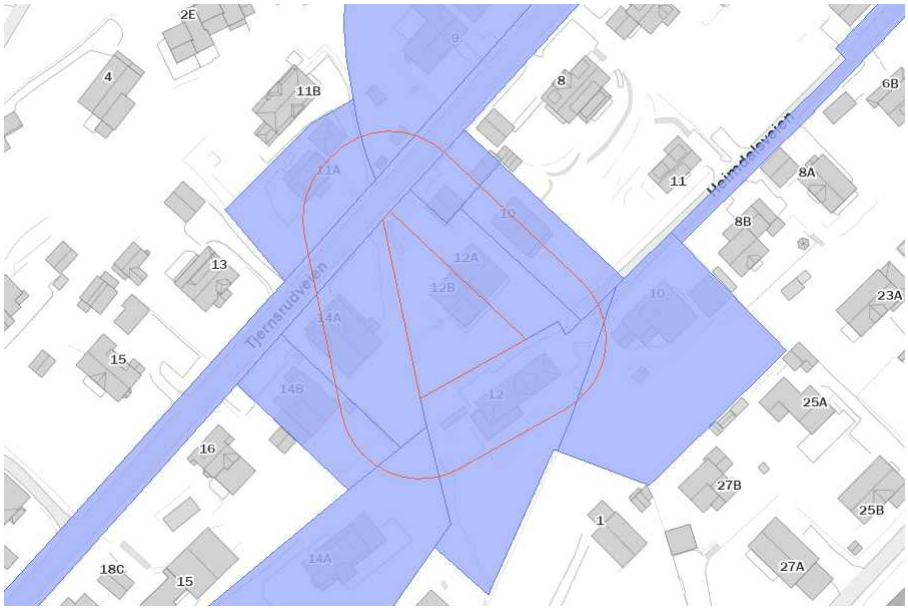
ID	ADRESSE
71472984	Tjernsrudveien 11A
71472985	Tjernsrudveien 14A
71574747	Heimdalsveien 12
71578044	Tjernsrudveien 12B

Punkter

71578045	Tjernsrudveien 12A
71578046	Tjernsrudveien 10

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	03.05.2026
Antall treff	12	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	0	0	0	0
Grunneiendom	3201	17	288	0	0

Flater

Grunneiendom	3201	38	153	0	0
Grunneiendom	3201	38	360	0	0
Grunneiendom	3201	38	702	0	0
Grunneiendom	3201	17	281	0	0
Grunneiendom	3201	17	282	0	0
Grunneiendom	3201	17	889	0	0
Grunneiendom	3201	38	231	0	0
Grunneiendom	3201	38	703	0	0
Grunneiendom	3201	38	701	0	0
Grunneiendom	3201	38	163	0	0

Friluftsliv: Turrutebasen

Kilde	Kartverket	Oppdatert	29.04.2026
Antall treff	2	Nedlastet	27.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026

Beskrivelse

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

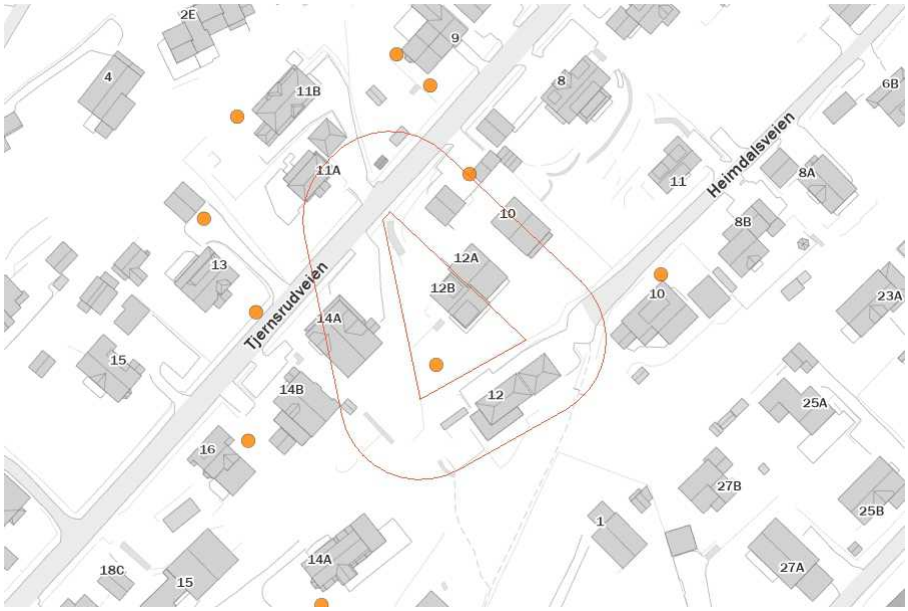
...

Linjer

OBJTYPE	RUTEMERKING	RUTENAVN	RUTEFOLGER	VEDLIKEH
Fotrute	Merket rute/løype	Ukjent	Trail	Bærum kommune
Fotrute	Merket rute/løype	Ukjent	Motor road	Bærum kommune

Geologi: Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.04.2026



Beskrivelse

Datasettet gir en landsdekkende oversikt over borede grunnvannsbrønner, energibrønner og naturlige oppkommer av grunnvann (tidligere kalt kilder). Datasettet viser lokalisering og tekniske, administrative og geologiske forhold registrert for grunnvanns- og energibrønner. Oftest er de registrert av borefirma iht. oppgaveplikten etter Vannressursloven §46. Dataene er tilgjengelig i GRANADA - Nasjonal grunnvannsdatabase https://geo.ngu.no/kart/granada_mobil/

...

Punkter

OMFANG	OBJTYPE	GEOLMEDIUM	BORETLENGDE
Enkelthusholdning	EnergiBrønn	Fjell	150.00000000

Geologi: Løsmasser

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

120 - Fyllmasse/antropogene m

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.

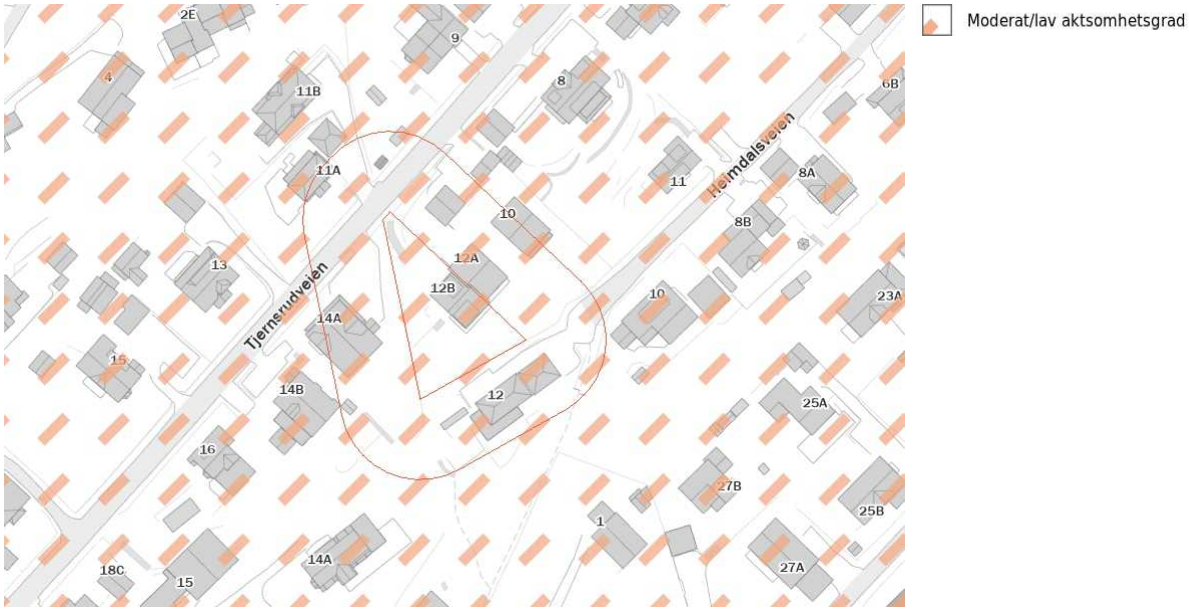
...

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.

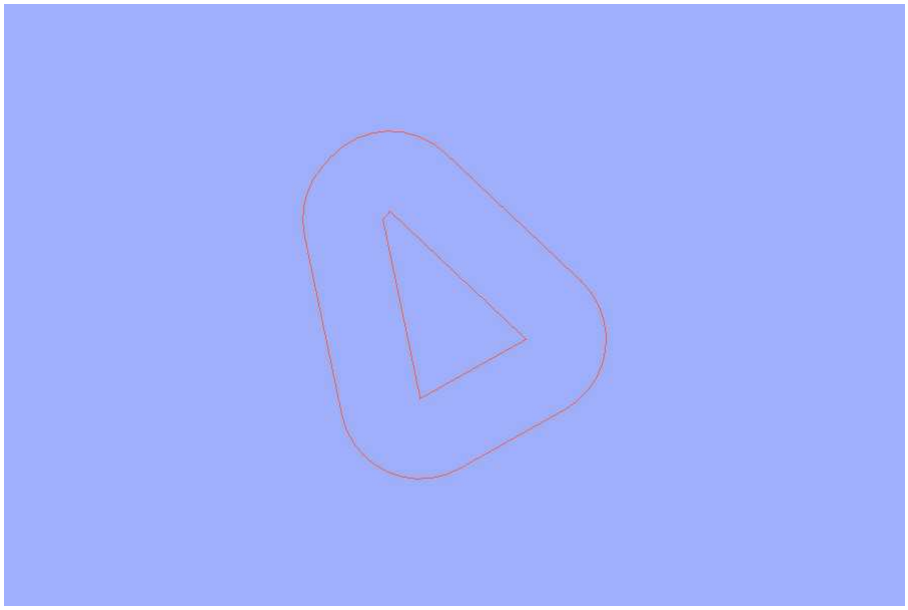
...

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	4	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

...

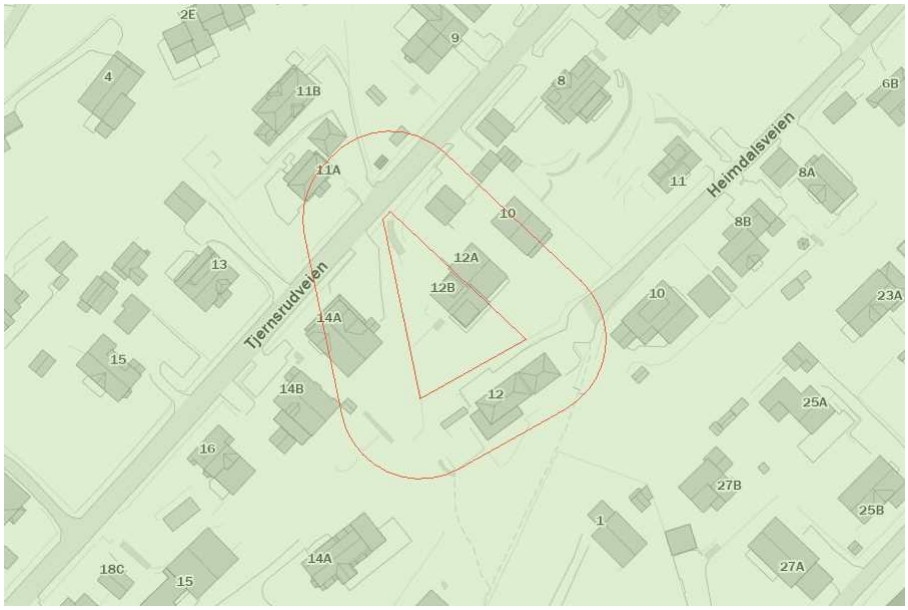
Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

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



Innlandslandskap

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

Sårbar

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.

...

