PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ØVRE VEI 21

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Øvre vei 21	1369	STABEKK
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Dyve & Partnere	159260610	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Vil bli gjort

Polise/avtalenr.:

foreligger ikke p.t.

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

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

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

Alle bad bygget nye ferdig 2013

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar

Arko Entreprenør

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på alle bad.

4. Ble sluk skiftet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk på alle bad

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

- [ ] Nei
- [x] 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 elektrisk anlegg nytt i 2013.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Delvis tett avløp som ble staket opp i 2012

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

- [ ] Nei
- [x] 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 røropplegg nytt i 2013. Nytt avløp frem til tomtegrensen i 2013. Derfra rørfornying med strømpe frem til kommunal ledning

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Centrum Rør. Rørfornying tror jeg het T-teknikk

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem og når?

Kamerakjøring av avløp.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, med rørfornying som beskrevet.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Kvern på avløp kjøkkenvask.

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

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

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

Nytt tak i 2013

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Arko Entreprenør

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

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

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

Nye vinduer i 2013

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Arko entreprenør

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] 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 isolasjon og drenering rundt kjellervegger under grunn.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Bøhler gravefirma

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
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjeller er innredet

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Deler av kjeller er brukt for varig opphold men ikke søkt godkjent til varig opphold

Loft

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

- [x] 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
- [x] Ja

Beskrivelse

Rapport fra Elvia kontroll. Noen punkter som skal utbedres.

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

- [ ] Nei
- [x] 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 elektrisk anlegg nytt i 2013. Enkelte arbeider/ utvidelser etter det også.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei, Blir rettet iht rapporten

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

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

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

Nytt balansert ventilasjonsanlegg i 2013

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Arko entreprenør med underentreprenør

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Bygget bod ukjent årstall. Nytt uthus 2025

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

- [x] Nei
- [ ] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

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.)?

- [x] 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
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det foreligger tinglyst servitutt for adkomstrett over eiendommene Øvre vei 17 og 19. Det er inngått skriftlig avtale med eier av Øvre vei 17 at de skal flytte tuhjahekk 1 meter lengere bort fra adkomstveien for å bedre adkomstveien til å være mer i samsvar med tinglyst adkomstrett

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] 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)

- [x] 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

16.11.2026

Signert av

Kim Fredrik Falster

Tina Falster

Tyder



Tilstandsrapport

Øvre vei 21, 1369 Stabekk

Befaringsdato:	Onsdag 11. november 2026
Utskriftsdato:	Fredag 20. november 2026
Referanse:	14631

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håkon Graff

Håkon Graff

Oppsummering avvik

Enebolig

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Taktekking Utvendige bygningsdeler	Undertaket er fra 2013. I henhold til alderskriteriene i tabell C.4 i NS3600 er alderskriteriet for TG2 for diffusjonsåpent undertak og oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.) 13 år. Undertaket har en alder på ca. 13 år og overskrider derme...	Side 16
Terrasser/balkonger Utvendige bygningsdeler	Det er registrert stedvis råte i rekkverket på altan i 1. og 2. etasje. Eier opplyser at forholdet vil bli utbedret. Det anbefales å kontrollere tilstøtende treverk og sørge for at skadet materiale skiftes ut. Det er registrert noe svikt i underlage...	Side 18
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) Innvendige hovedkonstruksjoner	Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra...	Side 20
Dokumentasjon våtrom (bad kjeller) Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.	Side 22
Gulv i våtrom (bad kjeller) Våtrom (bad og vaskerom)	I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt.	Side 22
Vegger i våtrom (bad kjeller) Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert rørgjennomføringer i vegg i våtsone hvor det ikke er synlig tilstrekkelig tetting rundt rørene. Forholdet medfører risiko for at vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved direkte vannbelastning. Det anbefales nærmere undersøkelse...	Side 23
Dokumentasjon våtrom (bad 2.etasje hovedsoverom) Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.	Side 24
Dokumentasjon våtrom (bad 2.etasje) Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på etablering av våtrommet.	Side 25

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2011-2013	Tilbygg til eksisterende bolig. Rive ned alle overflater i eksisterende hus. Bygget om og opp igjen med alt nytt tekniske anlegg. Nytt tak, og utvendig panel samt etterisolering innvendig og utvendig.
2023/2024	Utvendig: Murer i terreng for terrasser. Støpt terrassedekke. Planering og hageanlegg. Asfaltering gårdsplass øvre del. Bygging av utestue på terrasse.

Konklusjon

Enebolig med god standard. Normalt vedlikeholdt.

Referansenivå

Bygningen er oppført 1900, tilbygg og ombygging i 2011-2013 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Tina Falster & Kim Fredrik Falster å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer - Enebolig

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	176			104	
1. etasje	148			37	
2. etasje	132			3	137
Sum	**456**	**0**	**0**	**144**	**137**
Sum BRA	**456**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Innredet rom, Garasjerom, Teknisk rom, Trimrom, Wc-rom, Kjellerstue, To ganger, Trapperom, Bod, Bad		
1. etasje	Kjøkken, Hall, Spisestue, Stue, Bod/teknisk, Wc-rom, Kontor		
2. etasje	To bad, Gang, Omkledningsrom, Fire soverom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt ved bruk av Leika BLK2GO. Arealet er 3D-skannet. Deler av arealet i 2.etasjen er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde (5 kvm).

Arealer - Utebod

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		13			
Sum	**0**	**13**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Utebod	

Kommentar til arealer:
Innvendig arealet er oppmålt på stedet.

Arealer - Utestue

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje				33	
Sum	**0**	**0**	**0**	**33**	**0**
Sum BRA	**0**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Utestue	

Kommentar til arealer:
Innvendig arealet er oppmålt på stedet. Utestuen er oppført som en åpen konstruksjon uten fire tette vegger, med store glassfelt og skyvedører.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Kim Fredrik Falster
Takstmenn:	Håkon Graff
Tilstede:	Håkon Graff Tina Falster

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Gnr: 39 Bnr: 4
Tomteareal:	2015.6 m²
Eierform:	Annet

Enebolig

Utvendige bygningsdeler — Enebolig

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse:	Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert. Grunnforholdene er dels bestående av fjell.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse:	Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Er det synlig utglidning under fundament?
Nei

Drenering

TG 1

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter. Eier opplyser at ny drenering ble lagt rundt gammel del i 2013 og at det ble lagt drenering også i sammenheng med oppføring av tilbygget.
Vurdering:	Fuktindikator er benyttet på gulv- og veggoverflater i kjeller, uten at det ble påvist indikasjoner på unormale fuktforhold. På innside av grunnmur ble det registrert noe forhøyede fuktindikasjoner nederst på muren sammenlignet med øvre deler. Dette kan ha sammenheng med kapillært fuktoppsug fra grunnen. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for ytterligere tiltak på befaringsdagen. Forholdet bør følges med på over tid. Det vises for øvrig til vurdering av "Rom under terreng".

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Ja

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Ja

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen*

TG 1

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av asfalt i gårdsplassen. For øvrig grus/pukk og plenarealer. Terrasseplatting på deler av en side.
Vurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Yttervegger

TG 1

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse: Grunnmur i støpt betong/tegl tilknyttet gammel del. Grunnmur i betong tilknyttet tilbygg. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.

Eier opplyser at gammel del ble etterisolert i forbindelse med opparbeidelse av tilbygg.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 1

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt/beiset trepanel.

Vurdering: Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre enn dette enkelte plasser.

I dette tilfellet fremstår kledning for øvrig som normalt vedlikeholdt.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Ja

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?
Ja

Takkonstruksjon

TG IU

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Yttertak i trekonstruksjon, type halvvalm. Konstruksjonen har lufting i gesimser (synlig bak rennekroker til takrenner). Det er innvendige kledde himlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen mot loft. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Eier opplyser om inspeksjonsluke på tak med tilkomst fra yttertaket på gammel del.
Vurdering:	Det skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning. Årsaken til denne vurderingen er at det ikke er mulig å vurdere uten at bygningsdelen er besiktiget, og om det er tilstrekkelig lufting mellom undertaket og innvendig isolering/kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med glassert takstein.
Vurdering:	Undertaket er fra 2013. I henhold til alderskriteriene i tabell C.4 i NS3600 er alderskriteriet for TG2 for diffusjonsåpent undertak og oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.) 13 år. Undertaket har en alder på ca. 13 år og overskrider dermed alderskriteriet for TG2.
Årsak:	TG2 begrunnes med undertakets alder og forventet aldersrelatert svekkelse av materialegenskapene over tid. Undertaket er utsatt for klimatiske belastninger og naturlig nedbrytning, og gjenværende funksjonstid er usikker.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Delvis

Er det snø på yttertaket som forhindret besiktigelse fra bakkenivå?
Nei

Hvilket år er taket tekket om?
2013 Årstall

Er taket tekket om?
Ja

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

Beskrivelse:	Snøfangere er montert. Det er montert stigetrinn til pipen på yttertaket.
Vurdering:	Snøfangere er kun besiktiget fra bakkenivå, og det er derfor ikke foretatt nærmere kontroll av snøfangernes innfesting, avstand eller øvrige utførelsesdetaljer. Det er heller ikke vurdert om snøfangerne har tilstrekkelig dimensjonering eller kapasitet i forhold til takets utforming og lokale snøforhold.

Er det montert snøfangere på yttertaket?
Ja, tilstrekkelig i henhold til gjeldende forskrifter

Er det montert takstige i henhold til gjeldende forskrift?
Ja

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket*

TG 1

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrør ledet til drensrør på tomten.

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:

Kjeller:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012 og ekstra glass på utsiden.
Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2012, montert i innreder rom.

1.etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012 og ekstra glass på utsiden.

2.etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012 og ekstra glass på utsiden.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:

Kjeller:
Isolert ytterdør i gang (sluse) med profilerte overflater, fra 2013.
To stykk elektrisk styrte leddporter med profilerte overflater, montert i garasjerommet.

1.etasje:
Isolert ytterdør i hall med profilerte overflater, fra 2013.
Tofløyet terrassedør i kjøkkenet med tolags isolerglass, produsert i 2012 og ekstra glass på utsiden.
Foldedør i spisestuen med tolags isolerglass, produsert i 2012 (et glassfelt (2015).
Isolert ytterdør i kontor med profilerte overflater, fra 2013. Døren har påmontert katteluke.

2.etasje:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2012 og og ekstra glass på utsiden.

Vurdering:

Dør i gang (sluse) – kjeller: Det er registrert stedvis svelling og tegn til tidligere fuktpåvirkning i dørforingene. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen. Forholdet vurderes som mindre avvik, men det bør følges med på eventuell videre utvikling.

Dør mot altan – 2. etasje: Det er registrert liten høydeforskjell mellom dørterskel og tilstøtende terrassebord. Den lave oppkanten gir noe økt risiko for vanninntrengning ved slagregn eller vannansamling på altanen. Forholdet bør holdes under observasjon.

Terrasser/balkonger

TG 2

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	1.etasje: Altan i betong/trekonstruksjon tilknyttet inngangspartiet. Skiferheller på dekke. Rekkverk i malt trekonstruksjon med stående spiler. 2.etasje: Altan i trekonstruksjon, med adkomst fra hovedsoverommet. Terrassebord på dekke. Rekkverk i malt trekonstruksjon med stående spiler.
Vurdering:	Det er registrert stedvis råte i rekkverket på altan i 1. og 2. etasje. Eier opplyser at forholdet vil bli utbedret. Det anbefales å kontrollere tilstøtende treverk og sørge for at skadet materiale skiftes ut. Det er registrert noe svikt i underlaget for terrassebordene på altanen i 2. etasje. Terrassebordene gir etter ved belastning, noe som tyder på redusert stabilitet i underliggende oppbygging. Forholdet bør undersøkes nærmere, og nødvendig utbedring må påregnes.
Årsak:	Råteutviklingen kan skyldes fuktbelastning over tid. Fukt kan også påvirke underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er tett. Membranens alder og gjenværende brukstid er usikker, og det bør påregnes behov for nærmere kontroll av membranens tilstand. Eventuell utetthet kan medføre fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner.
Konsekvens:	Manglende stabilitet kan medføre økt bevegelse og belastning på innfestinger og øvrige konstruksjonsdeler. Over tid kan dette føre til ytterligere svekkelse og redusert brukssikkerhet. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales.

Terrasser/balkonger

TG 1

Beskrivelse:	Overbygget veranda i trekonstruksjon med adkomst fra spisestuen og fra terrasseplatting/terreng. Terrassebord på dekke. Rekkverk i trekonstruksjon. Terrasseplatting i trekonstruksjon mellom bolig og utestue. Terrassebord på dekke. Deler av terrassen har rekkverk i trekonstruksjon.

Utvendige trapper

TG 1

Beskrivelse: Utvendig trapper i betongkonstruksjon, trinn belagt med skiferheller.

Utvendige trapper i trekonstruksjon, tilknyttet veranda- og terrassekonstruksjoner.

Utvendige trapper i granittstein.

Innvendige hovedkonstruksjoner — Enebolig

Gulv på grunn

TG 1

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen
reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse: Bygningen har støpt betonggulv på grunnen.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue, trappegang, innredet rom og trimrom.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde.

Det bemerkes likevel noe høydeforskjeller mellom enkelte rom i kjelleren. Årsak må sees i sammenheng med bygging av tilbygg til eksisterende eldre del av boligen.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 2

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Rom i kjeller har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Øvrige vegger som er utforet er ikke under bakkenivå. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Vurdering:	Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Vurderingen er basert på en risikovurdering og fuktforhold. Skjulte fuktforhold i grunnmuren kan ikke utelukkes. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.
Årsak:	Fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige kan medføre at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte.
Konsekvens:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens.

Er kjelleren innredet i etterkant av byggeåret?
Ja

Hvis ja, når ble kjelleren innredet?
2013

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	1.etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, spisestue og hall. 2.etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Tre soverom og omkledningsrom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1. Det bemerkes likevel noe høydeforskjeller mellom enkelte rom, dette gjelder spesielt i 2.etasjen. Årsak må sees i sammenheng med bygging av tilbygg til eksisterende eldre del av boligen. Høydeforskjeller er løst med et trappetrinn.

Piper

TG IU

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Pipen er ikke tilknyttet ildsted og er ikke i bruk. Det er i denne rapporten ikke vurdert i hvilke grad pipen kan brukes uten at det gjennomføres tiltak. Det må derfor påregnes kontroll og pipe før denne skal tas i bruk.

Innvendige trapper

TG 1

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Beskrivelse:	U-trapp med vanger og rekkverk i malt tre. Trinn og håndløper i heltre.

Våtrom (bad og vaskerom) Enebolig

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad kjeller

Beskrivelse:	Badet ble ifølge eier etablert i 2013.

Bad kjeller - *Dokumentasjon våtrom (bad kjeller)* TG 2

Beskrivelse:	For alle våtrom som er bygget etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.
Årsak:	Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller eier har ikke tatt vare på dokumentasjonen.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Bad kjeller - *Gulv i våtrom (bad kjeller)* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt.
Årsak:	Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet/gulvet.
Konsekvens:	Dette avviket medfører risiko for at vann kan trenge over membranen ved terskelen og forårsake vannskade i tilstøtende rom.

Er det synlig membran i sluket
Ja

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad kjeller - *Vegger i våtrom (bad kjeller)* TG 2

Beskrivelse:	Fliser i dusjen og glatte malte flater forøvrig.
Vurdering:	Det er registrert rørgjennomføringer i vegg i våtsone hvor det ikke er synlig tilstrekkelig tetting rundt rørene. Forholdet medfører risiko for at vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved direkte vannbelastning. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring for å sikre tilfredsstillende tetthet.
Årsak:	Forholdet skyldes mangelfull eller manglende tetting rundt rørgjennomføringene. Gjennomføringene er plassert i våtsone, i området under servant.
Konsekvens:	Mangelfull tetting kan medføre at vann trenger inn i veggkonstruksjonen ved vannsøl eller direkte vannbelastning. Dette kan over tid føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Ja

Bad kjeller - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad kjeller - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med fast felt i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad kjeller - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil på vegg over servant.

Bad kjeller - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det ble utført fuktmåling i badets tilstøtende vegg fra teknisk rom.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Bad 2.etasje (hovedsoverom)

Beskrivelse:	Bad etablert i 2013 i følge eier.

Bad 2.etasje (hovedsoverom) - *Dokumentasjon våtrom (bad 2.etasje hovedsoverom)* TG 2

Beskrivelse:	For alle våtrom som er bygget etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.
Årsak:	Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller eier har ikke tatt vare på dokumentasjonen.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Bad 2.etasje (hovedsoverom) - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Bad 2.etasje (hovedsoverom) - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Fliser i dusjen og glatte malte flater forøvrig.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad 2.etasje (hovedsoverom) - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad 2.etasje (hovedsoverom) - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og innfellbar dør i herdet glass, to servanter, badekar med delvis flislagt innbygging, og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad 2.etasje (hovedsoverom) - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil på vegg over servanter.

Bad 2.etasje (hovedsoverom) - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom mot dusj.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Bad 2.etasje

Beskrivelse:	Bad etablert i 2013 i følge eier.