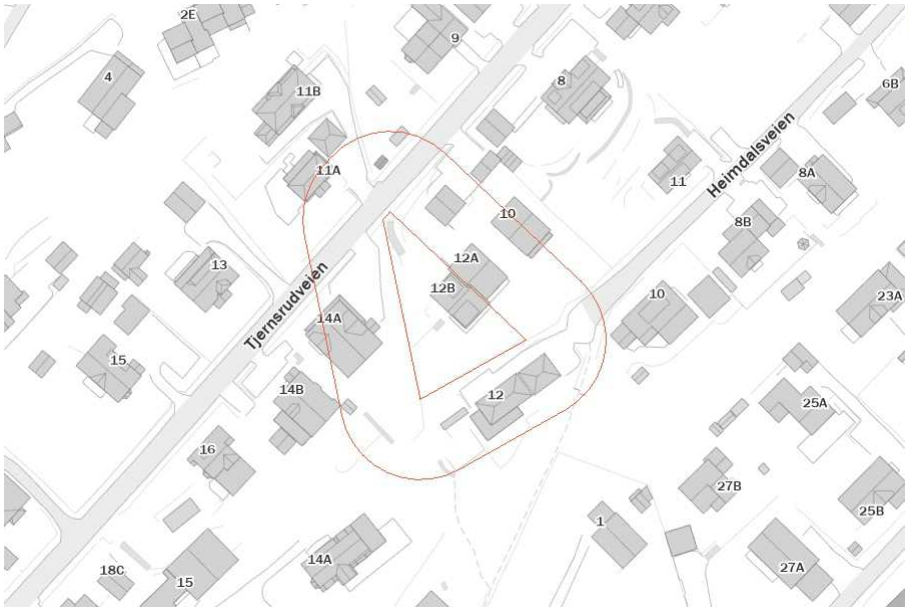
Flater

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Fiskeørn	1	Sårbar	08/01/1954	08/01/1954	Mulig reproduksjon	nei	nei

Flater

Natur: 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.

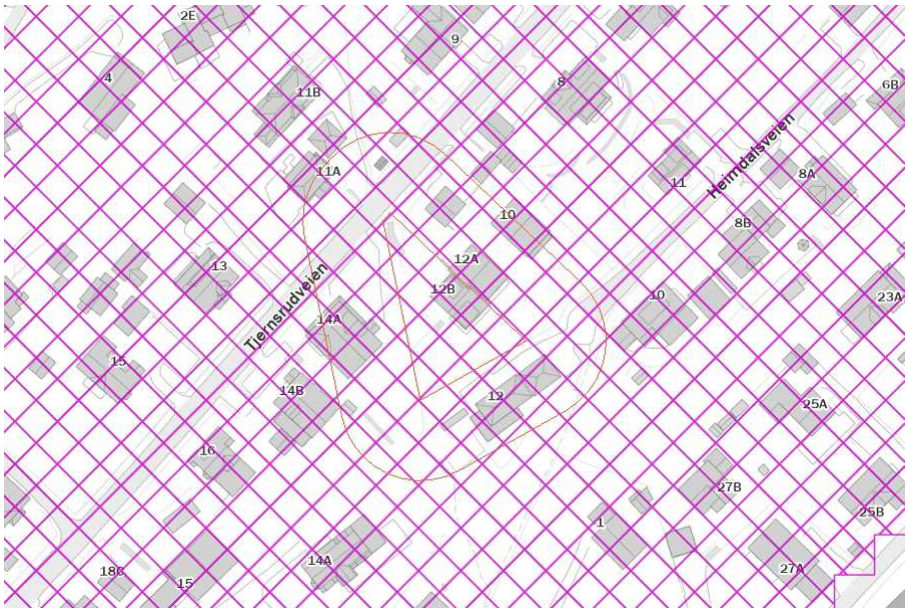
...

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



Aktsomhetsområde kvikkleiresk

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 701	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Tjernsrudveien 12 B, gatenr 1287	**Grunnkrets:**	612	Jar 12
	1358 Jar	**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:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.04.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	720,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/38/701	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/38/701	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.04.1980	Avgiver	3201/38/153	-720,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/38/701	720,0
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

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tjernsrudveien 12 B	Bolig	213,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	213,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	213,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.05.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17202685			Antall etasjer:	3

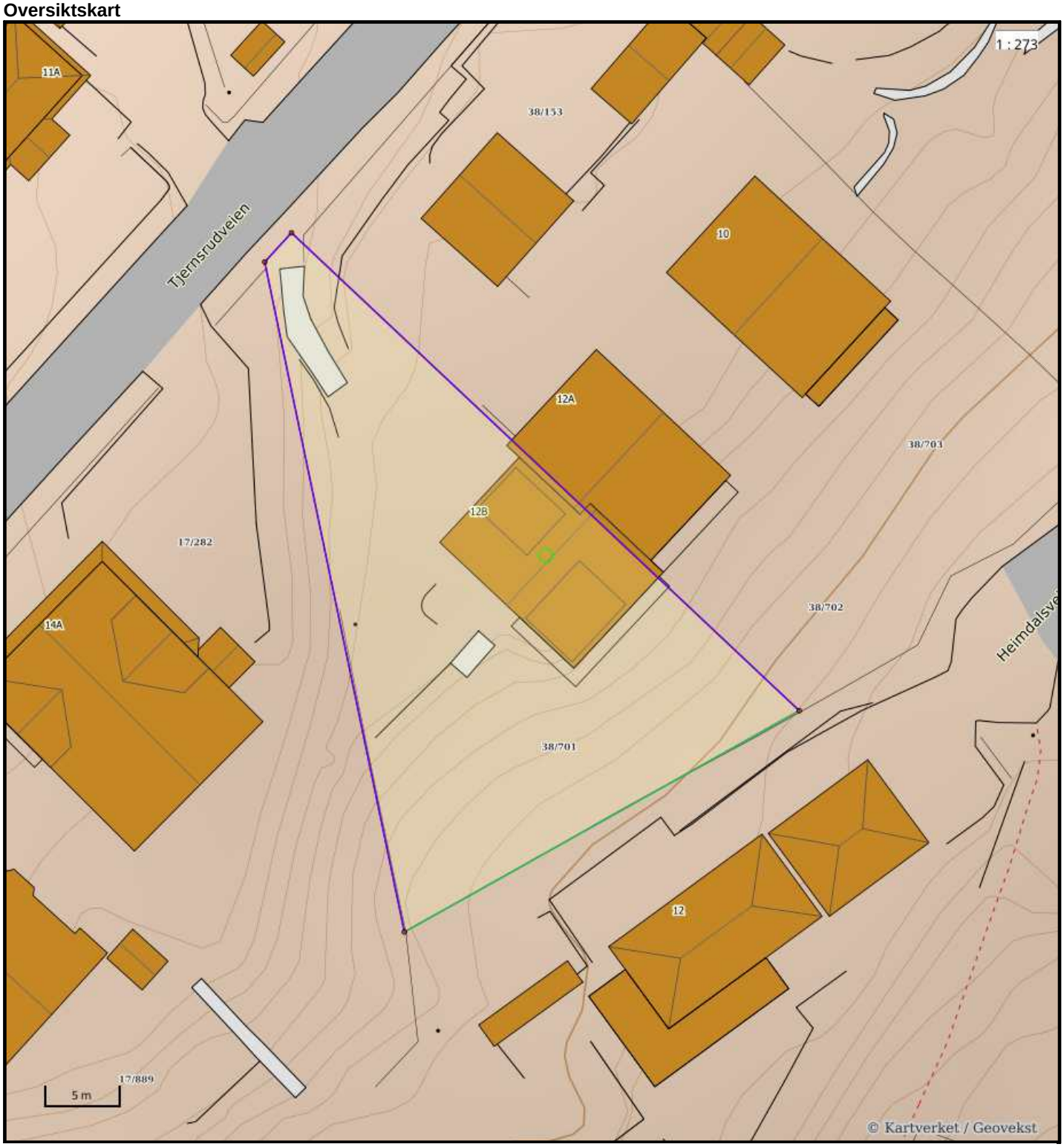
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			77,0		77,0				
H01	1		79,0		79,0				
H02			57,0		57,0				

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

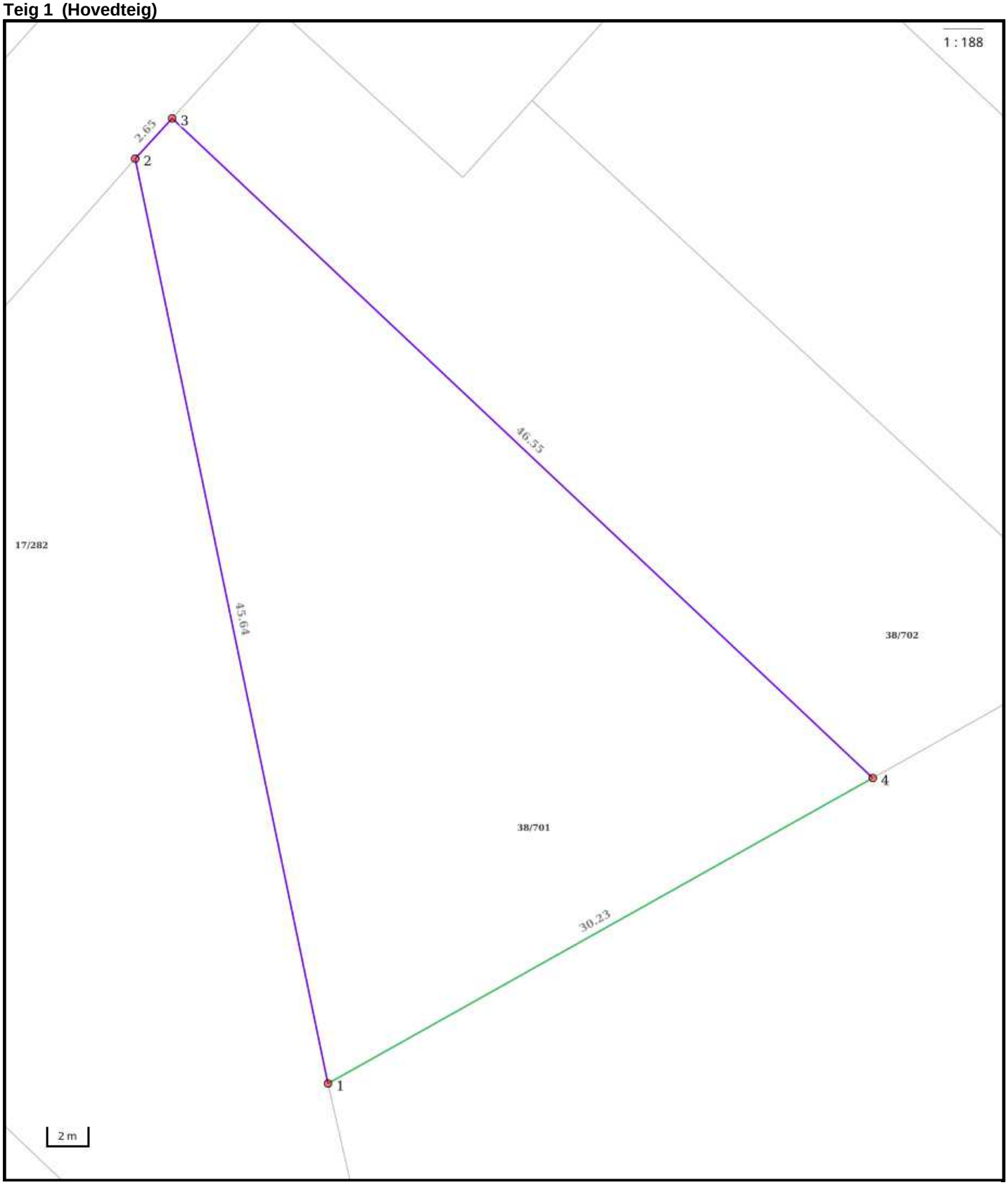
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 720,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 426,15	589 889,85	45,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 469,80	589 876,51	2,65m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 471,91	589 878,12	46,55m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 443,24	589 914,79	30,23m	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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	38	**Bnr**	701	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Tjernsrudveien 12 B, 1358 JAR						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1972/598	Tomannsbolig	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2022/16605	Tjernsrudveien 12 B - takopplett - fasadeendring	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 590-72

FERDIGATTEST

Adresse: Tjernarudvn. 12 A og 12 B

Gnr.: 38 Bnr.: 153 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 25.5.1979

Arbeidets art: Tomannsbolig

Byggherre: Oddmund og Terje Homlong

Anmelder: Ark.firma Homlong og Raknestangen

Ansvarshavende Tømmermester Oddmund Homlong

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 29. mai 1979.

For bygningssjefen

Steinar Høgseth
Steinar Høgseth
e.f.

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

Oslo Bygg Teknikk As
Stålfjæra 14
0975 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/16605 - 24/130184/JKN	13.06.2024

Adresse - Tiltak:	Tjernsrudveien 12 B - takopplett - fasadeendring
Gnr/Bnr:	38/701
Tiltakshaver:	Alexander Sveen Togba
Ansvarlig søker:	Oslo Bygg Teknikk As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

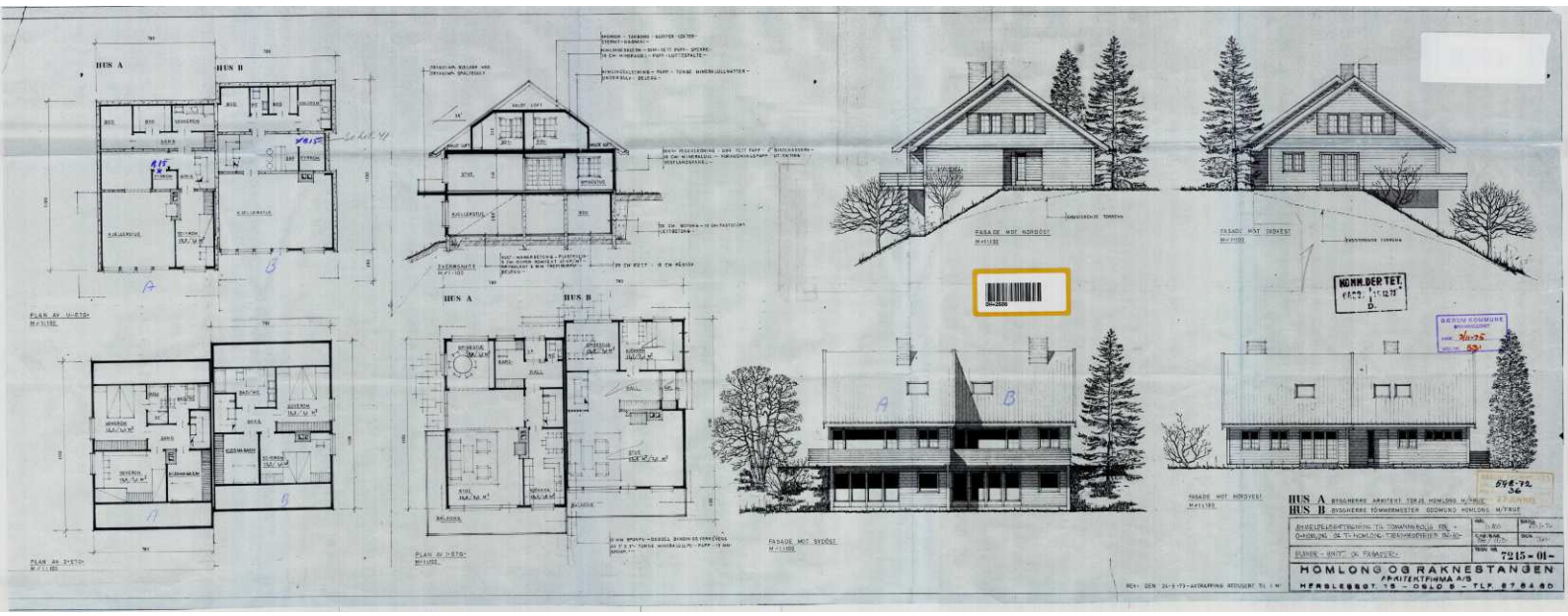
Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 24/120186, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

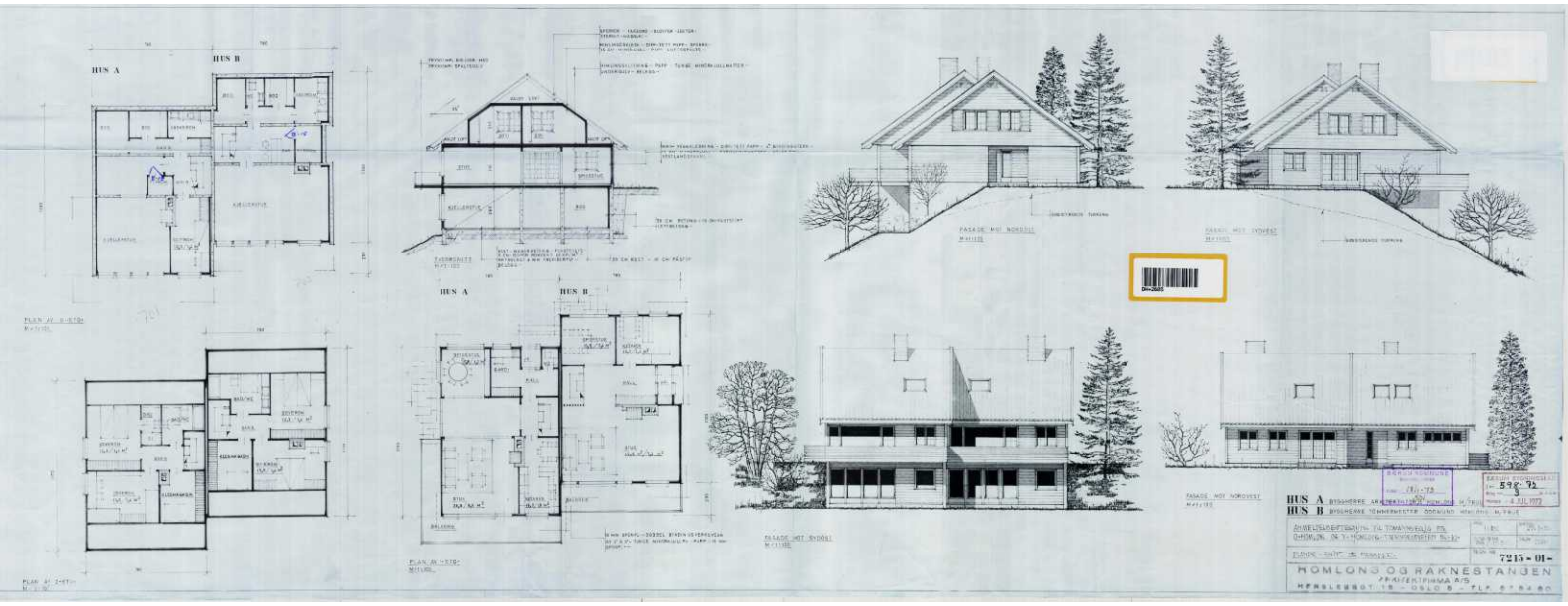
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

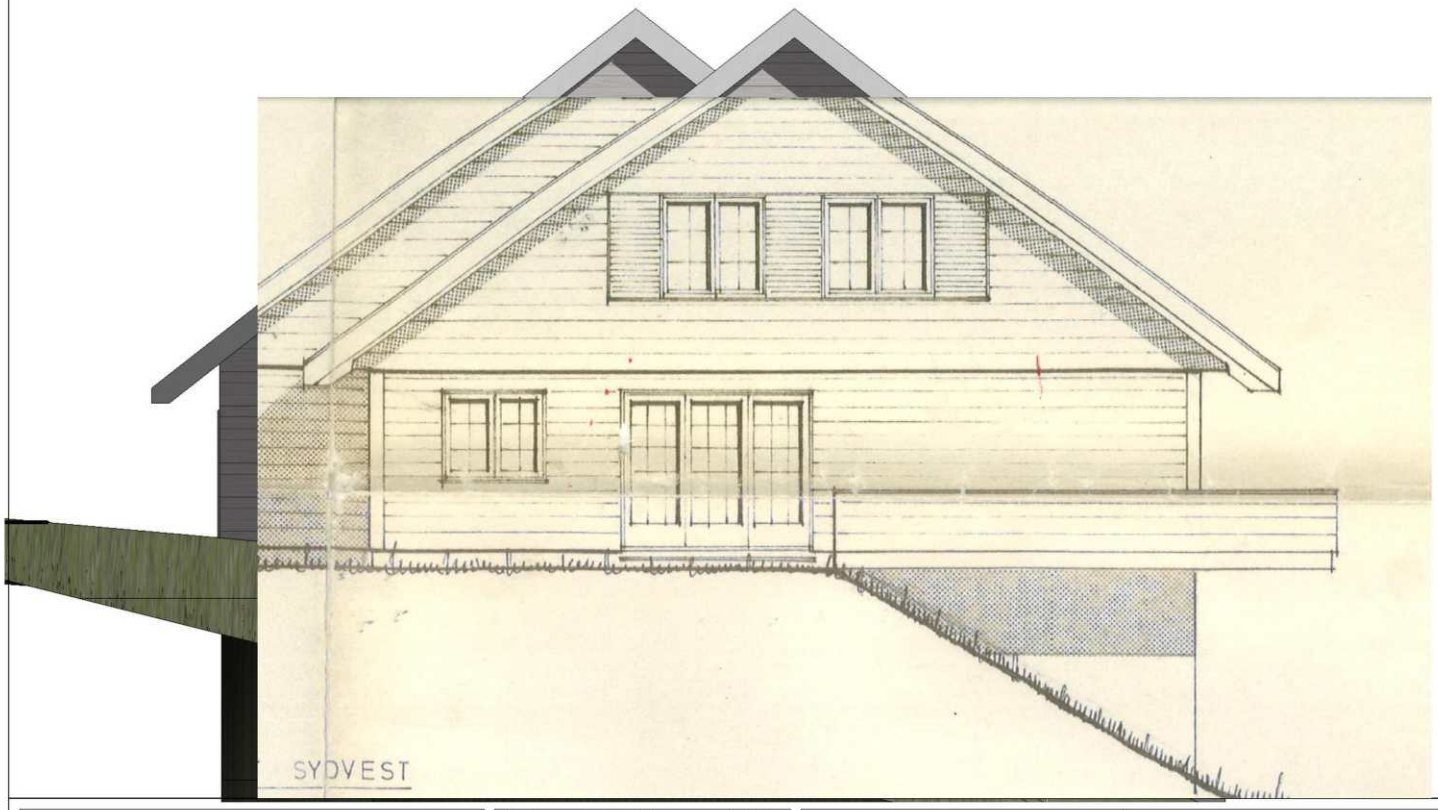
Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur


HUS A
HUS B
PLAN AV 1-ETG.
PLAN AV 2-ETG.
PLAN AV 1-ETG.
FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT SYDØST
FASADE MOT SYDVEST
FASADE MOT NORDVEST
KONKURRANSE
HUS A BYGGHERRE ARKITEKT TORJE HOMLONG M/FIRMA
HUS B BYGGHERRE TØMMERMESTER ODDMUND HOMLONG M/FIRMA
7215-01-
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
HERSLEBSGT. 15 - OSLO 5 - TLF. 67 84 80


HUS A
HUS B
PLAN AV 2-ETG.
PLAN AV 1-ETG.
FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT SYDØST
FASADE MOT NORDVEST
HUS A BYGGHERRE
HUS B BYGGHERRE
7215-01-
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

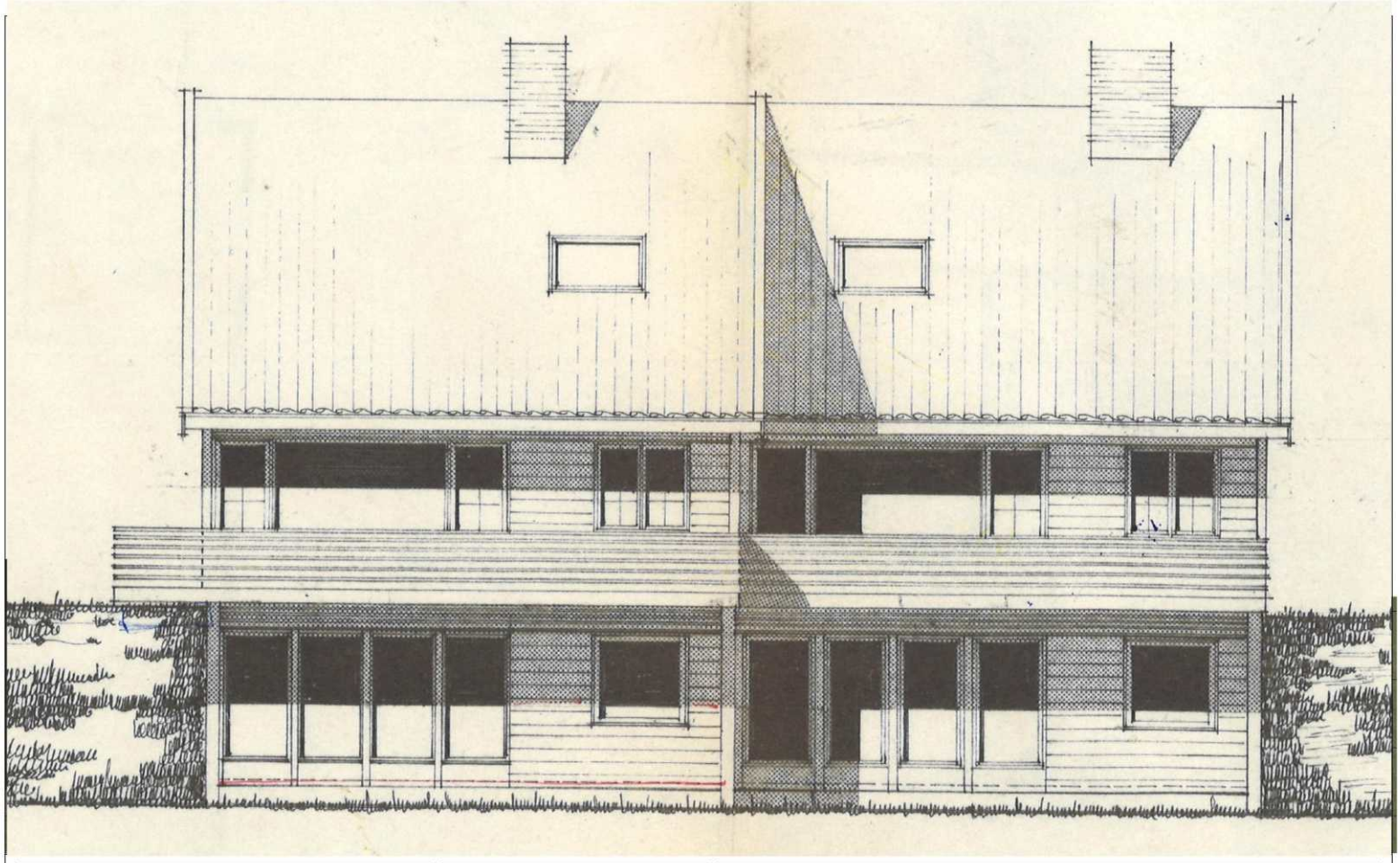
Togba

Tjernsrudveien 12 b

Eksisterende møt sydvest

Prosjektnummer:	2200029	A211
Dato:	14.07.2022	
Tegnet av:	YT	
Kontrollert av:	ØT	Målestokk 1 : 50