Bad 2.etasje - *Dokumentasjon våtrom (bad 2.etasje)* TG 2

Beskrivelse:	For alle våtrom som er bygget etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på etablering av våtrommet.
Årsak:	Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller eier har ikke tatt vare på dokumentasjonen.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Bad 2.etasje - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad 2.etasje - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Fliser i dusjen og glatte malte flater forøvrig.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad 2.etasje - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad 2.etasje - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og innfellbare dører i herdet glass, tre servanter, og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad 2.etasje - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Speil på vegg over servanter.

Bad 2.etasje - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse: Det ble utført fuktmåling i vegg via inspeksjonsluke i vegg i badet, og via fordelerskap i vegg fra omkledningsrom mot bad.

Vurdering: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tekniske anlegg Enebolig

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 24.02.2026.

Eier har gitt tilbakemelding om at de avvik som ble påvist er utbedret.
Det er foreløpig ikke fremvist dokumentasjon på at påviste avvik er rettet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vaskerom i 1.etasjen.
Underfordeling med jordfeilautomater, montert i garasjerommet.
Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Nei

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i kjeller og 1.etasje. Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom i kjeller.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør (fordelerskap 1.etasje)*

TG IU

Beskrivelse:	Fordelerskap for vanninstallasjoner i 1. etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da fast innredning er plassert foran skapet.
Vurdering:	Manglende tilkomst skyldes plassering av innredning foran fordelerskapet. Manglende tilgang begrenser muligheten for kontroll og oppdagelse av eventuelle lekkasjer eller avvik ved vanninstallasjonene. Eventuelle lekkasjer kan derfor bli oppdaget på et senere tidspunkt, med risiko for følgeskader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilgang til fordelerskapet for inspeksjon og fremtidig vedlikehold.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i våtrom, kjøkken, wc-rom, trimrom og kjellerstuen, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Vurdering: Det er ikke registrert avvik eller skader, i henhold til gjeldende regelverk fra byggeår i forhold til de enkle undersøkelser som er utført.
Bygningsdelene har normal slitasje.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Er det luftespalte under dører?
Ja

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i alle rom i boligen, inkludert garasjerommet.

Gulvarmen er tilknyttet vann til vann varmepumpe (bergvarme), montert i teknisk rom kjeller.
Fordelerskap for vannvarmen er lokalisert i hver etasje.

Eier opplyser at service på anlegget ble sist utført juni 2026.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 1

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 210/140 liter, montert i teknisk rom i kjeller.
Bereder er montert i rom med sluk.

Produksjonsår
2012

Hvor mange liter rommer berederen?

Har berederen fast strømtilkobling?
Ja

Bygningsdeler generelt Enebolig

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse:

Kjeller:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i trapperom.
Vegg-til-vegg teppe er lagt i kjellerstuen og liten gang.
Flislagte overflater i gang tilknyttet garasjerom, bod og i wc-rommet.
Malte betongoverflater i garasjerommet og i teknisk rom.
Gummimatter lagt i trimrom.

1.etasje:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Flislagte overflater i entréen.

2.etasje:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vegg-til-vegg teppe er lagt i tre soverom.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:

Kjeller:
Sparklet og malte plater.
Pusset og malte overflater.

1.etasje:
Sparklet og malte plater.

2.etasje:
Sparklet og malte plater.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse:

Kjeller:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde i kjellerstuen er målt til hhv. ca. 2,38 m og 2,59 m.
Himlingshøyde i wc-rom er målt til hhv. ca. 1,90 m og 2,10 m.
Himlingshøyde i soverom og treningsrom er målt til. ca. 2,20 m.
Himlingshøyde i bad er målt til hhv. ca. 2,10 m og 1,89 m.

1.etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde i stuen er målt til ca. 2,56 m.

2.etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde i et soverom er målt til ca. 2,57 m.
Himlingshøyde i et bad er målt til ca. 2,52 m.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg bak koketopp. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy med tilsvarende utførelse, heltre benkeplate.

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Elen møbelstudio

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2013

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Er det komfyrvakt?
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse: Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøleskap/fryser tilkoblet vann.

Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.
Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Kjeller:
Åpent garderobeskap med hyller og skuffer, montert i bod.
Garderobeskap med glatte fronter, montert i soverom.
Garderobeskap med glatte fronter i høyglans, montert i kjellerstuen.
Åpen garderobeløsning i metall, montert i gang.
Vegghyller i metall og treverk, montert garasjerommet.

1.etasje:
Plassbygget garderobeskap og sittebenk med profilerte fronter, montert i hall.

2.etasje:
Plassbygde garderobeskap med profilerte fronter, montert i tre soverom.
Skrivepult med profilerte fronter og heltre benkeplate, montert i tre soverom.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Kjeller:
Profilerte innvendige dører.
Brann- og lydklassifisert dør B30 og 35 dB, montert mellom garasjerom og gang, og mellom gang og trappegang.

1.etasje:
Profilerte innvendige dører og skyvedører.
Tofløyd profilert dør med glassfelt, montert mellom hall og stue.

2.etasje:
Profilerte innvendige dører.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre rom — Enebolig

WC-rom 1.etasje

WC-rom 1.etasje - *Sanitærutstyr WC*

TG 1

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

WC-rom 1.etasje - *Fast inventar WC*

TG 1

Beskrivelse: Innredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Speil på vegg over servant.

WC-rom kjeller

WC-rom kjeller - *Sanitærutstyr WC*

TG 1

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

WC-rom kjeller - *Fast inventar WC*

TG 1

Beskrivelse: Innredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil på vegg over servant.

Tekniske forhold på tomten — Enebolig

Støttemur — TG 1

Beskrivelse:	Støttemurer oppført i betong.

Plassbyde spesialrom (VVS-teknisk rom) — Enebolig

VVS- teknisk rom (kjeller)

Beskrivelse:	Teknisk rom i kjeller med sluk i gulvet.

VVS- teknisk rom (kjeller) - *Teknisk*

Beskrivelse:	Utstyr i rommet bestående av varmepumpe (vann-til-vann), varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat og tilhørende røranlegg og fordelerskap.

VVS- teknisk rom (1.etasje)

Beskrivelse:	Teknisk rom i 1.etasje. Innredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Heltre benkeplate. Fliser på vegg over skyllekum.

VVS- teknisk rom (1.etasje) - *Teknisk (1.etasje)* — TG 1

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin, og skyllekum i rustfritt stål.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Under befaringen var det ikke montert automatisk vannstopper. Eier opplyser at det skap ettermonteres fuktsensor slik at avviket kan lukkes.

Andre forhold uten tilstandsvurdering Enebolig

HMS (helse, miljø og sikkerhet)

Beskrivelse:	Innvendig - trapp: Det er ikke montert håndløper på to sider i trappen mellom etasjene. Utvending - støttemurer: Det mangler rekkverk tilknyttet støttemurer på deler av tomten. Utvendig - Rekkverk: Rekkverkshøyden på den smale delen av terrassen utenfor boligen er målt til 98 cm.
Vurdering:	Innvendig - Trapp: Det er ikke montert håndløper på begge sider av trappen mellom etasjene. Manglende håndløper kan medføre økt risiko for fall ved bruk av trappen. Det anbefales å montere håndløper på begge sider. Utvendig - Støttemurer: Det mangler rekkverk ved støttemurer på deler av tomten. Dette medfører fallfare, særlig der det er høydeforskjeller. Det anbefales å montere rekkverk der fallhøyden tilsier behov for sikring. Utvendig - Rekkverk: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er noe lavere enn kravet Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger er innhentet og kontrollert med dagens planløsning. Det er registert enkelte avvik/endringer i planløsninger for kjeller: - Deler av garasjerommet er det etablert en sluse (gang) med dør mot garasjerommet. - Rom benyttet som bad er definert badstue. - Innredet rom er definert og godkjent som bodareal. - Wc-rom og bod er tegnet inn som bad på tegning. Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Enkelte av rommene i kjelleren er ikke godkjent som oppholdsrom. Dersom rommene skal godkjennes til oppholdsrom, må det rettes søknad til Plan- og bygningsetaten. Det foreligger ferdigattest for tiltaket (2011-2013) slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ ett-trinnstillatelse med senere tillegg. Ferdigattesten er datert 01.10.2014.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Dokumentasjon er fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.

Det ble i følge eier lagt radonsperre i forbindelse med støp i ny del. Eier er ikke sikker på om det ble lagt radonsperre i gammel del, men det ble gravd ut og støpt nytt gulv.

Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som meget høy.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Garasjerommet har et areal på rett i overkant av 50 m² og er tilknyttet boligen via en mellomliggende sluse. Det er montert brann- og lyddører med brannklassifisering B30 mellom garasjen og slusen, samt mellom slusen og trappegangen. Brannteknisk dokumentasjon fra tilbygget/ombyggingen i perioden 2011–2013 er ikke fremlagt. Det er derfor ikke mulig å verifisere om branncelleinndelingen og de brannteknisk løsningene tilfredsstiller kravene som gjaldt for tiltaket.
Vurdering:	Mangelfull branncelleinndeling eller utilstrekkelig brannmotstand i brannskillende konstruksjoner kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk til øvrige deler av boligen.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Deler av eiendommen ligger innenfor grønn støysone iht. kommuneplanens temakart for Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Støytabell i henhold til NS 3600
Etter 1997, tilfredsstillende

Utebod

Utebod

Utebod

Opplysninger om uteboden

Beskrivelse:	Utebod med støpt plate i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt/beiset panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Profilert ytterdør og elektrisk styrt port.
Vurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Utestue

Utestue

Utestue

Opplysninger om utestuen

Beskrivelse:	Utestue oppført i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Taket er tekket med takshingel. Utestuen har store glassfelt og skyvedører mot utearealet, samt støpt gulv.
Vurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	11-11-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	16-11-2026	Signert og datert 16.11.2026	Mottatt
El. tilsyn	19-11-2026	Kontroll av el-anlegg utført 24.02.2026	Mottatt
Godkjente plantegninger	16-11-2026	Byggetegninger datert 09.08.2011.	Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

enova

Energiattest



Adresse **Øvre vei 21, 1369 STABEKK**	
Dato for energimerking **20.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-389322**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17173162**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **456,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **456,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **212,29**

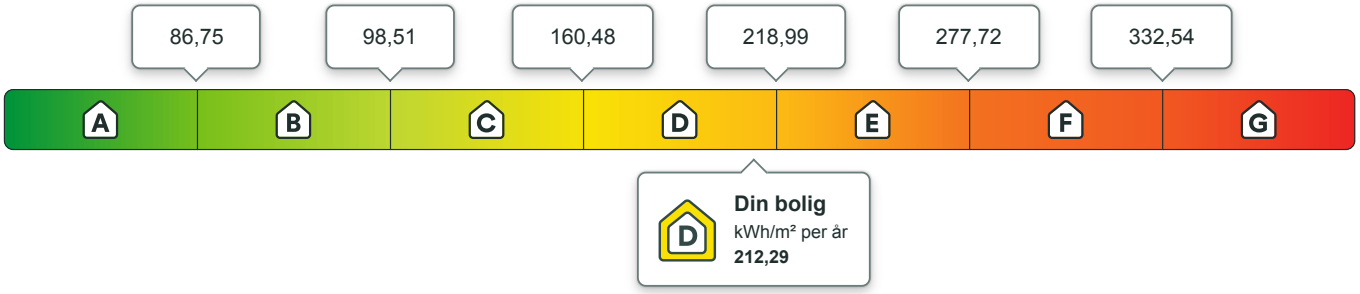
Øvre vei 21, 1369 STABEKK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
96 070,08	**210,68**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Øvre vei 21, 1369 STABEKK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Øvre vei 21, 1369 STABEKK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

Øvre vei 21

Nabolaget Jar - vurdert av 173 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Jar skole (1-7 kl.) 533 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	7 min 3.4 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	8 min 4 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	9 min 4.4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Oslo International School 90 elever	8 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillengveien Linje 130, 130N, 140, 140N, 214	12 min 0.9 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Lilleaker Linje 13	20 min 1.7 km
Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10 km

BARNEHAGER

Jarenga barnehage (1-6 år) 169 barn	14 min 1.1 km
Lille My familiebarnehage Nordraak...	16 min
Jar Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jar	13 min
Joker Lysaker Stasjon	18 min

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

VARER/TJENESTER

CC Vest	21 min
Vitusapotek Lysaker stasjon	18 min
CC Vest Vinmonopol	21 min

SPORT

Jarbanen	12 min
Jar Ishall	12 min
SATS CC Vest	18 min
Lysaker Squash	19 min

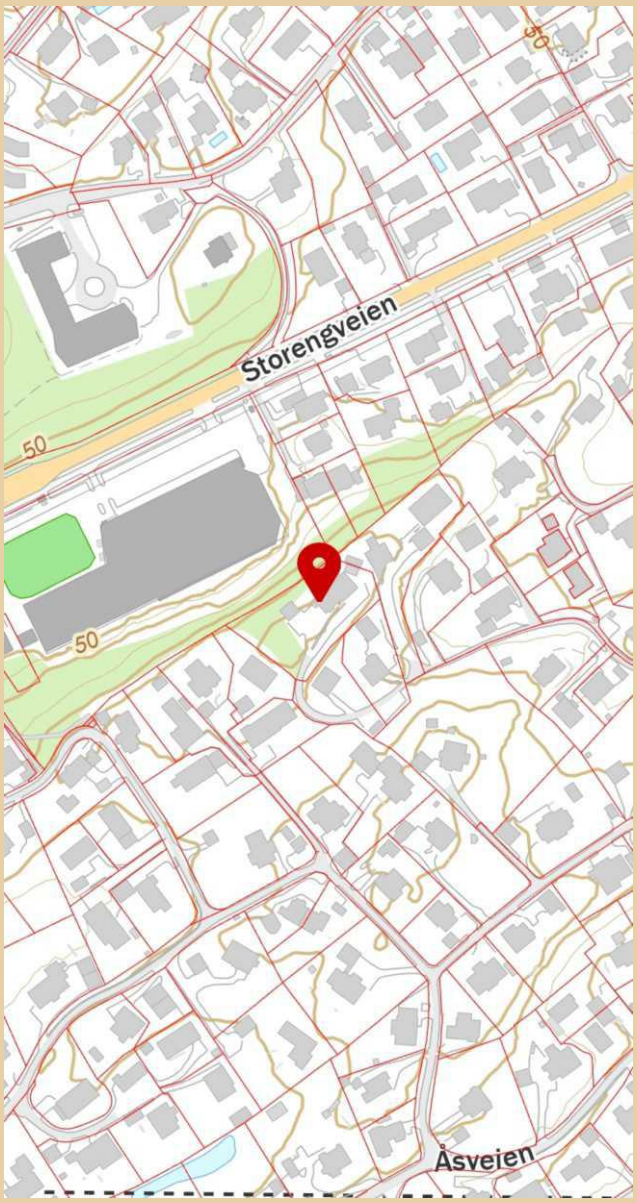
Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Utskriftsdato: 10.11.2026

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.**	39	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre vei 21, 1369 STABEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 109,70 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	6 083,28 kr
Sum	**18 577,26 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealOppdatertIkkeSekMTiltakUIG	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	4 486,88 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	566.35	1/1	0 %	566,35 kr	252,40 kr
Forskudd vann 2026	15%	120 m3	30.61	1/1	0 %	3 673,56 kr	1 637,16 kr
Forskudd avløp 2026	15%	120 m3	34.82	1/1	0 %	4 178,64 kr	1 862,26 kr
Vann etter areal	15%	471 m2	39.80	1/1	0 %	18 746,51 kr	7 246,07 kr
Avløp etter areal	15%	471 m2	45.26	1/1	0 %	21 319,34 kr	8 240,55 kr
					Sum	**53 868,59 kr**	**23 725,32 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.11.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre vei 21, 1369 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
09171611	0	21.05.2026	Årsavlesning - målt

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 10.11.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre vei 21, 1369 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 016 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021025)
Navn	MALURTÅSEN
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06.05.2026	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25581/7826020.pdf	
Delarealer	**Delareal**	189 m^2
	RPHensynsonenavn	H310_1
	Faresone	Ras- og skredfare
	Delareal	94 m^2
	RPHensynsonenavn	H560_1
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring naturmiljø
	Delareal	2 016 m^2
	Formål	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Feltnavn	B2A
	Delareal	2 016 m^2
	RPHensynsonenavn	H570
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan for Malurtåsen

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2021025
Saksnummer: 21/9615
Dokument: 7826020

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal sikre:
- bevaring av kulturminner og sammenheng i kulturmiljøet med veier
- bevaring av eksisterende natur, landskap, terreng og vegetasjon

§ 1.2 Planen skal legge til rette for
- ny bebyggelse som er tilpasset områdets særpreg og bebyggelsesstruktur

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bevaring av store trær

§ 2.1 Store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå skal bevares. Ved tiltak som kan berøre trærne skal røtter og treets kritiske rotsone ivaretas og følges opp av arborist/fagkyndig. Bestemmelsen gjelder uavhengig av søknadsplikt og skal følges opp både i, og utenfor søknadsplikt.

§ 2.2 Til søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges dokumentasjon/marksikringsplan som viser hvordan vegetasjon, trær og terreng som skal bevares, beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.

Overvann og flomveier

§ 2.3 Overvann skal fordrøyes og infiltreres lokalt på egen eiendom, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og på utearealer.