05.08.2022 17:16:36



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

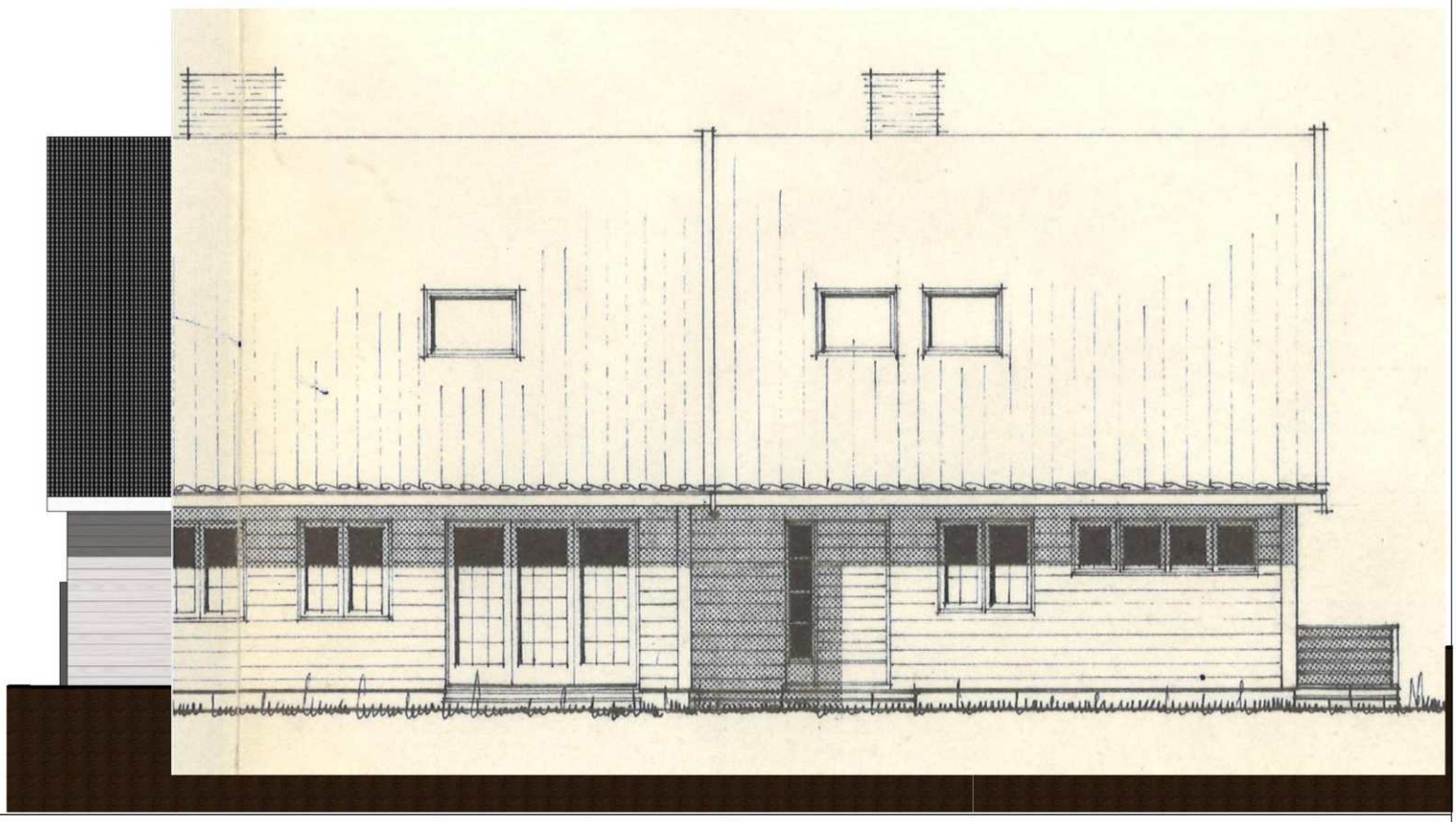
Møt sydøst

Prosjektnummer:	2200029
Dato:	14.07.2022
Tegnet av:	YT
Kontrollert av:	ØT

A112

Målestokk 1 : 50

05.08.2022 17:09:23



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

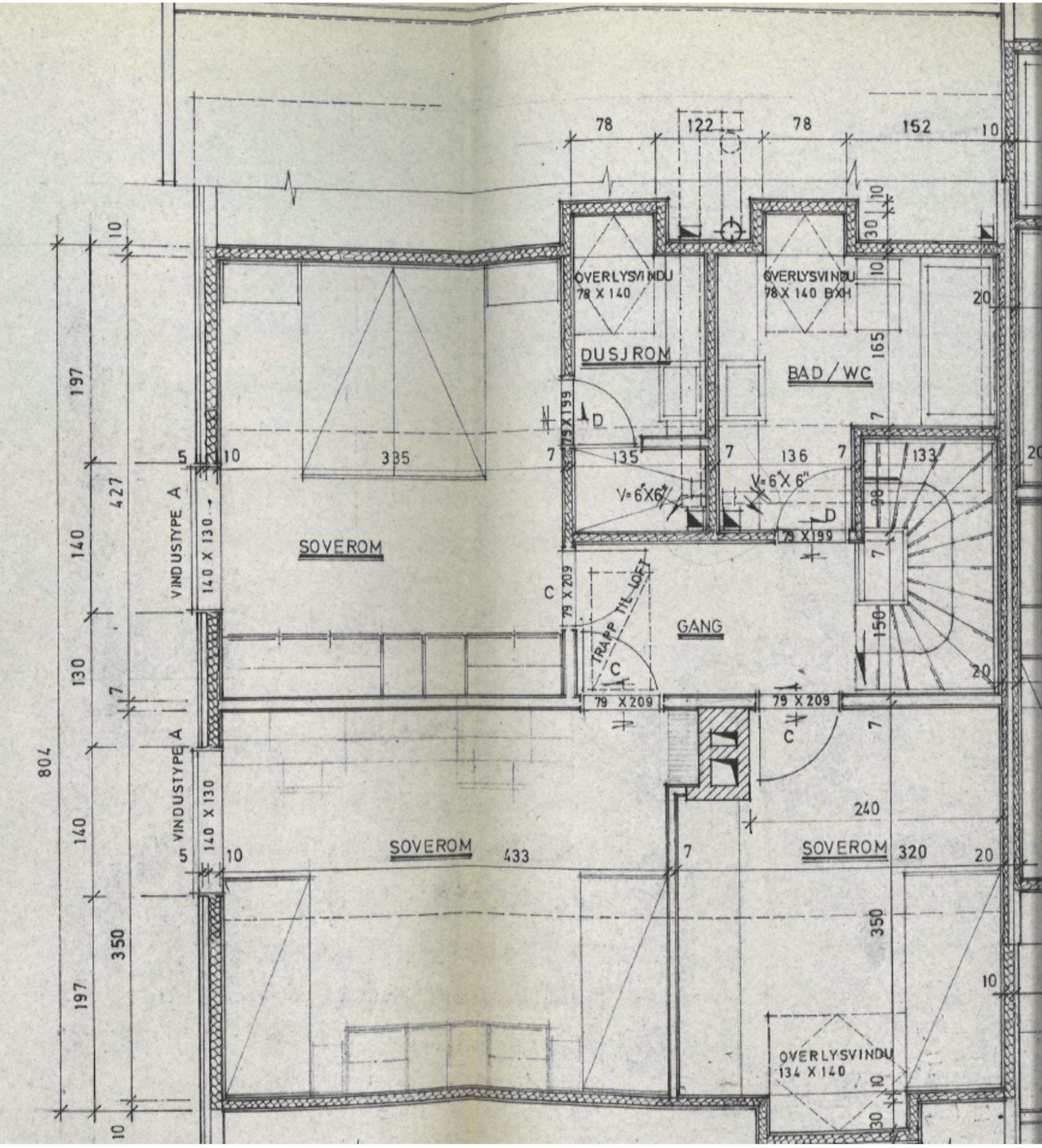
Mot nordvest

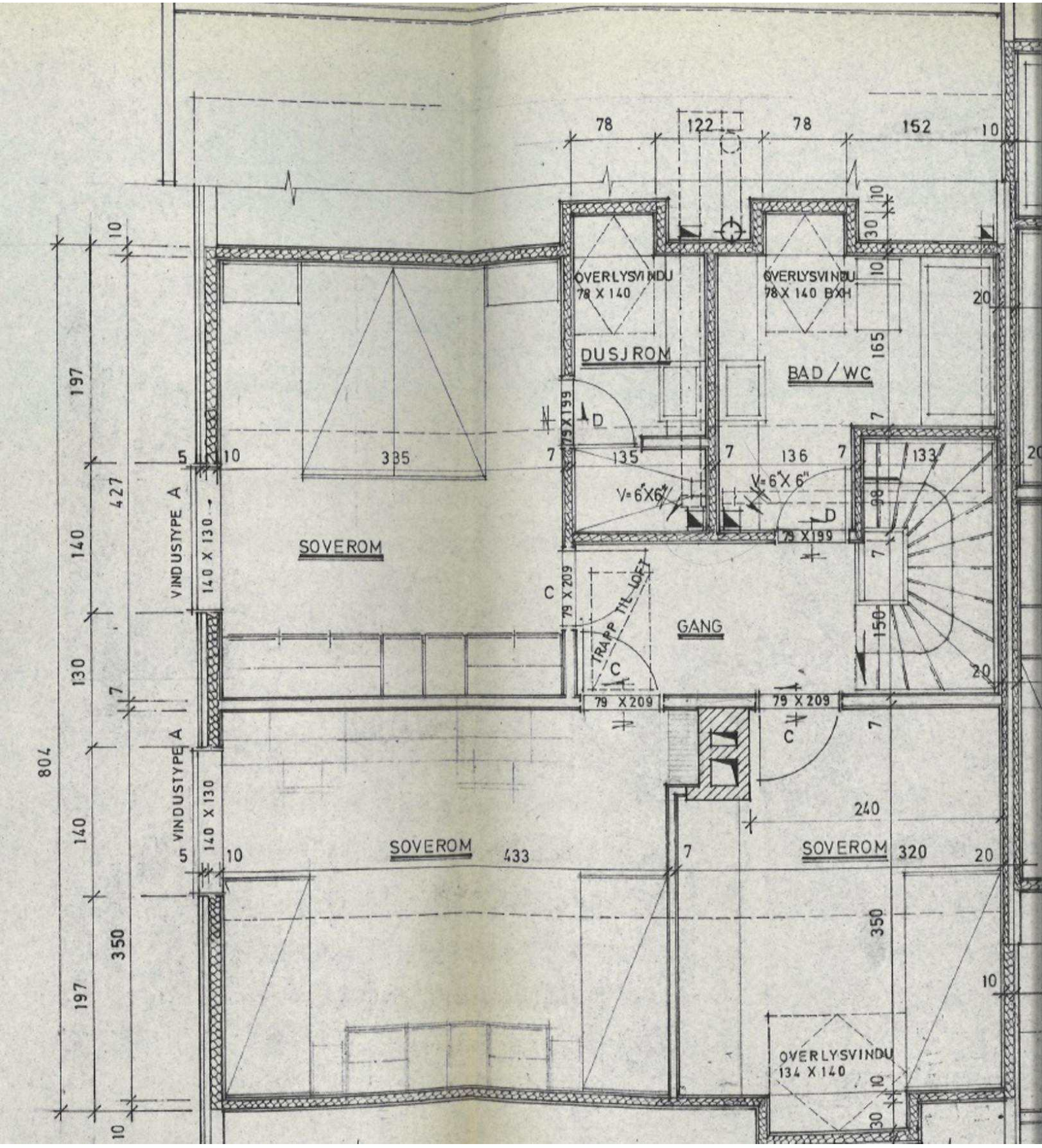
Prosjektnummer:	2200029
Dato:	14.07.2022
Tegnet av:	ØT
Kontrollert av:	YT

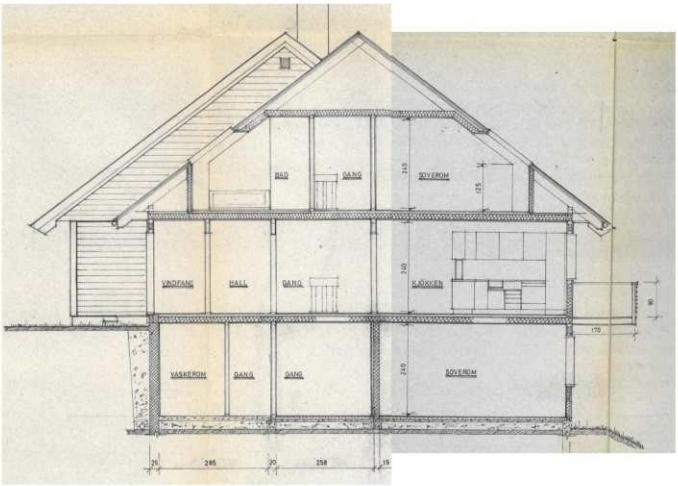
A110

Målestokk 1 : 50

05.08.2022 17:09:22


OVERLYSVINDU
78 X 140
OVERLYSVINDU
78 X 140 BXH
DUSJ ROM
BAD / WC
SOVEROM
GANG
TRAPP TIL LOFT
VINDUSTYPE A
140 X 130
79 X 199
79 X 209
V=6"X6"
OVERLYSVINDU
134 X 140
78
122
152
335
135
136
133
433
320
240
350
427
197
140
130
804


OVERLYSVINDU
78 X 140
OVERLYSVINDU
78 X 140 BXH
DUSJ ROM
BAD / WC
SOVEROM
GANG
TRAPP TIL LOFT
VINDUSTYPE A
140 X 130
79 X 199
79 X 209
V=6"X6"
OVERLYSVINDU
134 X 140
78
122
152
335
135
136
133
433
320
240
350
427
197
140
130
804



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

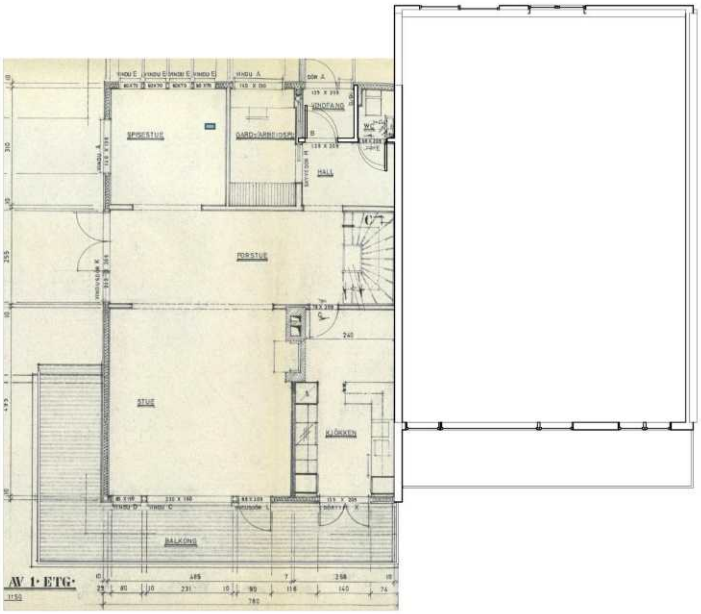
Togba

Tjernsrudveien 12 b

Eksisterende Snitt B-B

Prosjektnummer:	2200029	A205	
Dato:	14.07.2022		
Tegnet av:	Author		
Kontrollert av:	Checker	Målestokk	1 : 100

05.08.2022 17:09:21



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

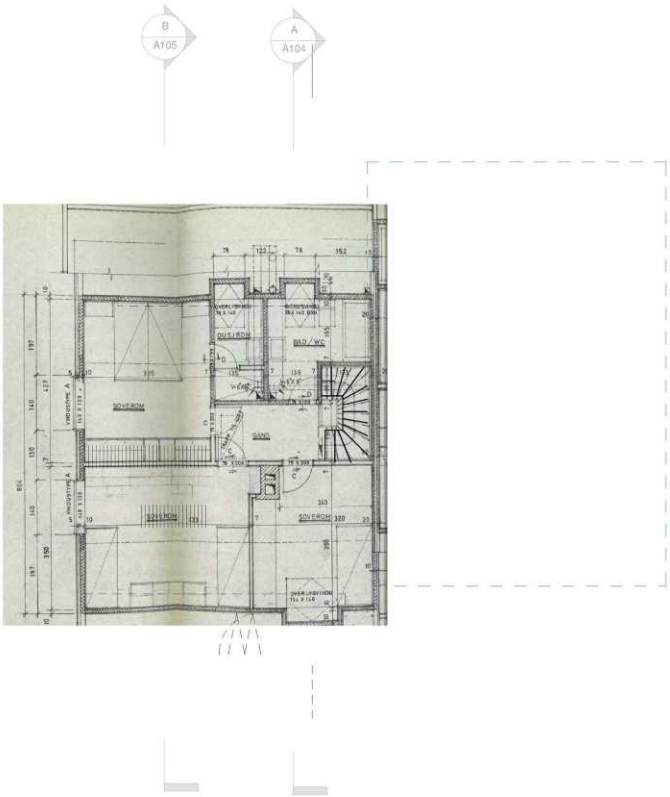
Togba

Tjernsrudveien 12 b

1.etg. eksisterende

Prosjektnummer:	2200029	A202
Dato:	25.08.2022	
Tegnet av:	ØT	
Kontrollert av:	YT	Målestokk 1 : 100

28.08.2022 23:39:19



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

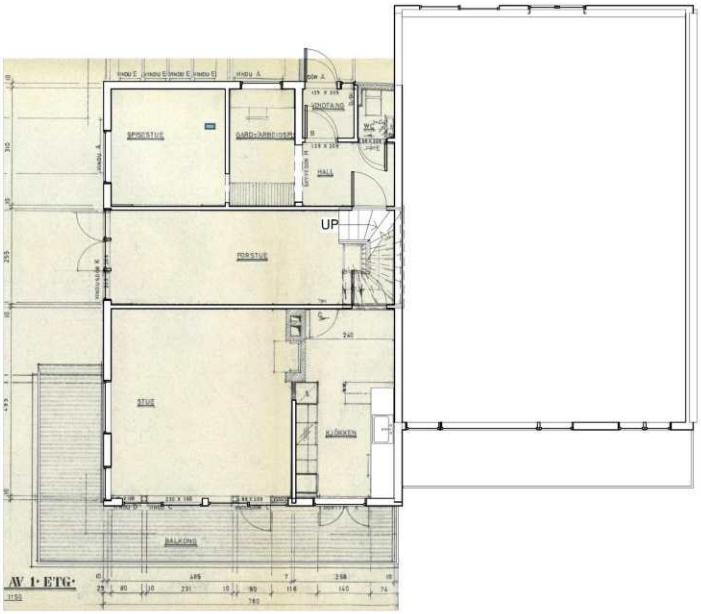
Togba

Tjernsrudveien 12 b

Overetasje eksisterende

Prosjektnummer:	2200029	A203
Dato:	25.08.2022	
Tegnet av:	Author	
Kontrollert av:	Checker	Målestokk 1 : 100

28.08.2022 22:46:33



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

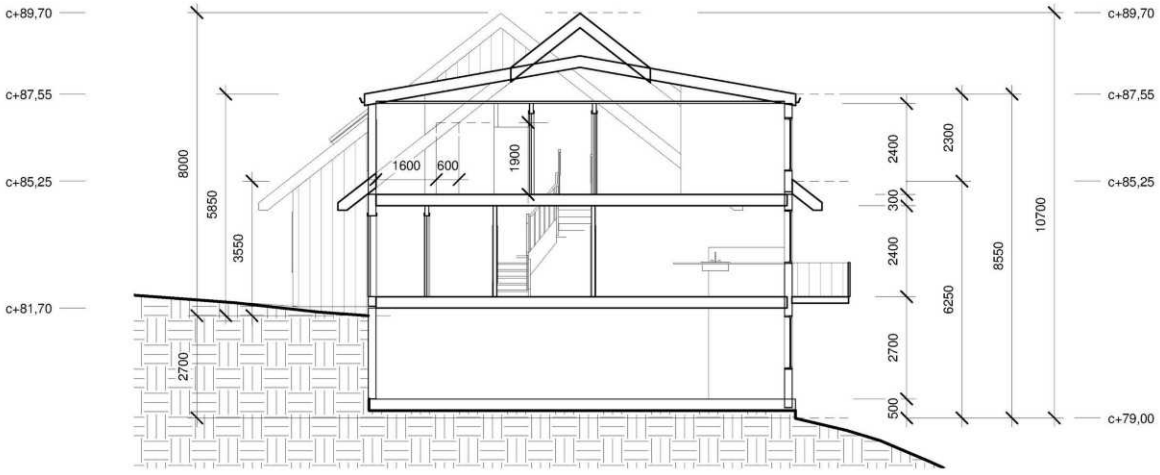
Togba

Tjernsrudveien 12 b

1.etg.

Prosjektnummer:	2200029	A102
Dato:	25.08.2022	
Tegnet av:	ØT	
Kontrollert av:	YT	Målestokk 1 : 100

28.08.2022 23:42:29



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

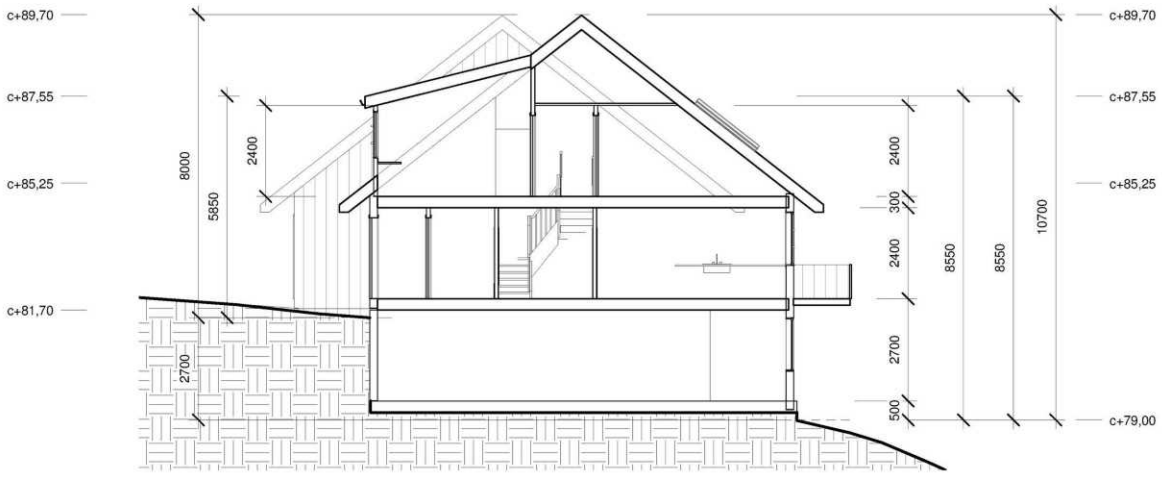
Togba

Tjernsrudveien 12 b

Snitt A-A

Prosjektnummer:	2200029	A104
Dato:	14.07.2022	
Tegnet av:	Author	
Kontrollert av:	Checker	Målestokk 1 : 100