§ 2.4 Til rammesøknad for nye boenheter skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann med flomveier.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse, felt B1, B1A, B2, B2A, B3 og B4

Deler av feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, deler av feltene er regulert til hensynssone bevaring naturmiljø, deler av feltene er regulert til hensynssone ras- og skredfare, deler av feltene er regulert til sikringssone jernbanetunnel og deler av feltene er regulert til hensynssone flomfare.

Nye eiendommer, boenheter og sekundærleiligheter

§ 3.1 Bygninger som er angitt med bevaringslinje i plankartet, skal bevares.

§ 3.2 Nybygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse på eiendommen i plassering, utforming, material- og fargebruk.

§ 3.3 Det tillates ikke opprettelse av nye eiendommer innenfor planområdet med unntak av der det fremgår av plankartet. Ubebygde og nye eiendommer er vist som egne felt, felt B3 og B4.

§ 3.4 Innenfor formål frittliggende småhusbebyggelse tillates maksimalt én enebolig per eiendom. Det kan alternativt tillates én tomannsbolig der eiendommens boligformål er større enn 1400 m².
Følgende unntak gjelder:
Innenfor felt B1A og B2A kan det i tillegg til eksisterende bolig tillates en ny enebolig innenfor viste byggegrenser.

§ 3.5 Det kan tillates én sekundærleilighet på inntil 55m² i frittliggende eneboliger.

Byggegrenser og avstandskrav

§ 3.6 Byggegrenser og avstandskrav som er angitt i planen er absolutte.

§ 3.7 Tilbygg til bolig skal ikke plasseres nærmere enn 10 meter fra midt regulert offentlig vei. Tilbygg til eksisterende bevaringsverdig bolig kan tillates plassert nærmere.

§ 3.8 Tilbygg til bolig langs Nyveien skal ikke plasseres nærmere enn 12,5 meter fra midt regulert vei.

§ 3.9 Tilbygg til bolig skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra formålsgrense mot felles vei, minimum 4 meter fra nabogrense og minimum 4 meter fra hensynssone bevaring naturmiljø.

§ 3.10 Tilbygg til eksisterende bevaringsverdig bolig kan tillates plassert nærmere formålsgrense mot felles vei enn 4 meter.

§ 3.11 Garasje, uthus og andre mindre bygg skal ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra formålsgrense mot regulert vei, minimum 1 meter fra nabogrense og minimum 2 meter fra hensynssone bevaring naturmiljø.

Terrengendringer

§ 3.12 Det tillates ikke tiltak der eksisterende terreng er brattere enn 1:3.
Følgende unntak gjelder:
- Oppføring av enebolig innenfor byggegrense.
- Plassering av tilbygg til bolig utformet etter planens øvrige bestemmelser. Det skal dokumenteres at ulike alternativer er vurdert. Unntaket gjelder kun der kommunens kulturminnemyndighet ikke uttaler seg negativt til plasseringen.

§ 3.13 Det tillates ikke terrengendringer utover høyder +/- 0,5 meter fra eksisterende terreng. I forbindelse med oppføring, tilbygging, underbygging eller plassering av bygning og konstruksjon eller anlegg tillates terrengendringer +/- 1 meter fra eksisterende terreng.

§ 3.14 Støttemurer skal ikke være høyere enn 1 meter. Reetablering/vedlikehold av eksisterende murer som er over 1 meter kan tillates.

Tiltak og bevaring av store trær, vegetasjon og terreng

§ 3.15 Nye tiltak skal plasseres slik at store trær bevares. Det tillates ikke byggegrop innenfor treets kritiske rotsone. Bestemmelsen gjelder uavhengig av søknadsplikt, og uavhengig av eiendomsgrenser.

§ 3.16 Ved tiltak skal trær, vegetasjon og terreng som skal bevares, sikres med fysisk beskyttelse i anleggsperioden.

§ 3.17 Der hvor oppføring av tilbygg til bevaringsverdig bolig kommer i konflikt med et tre som skal bevares, jf. § 2.1, kan treet tillates felt, hvis det kan dokumenteres at plasseringen gir den beste tilpasningen til bevaringsverdig bygg etter at ulike alternativer er vurdert. Det må dokumenteres at det ikke felles flere trær enn det antall som er nødvendig.

Uteoppholdsareal

§ 3.18 Ene- og tomannsbolig skal ha minimum 300 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet.

§ 3.19 Sekundærleilighet i enebolig skal ha minimum 50 m^2 uteoppholdsareal.

§ 3.20 Bolig med flere enn 2 boenheter (konsentrert småhusbebyggelse) skal ha minimum 175 m^2 uteoppholdsareal per boenhet.

§ 3.21 Areal med helning brattere enn 1:3 medregnes ikke i minste uteoppholdsareal(MUA).

Parkering og avkjørsler

§ 3.22 For ene- og tomannsboliger kreves to biloppstillingsplasser per boenhet.

§ 3.23 For boliger med flere enn 2 boenheter kreves én biloppstillingsplass per boenhet.

§ 3.24 For sekundærleilighet kreves én biloppstillingsplass.

§ 3.25 Eksisterende avkjørsler skal opprettholdes. Det kan tillates etablert ny avkjørsel der dette vil bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten. Ved etablering av ny avkjørsel skal eksisterende avkjørsel stenges, slik at det kun er en avkjørsel per eiendom. Ved to eneboliger på en eiendom kan det tillates to avkjørsler der en slik løsning ikke forringer hensyn til kulturvern, naturvern og trafikksikkerhet.

§ 3.26 Ved deling av eiendom eller søknad om etablering av nye eneboliger og tomannsboliger tillates nye avkjørsler der disse er markert i plankartet.

Garasjer, uthus og andre mindre bygg

§ 3.27 Det kan tillates en garasje på inntil 36 m^2 BRA per enebolig og per boenhet for tomannsbolig.

§ 3.28 Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 og 3 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks. høyde kan fravikes der dette gir en bedre tilpasning til øvrig bebyggelse på eiendommen.

Solenergianlegg

§ 3.29 Solenergianlegg skal plasseres på tak. Utforming og farge skal tilpasses takflaten.

Takterrasser, takopplett og takarker

§ 3.30 Takterrasser tillates ikke på, i, eller i forlengelse av boligens hovedtak, definert som boligens største sammenhengende takflate, og/eller på, i, eller i forlengelse av øverste tak.

§ 3.31 Takterrasser tillates ikke på mindre frittliggende bygninger, som f.eks. garasjer, utenom der bygningen ligger helt eller delvis under terreng og utearealene blir en naturlig del av uteområdet.

§ 3.32 Takopplett eller takarker kan tillates der disse er tilpasset boligens arkitektur i dimensjonering, materialbruk og detaljering. Bredde på takopplett eller takarker kan ikke overstige 1/3 av takflatens totale lengde. Takark og takopplett skal ikke bryte mønelinje og gesims.

Høyder

§ 3.33 Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 og 7 meter målt fra eksisterende terreng langs den enkelte fasade.

§ 3.34 Bebyggelse skal ha tak med takvinkel minimum 15 grader.

Bolig – frittliggende småhusbebyggelse feltene B1 og B1A

Feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø. Del av feltene er regulert til hensynssone bevaring naturmiljø, del av feltene er regulert til hensynssone ras- og skredfare, del av feltene er regulert til sikringssone jernbanetunnel og del av feltene er regulert til hensynssone flomfare.

§ 4.1 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 15%.
§ 4.2 På felt B1A tillates oppført en enebolig innenfor byggegrense vist på plankartet.
§ 4.3 For gnr. 39 bnr. 78 settes maks gesims til kote +72 moh.
§ 4.4 Der oppføring av ny bolig i felt B1A kommer i konflikt med et tre som skal bevares, jf. § 2.1, kan treet tillates felt, hvis det kan dokumenteres at det er den beste plasseringen av bygning ut fra kulturvernhensyn og naturhensyn, etter at ulike alternativer er vurdert. Det må dokumenteres at det ikke felles flere trær enn det antall som er nødvendig.

Bolig – frittliggende småhusbebyggelse feltene B2 og B2A
Deler av feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, del av feltene er regulert til hensynssone ras- og skredfare, del av feltene er regulert til sikringssone jernbanetunnel.

§ 5.1 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20%.
§ 5.2 På felt B2A tillates oppført en enebolig innenfor byggegrense vist på plankartet.
§ 5.3 Før det gis tillatelse til ny bolig på gnr. 39 bnr. 8 må det gjennomføres en arealoverføring fra gnr. 39 bnr. 121, slik at tomtestørrelsen på minimum 1600 m^2 oppnås.
§ 5.4 Før det gis tillatelse til en ny bolig på gnr. 39 bnr. 16, må eksisterende bolig bruksendres til enebolig.
§ 5.5 Der oppføring av ny bolig i felt B2A kommer i konflikt med et tre som skal bevares, jf. § 2.1, kan treet tillates felt, hvis det kan dokumenteres at det er den beste plasseringen av bygning ut fra kulturvernhensyn og naturhensyn, etter at ulike alternativer er vurdert. Det må dokumenteres at det ikke felles flere trær enn det antall som er nødvendig.