23.08.2022 14:09:46



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

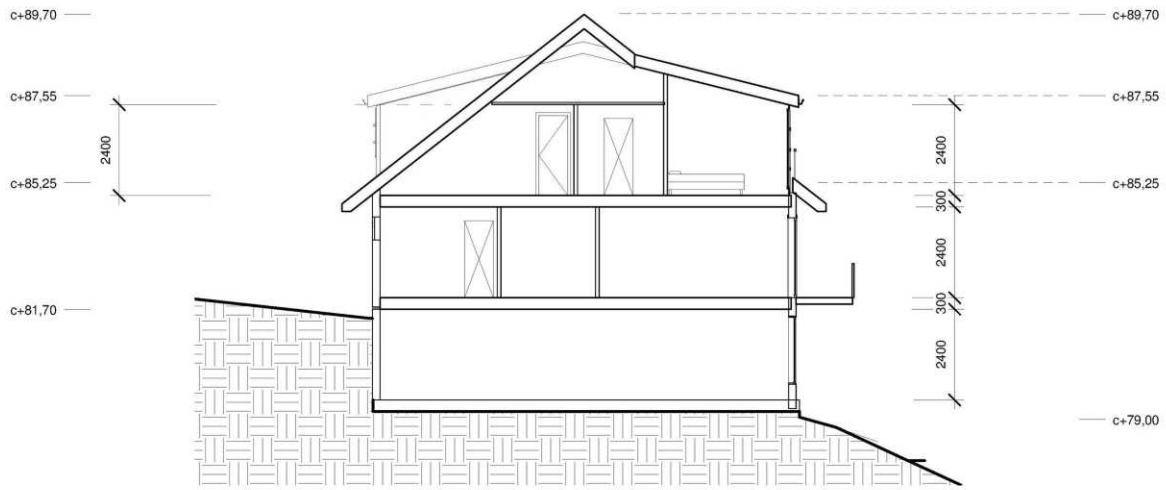
Snitt A-A

Prosjektnummer:	2200029
Dato:	06.12.2022
Tegnet av:	Author
Kontrollert av:	Checker

A104

Målestokk 1 : 100

07.12.2022 07:23:13



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

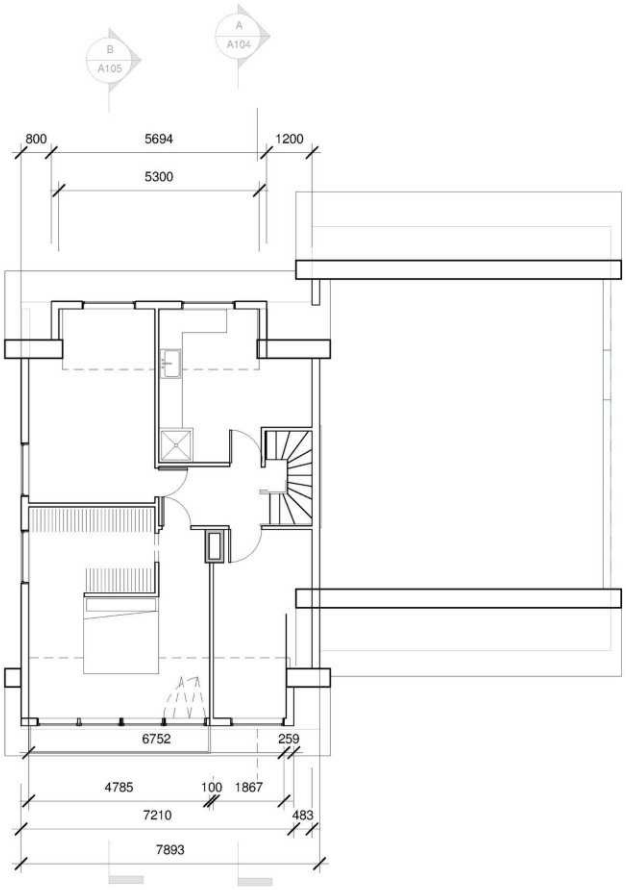
Snitt B-B

Prosjektnummer:	2200029
Dato:	06.12.2022
Tegnet av:	ØT
Kontrollert av:	YT

A105

Målestokk 1 : 100

13.12.2022 13:51:16



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

Overetasje

Prosjektnummer:	2200029	A103
Dato:	25.08.2022	
Tegnet av:	Author	
Kontrollert av:	Checker	Målestokk 1 : 100

28.08.2022 23:48:37

AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

1

3D View 2

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

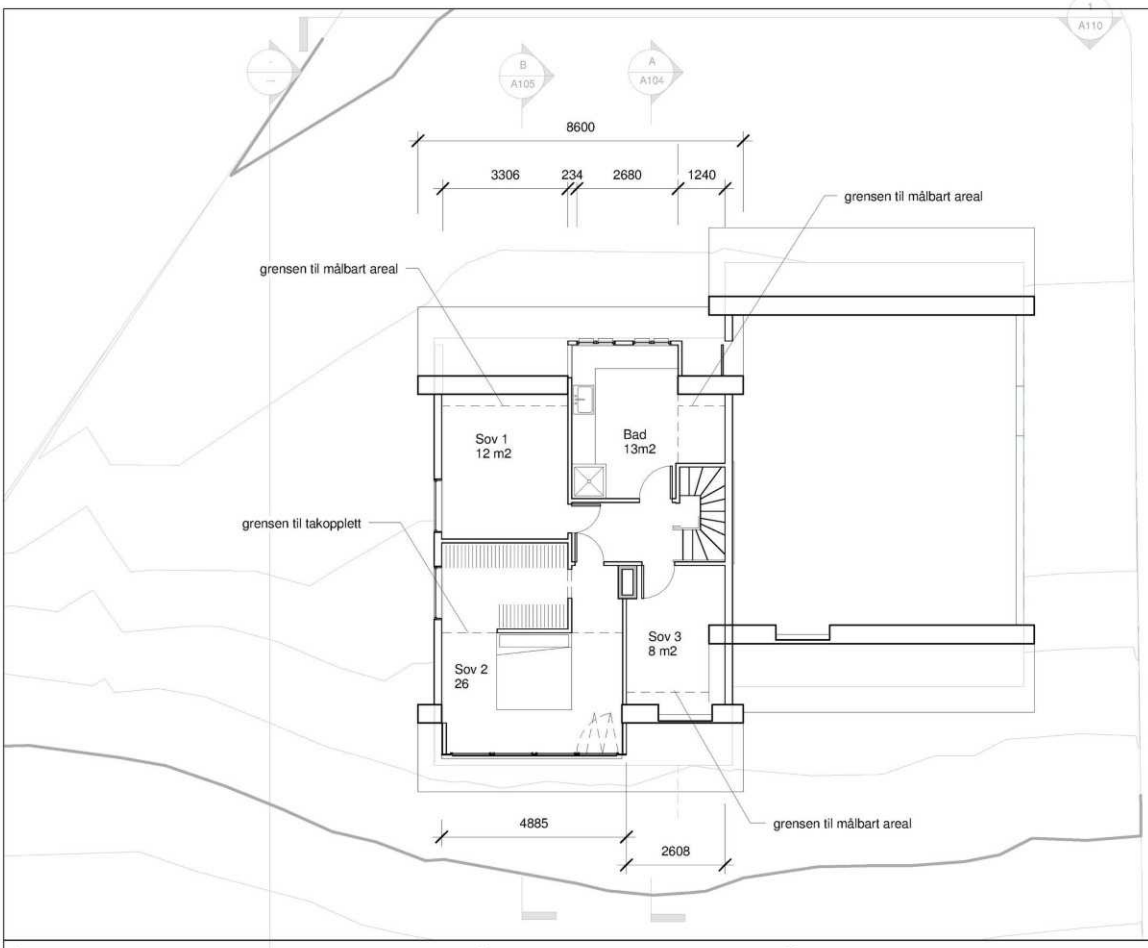
Innside Bad

Prosjektnummer:	2200029
Dato:	06.12.2022
Tegnet av:	Author
Kontrollert av:	Checker

A300

Målestokk

07.12.2022 07:17:47



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

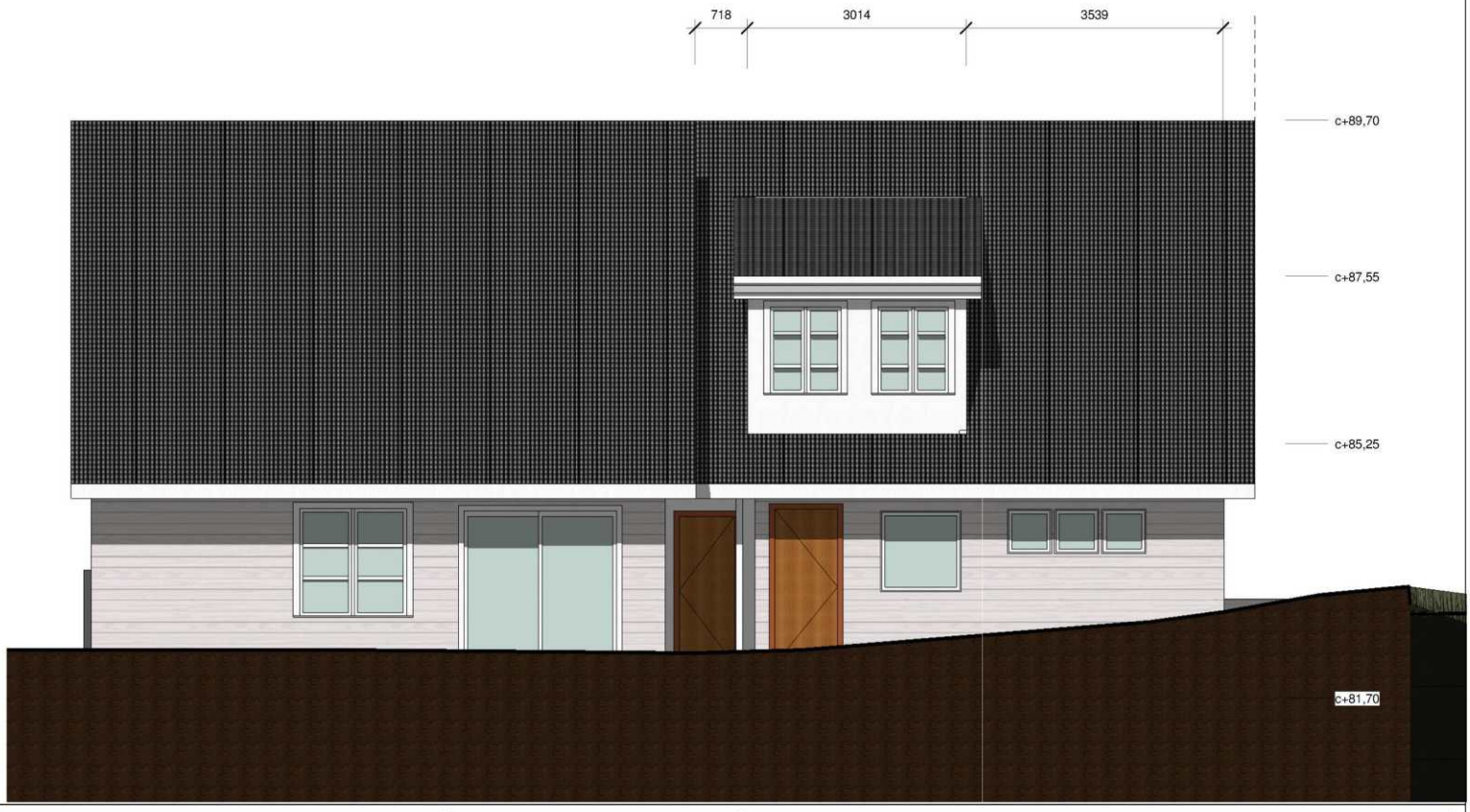
Togba

Tjernsrudveien 12 b

Overetasje

Prosjektnummer:	2200029	A103
Dato:	06.12.2022	
Tegnet av:	Author	
Kontrollert av:	Checker	Målestokk 1 : 100

07.12.2022 07:50:51



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

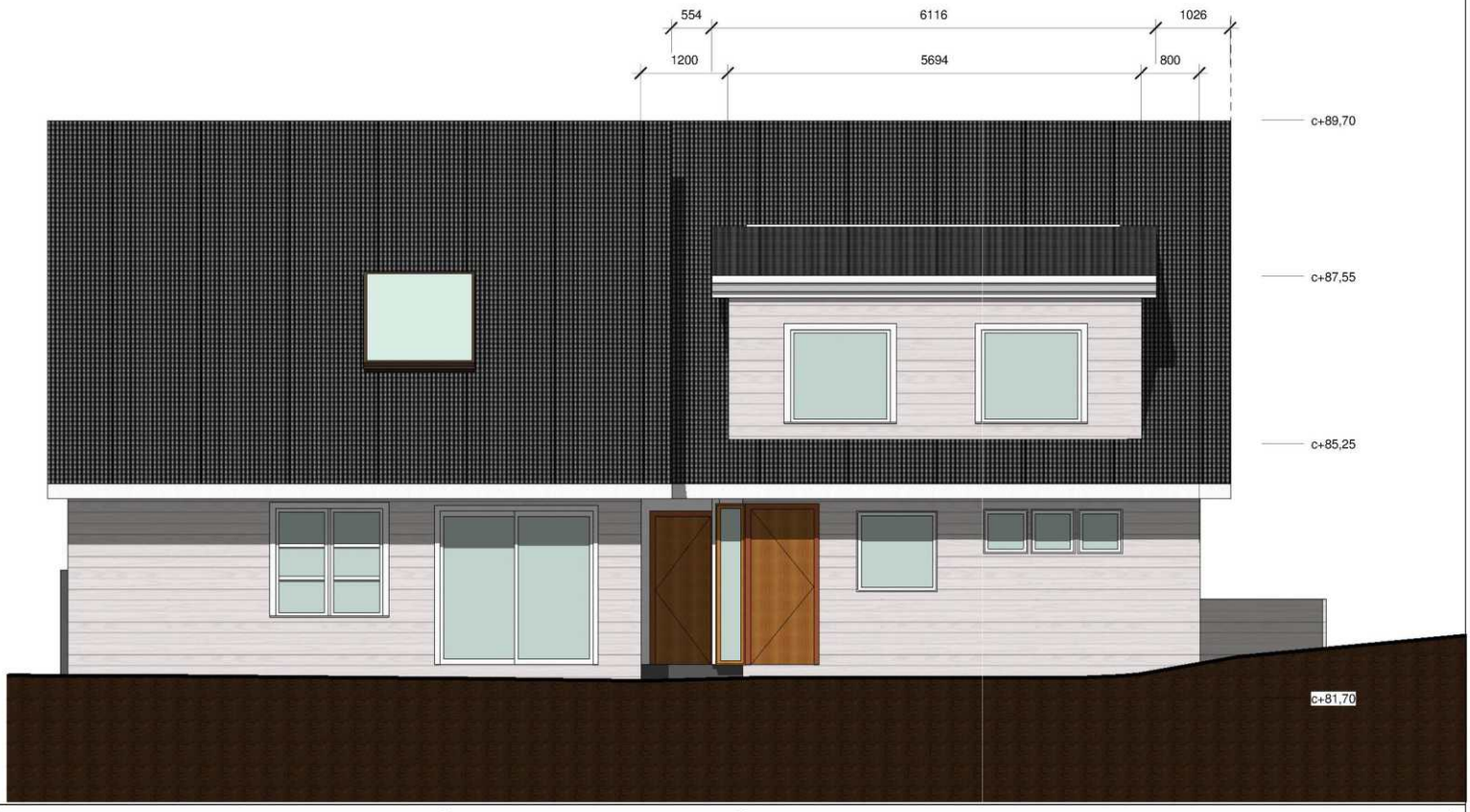
Mot nordvest

Prosjektnummer:	2200029
Dato:	06.12.2022
Tegnet av:	ØT
Kontrollert av:	YT

A110

Målestokk 1 : 50

07.12.2022 07:12:57



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

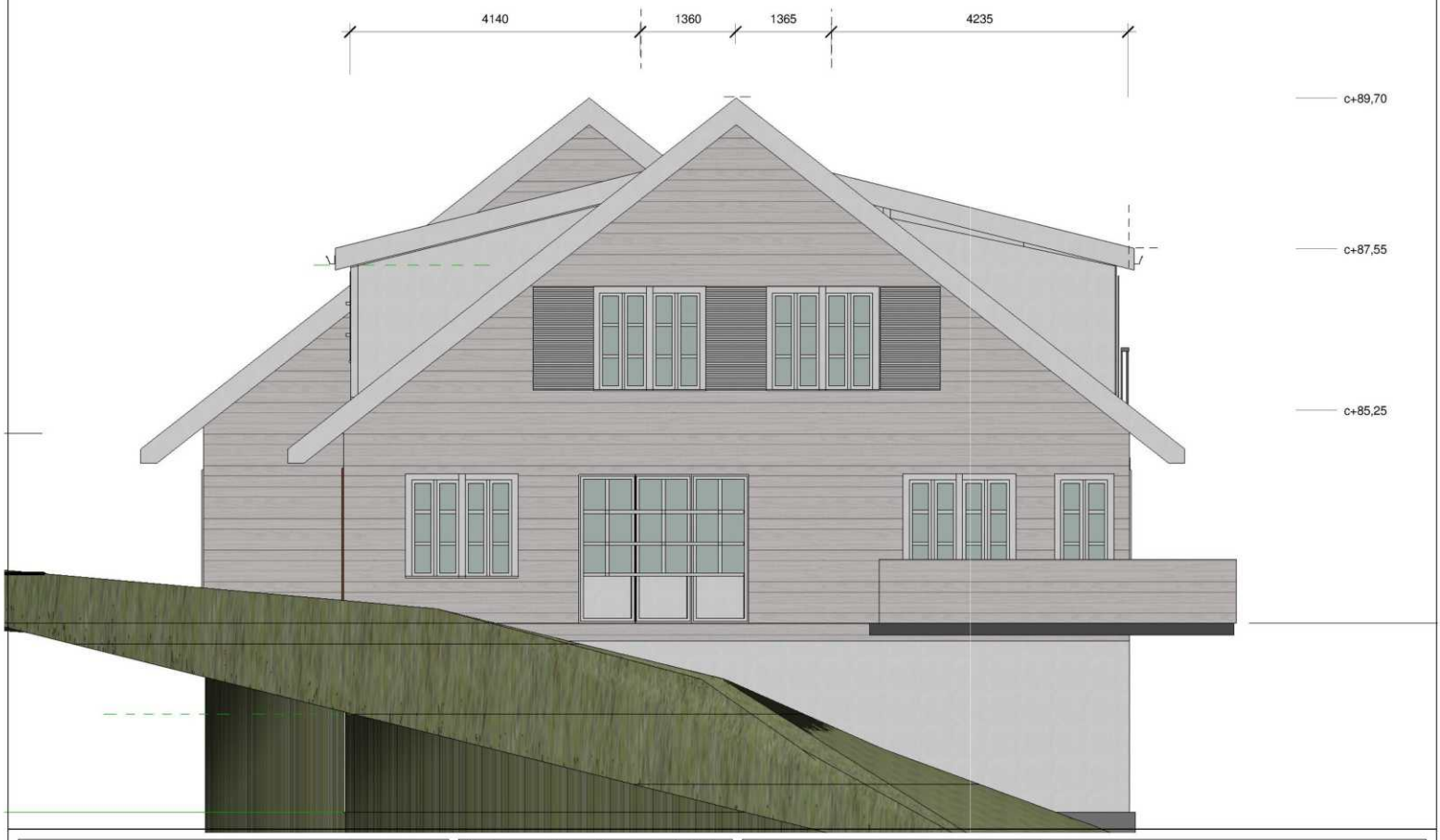
Mot nordvest

Prosjektnummer:	2200029
Dato:	14.07.2022
Tegnet av:	ØT
Kontrollert av:	YT

A110

Målestokk 1 : 50

23.08.2022 14:07:11



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

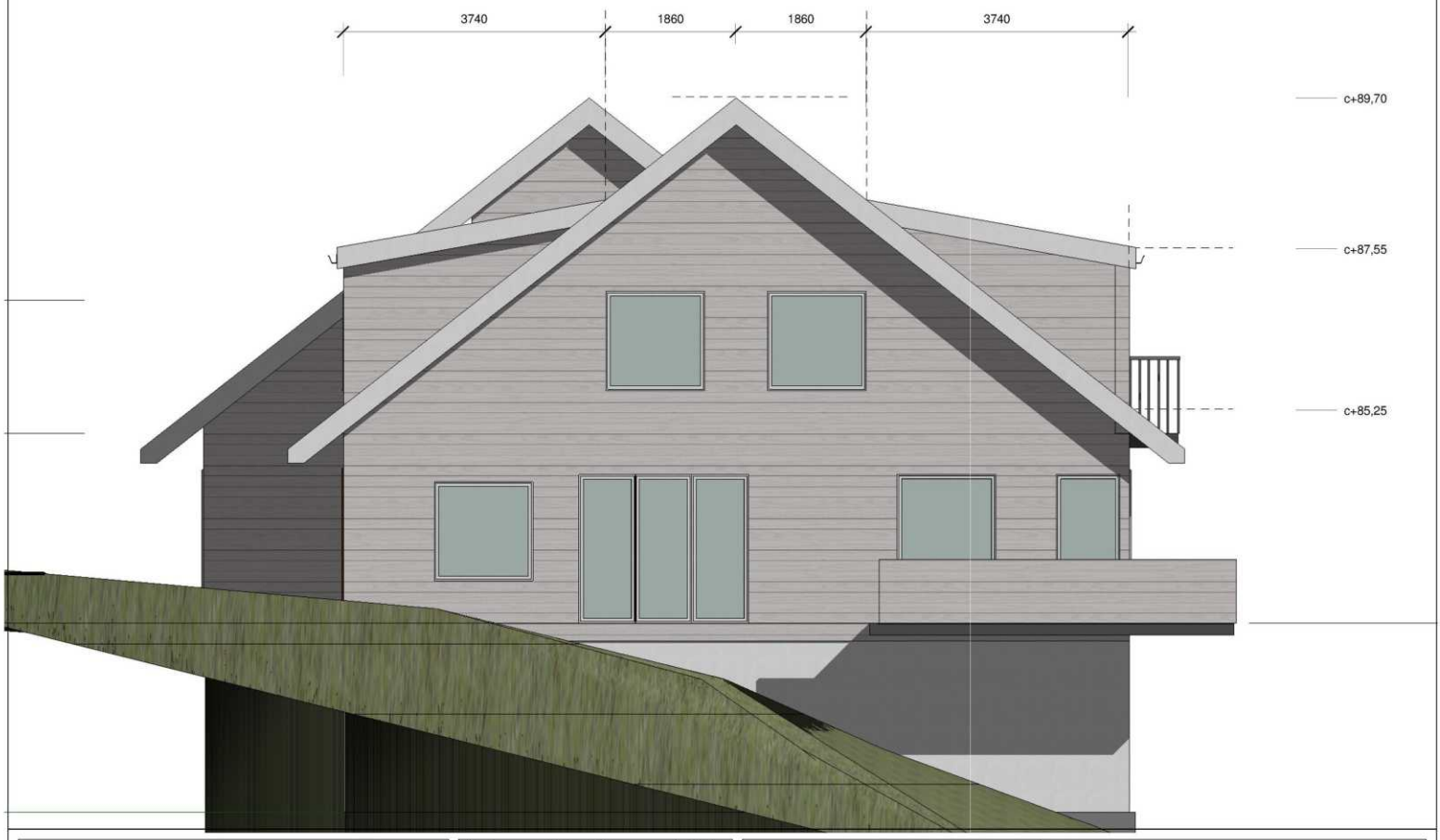
Møt sydvest

Prosjektnummer:	2200029
Dato:	06.12.2022
Tegnet av:	YT
Kontrollert av:	ØT

A111

Målestokk 1 : 50

13.12.2022 10:55:52



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

Møt sydvest

Prosjektnummer:	2200029
Dato:	14.07.2022
Tegnet av:	YT
Kontrollert av:	ØT

A111

Målestokk 1 : 50

23.08.2022 14:07:12

AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

Møt sydøst

Prosjektnummer:	2200029
Dato:	14.07.2022
Tegnet av:	YT
Kontrollert av:	ØT

A112

Målestokk 1 : 50

23.08.2022 14:07:13

AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

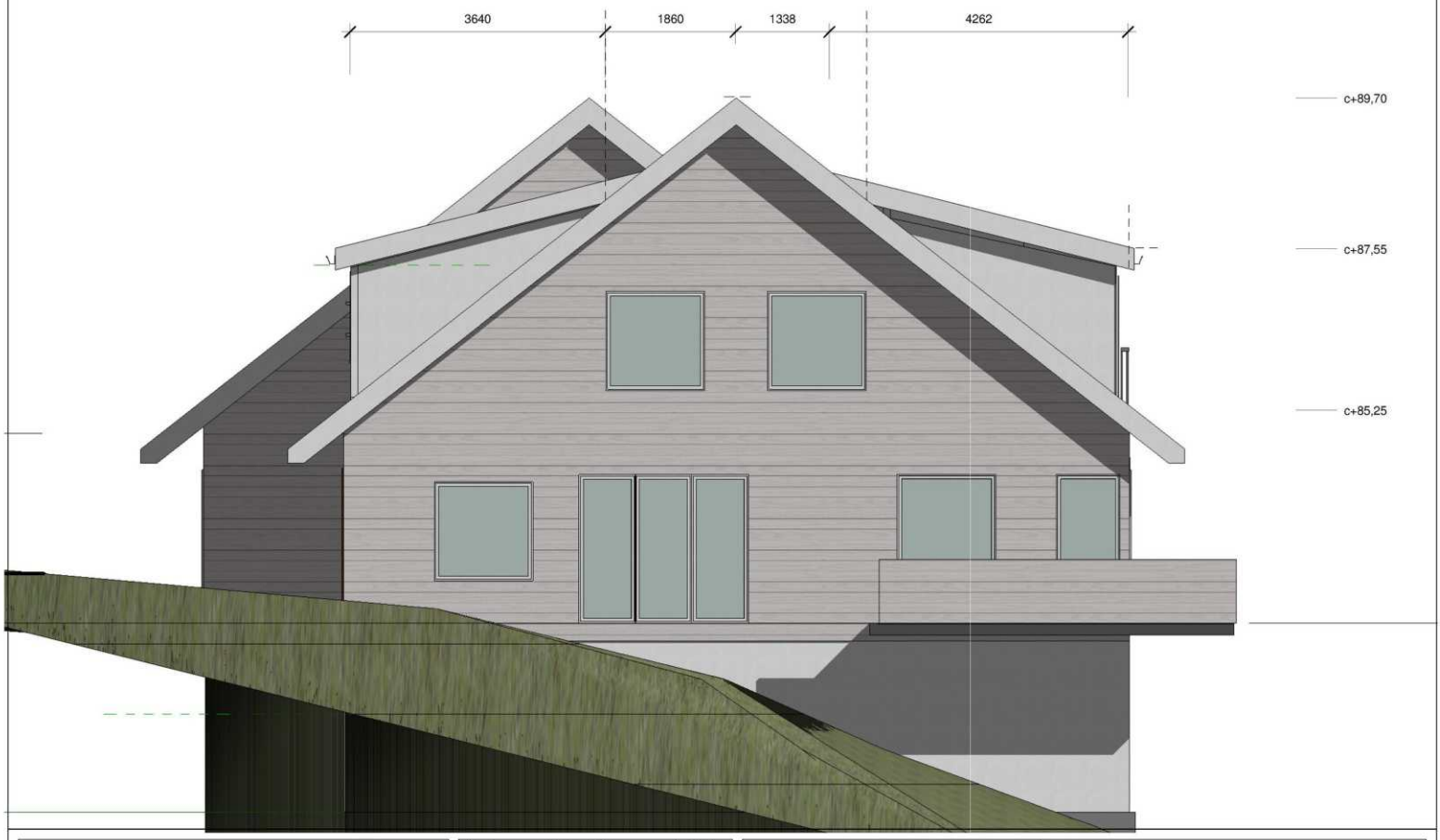
Møt sydøst

Prosjektnummer:	2200029
Dato:	06.12.2022
Tegnet av:	YT
Kontrollert av:	ØT

A112

Målestokk 1 : 50

07.12.2022 07:12:58



AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

Møt sydvest

Prosjektnummer:	2200029
Dato:	06.12.2022
Tegnet av:	YT
Kontrollert av:	ØT

A111

Målestokk 1 : 50

07.12.2022 07:17:44

AREAL arkitekter

Øvre Utsiktsvei 10
1450 Nesodden
www.areal-arkitekter.no

No.	Description	Date

Togba

Tjernsrudveien 12 b

Fugleperspektiv fra nordvest

Prosjektnummer:	2200029
Dato:	06.12.2022
Tegnet av:	Author
Kontrollert av:	Checker

A118

Målestokk

07.12.2022 07:17:46

Bærum (3201), Gnr 38 / Bnr 701: Tjernsrudveien 12B

Innholdsliste

Gnr. 38, bnr 701 100-0219 0027550 BÆRUM
Parsell A

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heimelsdokument	Pante-bok	Areal (i by). Skyld	Merknader
		Skyldsdeling avn. 19 hvorved dette bruk er fraskilt bnr. 153 i forbindelse med kart og oppmålingsforretning.			
		Terje Hemlong, Aldemmed Hemlong, Kari Tiele			
9104	30/4 1980	Delingsforr. fra bnr. 153.	A149	720 m2.	
5660	22/4 1974	Terje Hemlong v/ opplösning av sameie personn. 29 10 37 [redacted]	A36		Hj. Ab

Nr. 38 bnr 701

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	Merknader
		Tidlere hefteler et bnr 153 gnr anm + dele forb.		
6682 1	8/5 1973	Obligasjon kr. 200.000.- til Andresens Bank A/S.	B20.	Oppn. tgl. på bm. 153, slettet den og overført til e. Obm. 4825 7/4-75. B53. U Ant. dgbm 8724/76 14/5 B71
5657 2	24/3 1976	Obligasjon kr. 34.000.- til Andresens Bank A/S lyd. på pn. etter kr. 120.000.- til Idun.	B69.	U Viker fra nr 3 dgbm 8782/76 14/5 B71 U Slettet dbnr. 1007/80, 8/4
6555 3	7/4 1976	Obligasjon kr. 180.000 - til A/S Idun	B72	
1812	19.1.84	Obligasjon kr.150.000.- til Christiania Bank og Kreditkasse.	B240	

DAGBOKFØRT
30.APR80 09108
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING.

Undertegnede eiere av eiendomen "Fellesarealet", gnr.38 ,bnr. 153 , gir herved eiendomene gnr. 38 , bnr.701 , 702 og 703 , rett til atkomst, garasjer og bruk av biloppstillingsplasser på eiendomen "Fellesarealet", gnr. 38 , bnr. 153 , slik det fremgår av kart bilag 24, som oppbevares i arkiv i Bærum reg= uleringsvesen.
Denne erklæring tinglyses som heftelse på eiendomen "Felles= arealet", gnr. 38, bnr. 153 og kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum bygningsråd.

Oslo den 7. mars 1974.

Kari Eide
Kari Eide

Oddmund Homlong
Oddmund Homlong

Terje Homlong
Terje Homlong

E R K L Æ R I N G

FOR FELLES PRIVAT VANNLEDNING OG SPILLVANNSLEDNING:

Samtlige undertegnede eier av felles private vannledning og spillvannsledning i Heimdalsveien avgir denne erklæring som tinglyses på nedenstående eiendommer.