Bolig – frittliggende småhusbebyggelse felt B3
Feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø.

§ 6.1 Innenfor byggegrense vist på plankartet tillates oppført én enebolig per felt.
§ 6.2 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 15%.
§ 6.3 Bebyggelsen skal ha møneretning som vist på plankartet der dette er vist.
§ 6.4 Nye avkjørsler tillates der disse er markert i plankartet.
§ 6.5 Før det gis byggetillatelse for ny bolig på gnr. 15 bnr. 225 må det dokumenteres at krav til parkering og snuplass og uteoppholdsareal på eiendommen gnr. 15. bnr. 19 er løst. Parkeringsløsning for gnr. 15 bnr. 19 kan løses på gnr. 15 bnr. 225.
For gnr. 15 bnr. 225 settes maks møne og gesims til kote +46,5 moh.
§ 6.6 Der oppføring av ny bolig i felt B3 kommer i konflikt med et tre som skal bevares, jf. § 2.1, kan treet tillates felt, hvis det kan dokumenteres at det er den beste plasseringen av bygning ut fra kulturvernhensyn og naturhensyn, etter at ulike alternativer er vurdert. Det må dokumenteres at det ikke felles flere trær enn det antall som er nødvendig.
§ 6.7 For gnr. 39 bnr. 2 kan adkomst for felt B3, nord på eiendommen, løses fra enten Malurtveien eller Øvre vei.

Bolig – frittliggende småhusbebyggelse felt B4
Feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø.

§ 7.1 Innenfor byggegrense vist på plankartet tillates oppført én enebolig per felt.
§ 7.2 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20%.
§ 7.3 Bebyggelsen skal ha møneretning som vist på plankartet der dette er vist.
§ 7.4 Nye avkjørsler tillates der disse er markert i plankartet.
§ 7.5 Der oppføring av ny bolig i felt B4 kommer i konflikt med et tre som skal bevares, jf. § 2.1, kan treet tillates felt, hvis det kan dokumenteres at det er den beste plasseringen av bygning

ut fra kulturvernhensyn og naturhensyn, etter at ulike alternativer er vurdert. Det må dokumenteres at det ikke felles flere trær enn det antall som er nødvendig.

Bolig – Konsentrert småhusbebyggelse, felt BK
Deler av feltene er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø og deler av feltene er regulert til sikringssone jernbanetunnel.

§ 8.1 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20%.
§ 8.2 Grad av utnytting for gnr. 15 bnr. 20 skal ikke overstige %-BYA = 15%.
§ 8.3 Gnr. 39 og bnr.155 er fullt utbygget. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse.

Forsamlingslokale for religionsutøvelse, felt REL
Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø.

§ 9.1 Feltet er fullt utbygget. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Veg, felt FV og o_v
§ 10.1 Veiene reguleres som de er. Det kan gjøres unntak for tiltak som bedrer trafikksikkerheten og/eller fremkommeligheten.
§ 10.2 Felles adkomstveier, felt fV, skal være felles for tilstøtende eiendommer.

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Naturområde felt GN
§ 11.1 Eksisterende eiketrær, merket i plankartet, skal bevares. Tiltak eller byggegroper innenfor arealformålet tillates ikke. Arealene som avsettes til grøntformål/GN rundt de hule eikene skal medregnes i beregning av utnyttelsesgrad/BYA og uteoppholdsareal/MUA på den enkelte tomt.

Naturområde vann (dam), felt NV
§ 12.1 Tiltak som endrer vannstand eller har negativ virkning på biologisk mangfold, er ikke tillatt. Fylling er ikke tillatt.
§ 12.2 Skjøtsel av dammen som ivaretar og styrker naturverdiene er tillatt. Uttak av masser fra bunnen av dammen for å hindre gjengroing kan bare skje i perioden fra og med 1. oktober til og med 1. april.

Turvei, felt o_T
§ 13.1 Turvei skal ha grusdekke. Det tillates trapp der terrenget er bratt.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Hensynssone – andre sikringssoner H190

§ 14.1 Innenfor hensynssonen skal det ikke settes i gang tiltak som kan skade jernbanens tunneler, herunder brønnboring. Alle søknader om tiltak og spørsmål om vurdering av ikke søknadspliktige tiltak skal forelegges Bane NOR for uttalelse.

Faresone - Ras- og skredfare, felt H310

§ 15.1 **H310_1**: Omfatter områder som er utsatt for steinsprang. Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot steinsprang, jf. Pbl. § 28-1.

§ 15.2 **H310_2 – jord- og flomskred:** Tiltak i tråd med planens øvrige bestemmelser innenfor sikkerhetsklasse S1, jf. Byggteknisk forskrift § 7-3, tillates. Tiltak etter sikkerhetsklasse S2 og S3 tillates ikke.

Flomfare, felt H320

§ 16.1 Ved søknad om tiltak innenfor faresonen skal det vises spesiell aktsomhet for flomfare. Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen må det i byggesøknaden dokumenteres at flomfare er ivaretatt, jf. Pbl. § 28-1.

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø og bygninger, felt H570

§ 17.1 Bygninger som er angitt med bevaringslinje i plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Unntak gjelder for følgende:
- Uthus på gnr. 39 bnr. 33 tillates flyttet innad på eiendommen.

§ 17.2 For bygninger vist med bevaringslinje tillates fasadeendringer som ivaretar eller tilbakefører bevaringsverdig byggs egenart og karakter.

§ 17.3 For bygninger vist med bevaringslinje tillates eksteriør tilbakeført til en godt dokumentert fase i bygningens historie.

§ 17.4 For bygninger vist med bevaringslinje tillates ikke påbygg. Takopplett og takarker kan tillates dersom disse er tilpasset byggets arkitektoniske egenart og karakter.

§ 17.5 For bygninger vist med bevaringslinje tillates ikke takvinduer.

§ 17.6 For bygninger vist med bevaringslinje skal tilbygg tydelig underordne seg, eller videreføre eksisterende bygning i volum og høyde. Lesbarhet for opprinnelig bygningskropp skal være tydelig. Tilbygg skal ha samme takform, arkitektoniske uttrykk og materialbruk som eksisterende bygning.

§ 17.7 For bygninger vist med bevaringslinje skal arkitektoniske kvaliteter og detaljering som knytter seg til byggets ytre bevares ved vedlikehold og utbedring. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, materialbruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal videreføres eller bevares.

§ 17.8 Elementer som portstolper, murer, trapper med mer langs veiene innenfor hensynssonen skal bevares. Portstolper tillates reetablert for å bedre adkomstsituasjon til en gitt eiendom.

§ 17.9 For nybygg, tilbygg og påbygg på naboeiendommer til bygninger vist med bevaringslinje skal det legges særlig vekt på tilpassing mot bevaringsverdig bygg. Takform, volum, materialbruk og fasadenes utforming skal tilpasses bevaringsverdige bygg.

§ 17.10 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, møneretning, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.

Bevaring naturmiljø, felt H560_1

§ 18.1 Innenfor området skal naturmangfoldet ivaretas.
§ 18.2 Eksisterende naturtyper skal bevares. Det er kun tillatt med skjøtsel som opprettholder og styrker naturmangfoldet, jf. Dokument 7609794.
§ 18.3 Tiltak, midlertidig tiltak eller byggegroper innenfor hensynssone tillates ikke. Bestemmelsen gjelder uavhengig av søknadsplikt.
§ 18.4 Nye gjerder tillates kun i eiendomsgrenser. Nye gjerder skal være flettverksgjerder med maksimal høyde 100 cm.

Bevaring naturmiljø, felt H560_2 – kantsone dam:

§ 19.1 Innenfor området skal naturmangfoldet ivaretas.
§ 19.2 Naturlig vegetasjon og terreng skal bevares og skjøttes slik at naturverdier opprettholdes og styrkes, jf. Dokument 7609794.
§ 19.3 Tiltak, midlertidig tiltak eller byggegroper innenfor hensynssone tillates ikke.
§ 19.4 Det tillates oppføring av gjerde innenfor hensynssonen som sikkerhetstiltak. Nye gjerder skal være flettverksgjerder med maksimal høyde 100 cm.
§ 19.5 Tiltak som kan endre vannstand eller grunnvannsnivå eller tiltak som gir negativ virkning på biologisk mangfold i dammen er ikke tillatt. Ved ethvert tiltak 6 meter eller nærmere hensynssone H560_2 skal det dokumenteres at tiltaket ikke endrer vannstand eller grunnvannsnivå og ikke gir negativ virkning på biologisk mangfold i dammen.
§ 19.6 Masser som graves opp fra dammen ved skjøtsel av denne kan deponeres i området.

Dokumenter som det henvises til i bestemmelsene

Veiledning for skjøtsel av natur på Malurtåsen	DokID 7609794

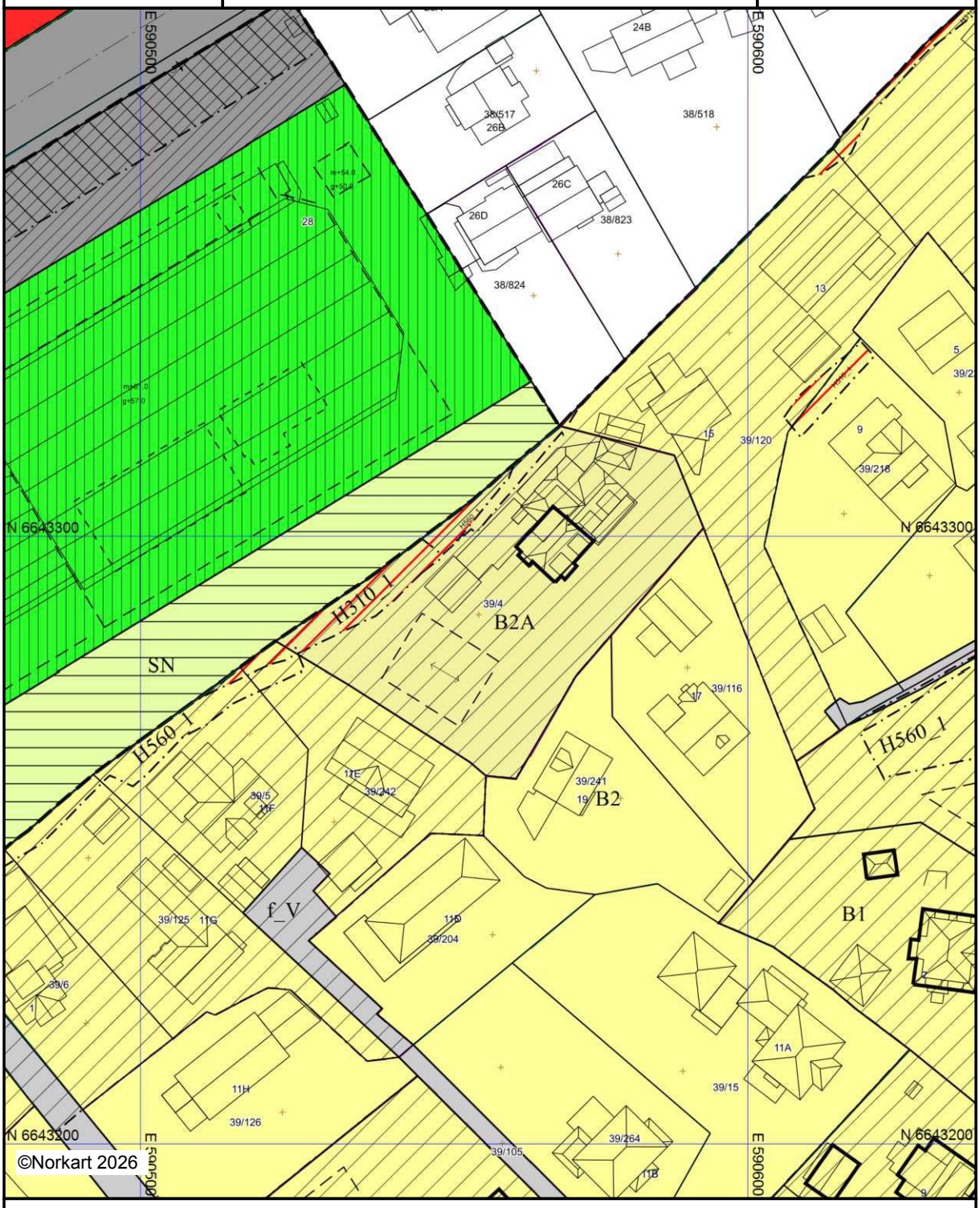
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 39/4
Adresse: Øvre vei 21
Dato: 10.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 39, Bruksnr 4	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Øvre vei 21, gatenr 1324 1369 Stabekk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	606 4	Jar 06 Jar
Oppdatert:	11.03.2025	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060201 801	Jar Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Maihaugen (marihaugen)	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.11.1910	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 015,6 kvm	**Skyld:**	0,03		
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
Annen forretningstype	Forretning:	07.02.2024	Avgiver	3201/39/4	0,0
	Matrikkelført:	07.02.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/39/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/39/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	06.07.1982	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	14.12.2023	Berørt	3201/38/1	0,0
			Berørt	3201/38/7	0,0
			Berørt	3201/38/26	0,0
			Berørt	3201/38/27	0,0
			Berørt	3201/38/28	0,0
			Berørt	3201/38/56	0,0
			Berørt	3201/38/58	0,0
			Berørt	3201/38/164	0,0
			Berørt	3201/38/167	0,0
			Berørt	3201/38/169	0,0
			Berørt	3201/38/517	0,0
			Berørt	3201/38/518	0,0
			Berørt	3201/38/519	0,0
			Berørt	3201/38/616	0,0
			Berørt	3201/38/620	0,0
			Berørt	3201/38/625	0,0
			Berørt	3201/38/632	0,0
			Berørt	3201/38/706	0,0
			Berørt	3201/38/707	0,0
			Berørt	3201/38/708	0,0
			Berørt	3201/38/722	0,0
			Berørt	3201/38/791	0,0
			Berørt	3201/38/822	0,0
			Berørt	3201/38/823	0,0
			Berørt	3201/38/824	0,0
			Berørt	3201/38/830	0,0
			Berørt	3201/38/854	0,0
			Berørt	3201/38/879	0,0
			Berørt	3201/38/930	0,0
			Berørt	3201/38/937	0,0
			Berørt	3201/39/2	0,0
			Berørt	3201/39/3	0,0
			Berørt	3201/39/4	0,0
			Berørt	3201/39/5	0,0
			Berørt	3201/39/6	0,0
			Berørt	3201/39/14	0,0
			Berørt	3201/39/15	0,0
			Berørt	3201/39/16	0,0
			Berørt	3201/39/18	0,0
			Berørt	3201/39/19	0,0
			Berørt	3201/39/20	0,0
			Berørt	3201/39/25	0,0
			Berørt	3201/39/26	0,0
			Berørt	3201/39/27	0,0
			Berørt	3201/39/28	0,0
			Berørt	3201/39/29	0,0
			Berørt	3201/39/31	0,0
			Berørt	3201/39/32	0,0
			Berørt	3201/39/33	0,0
			Berørt	3201/39/34	0,0
			Berørt	3201/39/70/0/1	0,0
			Berørt	3201/39/70/0/2	0,0
			Berørt	3201/39/71	0,0
			Berørt	3201/39/102	0,0
			Berørt	3201/39/105	0,0

			Berørt	3201/39/116	0,0
			Berørt	3201/39/119	0,0
			Berørt	3201/39/120	0,0
			Berørt	3201/39/124	0,0
			Berørt	3201/39/125	0,0
			Berørt	3201/39/126	0,0
			Berørt	3201/39/153	0,0
			Berørt	3201/39/153/0/1	0,0
			Berørt	3201/39/153/0/2	0,0
			Berørt	3201/39/204	0,0
			Berørt	3201/39/218	0,0
			Berørt	3201/39/227	0,0
			Berørt	3201/39/228	0,0
			Berørt	3201/39/232	0,0
			Berørt	3201/39/234	0,0
			Berørt	3201/39/241	0,0
			Berørt	3201/39/242	0,0
			Berørt	3201/39/243	0,0
			Berørt	3201/39/245	0,0
			Berørt	3201/39/254	0,0
			Berørt	3201/39/255	0,0
			Berørt	3201/39/261	0,0
			Berørt	3201/244/1	0,0
			Berørt	3201/300/1130	0,0
Arealmåling	Forretning: Matrikkelført:	16.12.1952	Mottaker	3201/39/4	2 027,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	15.12.1952	Avgiver Mottaker	3201/39/4 0219/39/129	-451,0 451,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	01.12.1950	Avgiver Mottaker	3201/39/4 3201/39/120	-473,0 473,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	10.01.1950	Avgiver Mottaker	3201/39/4 3201/39/116	-1 939,0 1 939,0
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:	13.10.1949	Avgiver Mottaker	0219/39/92 3201/39/4	0,0 0,0
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:	26.07.1949	Avgiver Mottaker	0219/38/383 3201/39/4	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	02.11.1910	Avgiver Mottaker	3201/39/2 3201/39/4	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre vei 21	Bolig	471,0	Kjøkken	8	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	134,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	471,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	471,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1900
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17173162			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		177,0		177,0			
H01	1	147,0		147,0			
H02		135,0		135,0			
H03		12,0		12,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	36,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301307623			Antall etasjer:	1