Vannledning og spillvannsledning til denne eiendom er tilknyttet privat felles vannledning og spillvannsledning. Jeg forplikter meg i fellesskap med de andre tilknyttede eiendommer å utbedre lekkasjer og vedlikeholde ledningene så de til enhver tid er i sanitærteknisk stand.

Jevnfør interessentskapsavtalen av 22.april 1991, revidert 2.juni 1991.

Denne erklæring kan ikke avleses uten samtykke med Bærum vann- og kloakkvesen.

Gnr.	38	brn.	155	Tjernsrudvn.	2b.....
-	38	-	155	"	2b.....
-	38	-	852	"	2c.....
-	38	-	852	"	2c.....
-	38	-	158	"	2d.....
-	38	-	7o3	"	10b.....
-	38	-	702	"	12a.....
-	38	-	701	"	12b.....
-	38	-	250	Heimdalsvn.	4a.....
-	38	-	870	"	4b.....
-	38	-	870	"	4b.....
-	38	-	887	"	5-7 .....
-	38	-	887	"	5-7 .....
-	38	-	249	"	6 .....
-	38	-	264	"	8 .....
-	38	-	264	"	8 .....
-	38	-	360	"	10 .....

SIGNATUR SE VEDLEGG

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Adresse	Postnr. -sted
38	155		0	LIE INGER SØHOL	TJERNSRUDVEIEN 2 B	1358 JAR
38	155		0	LIE NILS-JØRGEN	TJERNSRUDVEIEN 2 B	1358 JAR
38	852		0	KRÅKENES EGIL ARNE	TJERNSRUDVEIEN 2 C	1358 JAR
38	852		0	KRÅKENES RIGMOR HAUGESTAD	TJERNSRUDVEIEN 2 C	1358 JAR
38	158		0	HAUGESTAD GERD VERA	TJERNSRUDVEIEN 2 D	1358 JAR
38	703		0	EIDE KARI	TJERNSRUDVEIEN 10 B	1358 JAR
38	702		0	HOMLONG ODDMUND	TJERNSRUDVEIEN 12 A	1358 JAR
38	701		0	HOMLONG TERJE GUNNAR	TJERNSRUDVEIEN 12 B	1358 JAR
38	250		0	MOGEN KNUT	HEIMDALSVEIEN 4 A	1358 JAR
38	870		0	HANSEN JAN PETTER	HEIMDALSVEIEN 4 B	1358 JAR
38	870		0	MOHR BENEDICTE	HEIMDALSVEIEN 4 B	1358 JAR
38	887		0	BUNÆS JARL ARVID	HEIMDALSVEIEN 5	1358 JAR
38	887		0	BUNÆS UNN ANNA MARIA BENU	HEIMDALSVEIEN 5	1358 JAR
38	249		0	KARLSSON ANDRE DANIEL	HEIMDALSVEIEN 6	1358 JAR
38	264		0	FLATEN VIDAR	HELSETHELLINGA 30	1353 BÆRUMS VERK
38	264		0	FYLLING TORUNN	HEIMDALSVEIEN 8	1358 JAR
38	360		0	WERNER EVA	HEIMDALSVEIEN 10	1358 JAR

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
987 760 338
org.nr./fødselsnr.

Arkivsak ID: **11/30862**
J.post ID: 12/9098

Doknr: 511604 Tinglyst: 26.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr.38 bnr.1019 (fradelte parsell) i Bærum kommune erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr.38 bnr. 703, bnr.702 og bnr.701 har følgende varige rettigheter på min eiendom:

- Å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Fan den 30/1-2012

(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

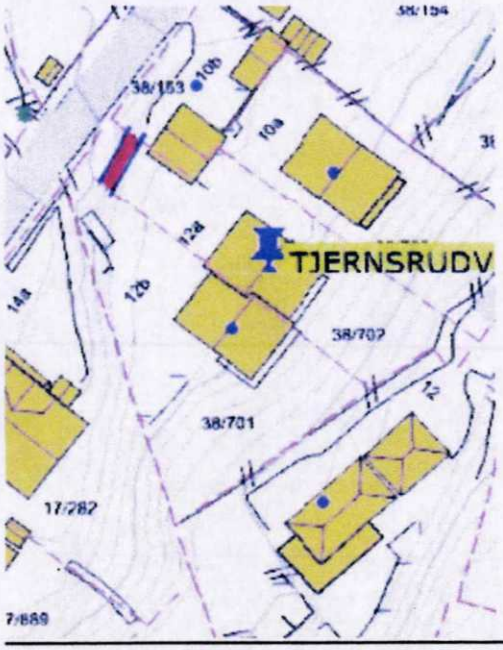
EINAR SKSERVEN
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

240865-[redacted]
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)

TERJE HOMLONG.
TJERNSRUDVEIEN 12 B, 1358 JAR.
FNR. 291037[redacted]

Avtale angående gangvei mellom eier av gnr. 38, bnr. 701, gnr. 38, bnr.702 og gnr 38 bnr 153 i Bærum kommune.



(kart utskrift av 19.5.2016)

Undertegnede eier av gnr.38, bnr.702 i Bærum kommune, gir hermed eier av gnr.38, bnr.701, evigvarende rett til gangvei i en bredde på ca. 1,5 meter + 0,5 meter rabatt for beplantning og veilys, over den nordvestre del av sin eiendom, slik det fremgår av overnevnte kartutsnitt fra Bærum kommune datert 19.05.2016, angitt med rød farge.

Gangveien starter fra grensen til gnr 38 bnr 153, som eies i sameie med de to eiendommene og eier av gnr 38 bnr 703, hvor gnr 38 bnr 701 har bruksrett etter egen avtale.

Eier av gnr.38, bnr.701 skal bekoste opparbeidelse og vedlikehold av gangveien med tilhørende støttemurer og rabatt.

Denne avtale kan tinglyses på de berørte eiendommene.

Oddmund Homlong
Oddmund Homlong
fnr 020432[redacted]
eier av gnr.38, bnr.702

Terje Homlong
fnr 291037[redacted]
eier av gnr.38, bnr.701

Kari Eide
Kari Eide
fnr 131235[redacted]
eier av gnr 38 bnr 703

Doknr: 454883 Tinglyst: 24.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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 12B, 1358 Jar
Gnr. 38, Bnr. 701, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260299

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.