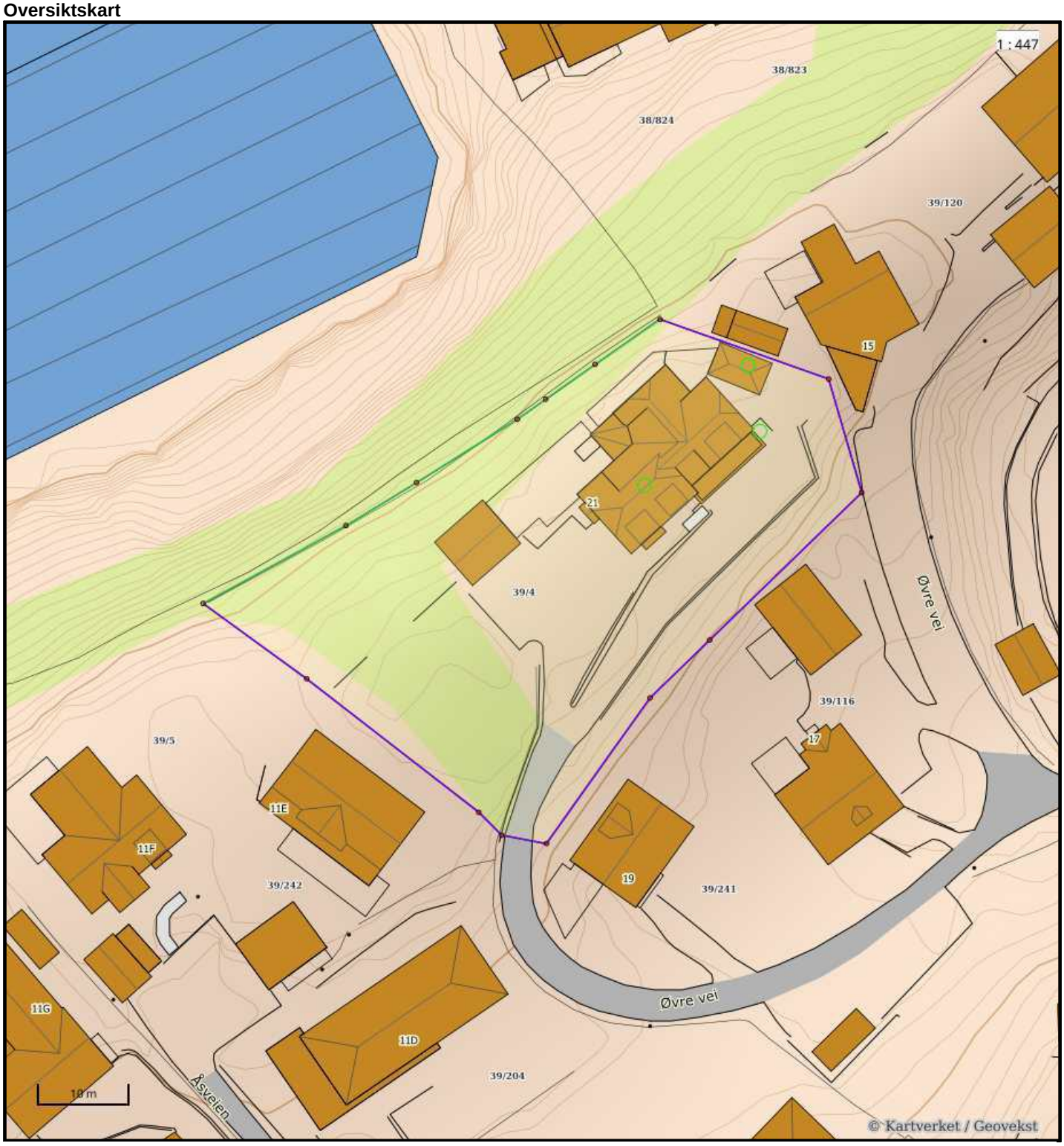
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			33,0	33,0		38,0	38,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



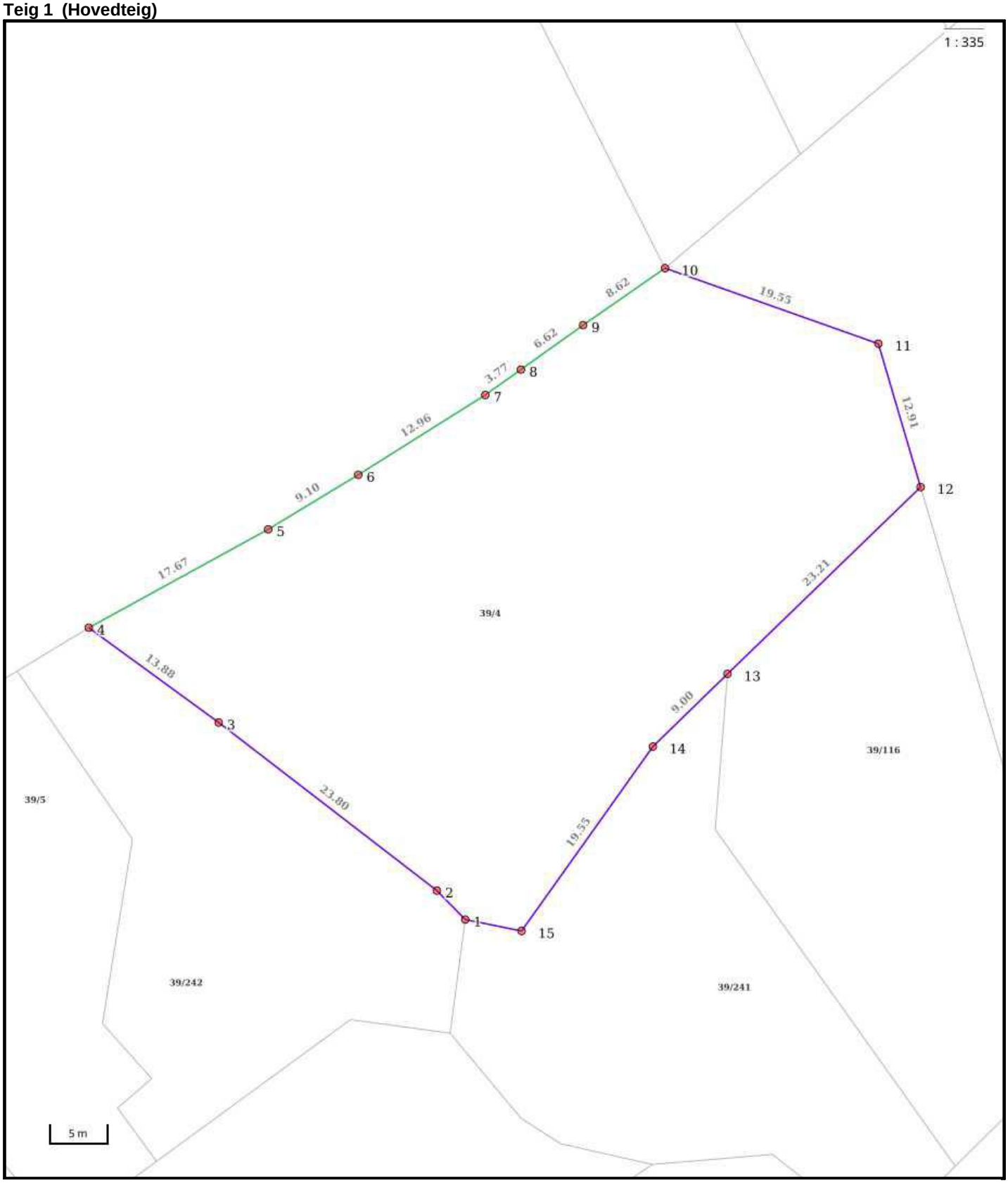
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 2 015,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 260,59	590 556,86	3,50m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 262,86	590 554,20	23,80m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 275,62	590 534,11	13,88m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 282,75	590 522,20	17,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 292,62	590 536,86	9,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 298,02	590 544,18	12,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 305,88	590 554,48	3,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 308,33	590 557,35	6,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 312,65	590 562,36	8,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 318,19	590 568,96	19,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 313,36	590 587,90	12,91m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 301,36	590 592,66	23,21m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 283,77	590 577,51	9,00m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 276,94	590 571,65	19,55m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 643 260,05	590 561,80	4,97m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

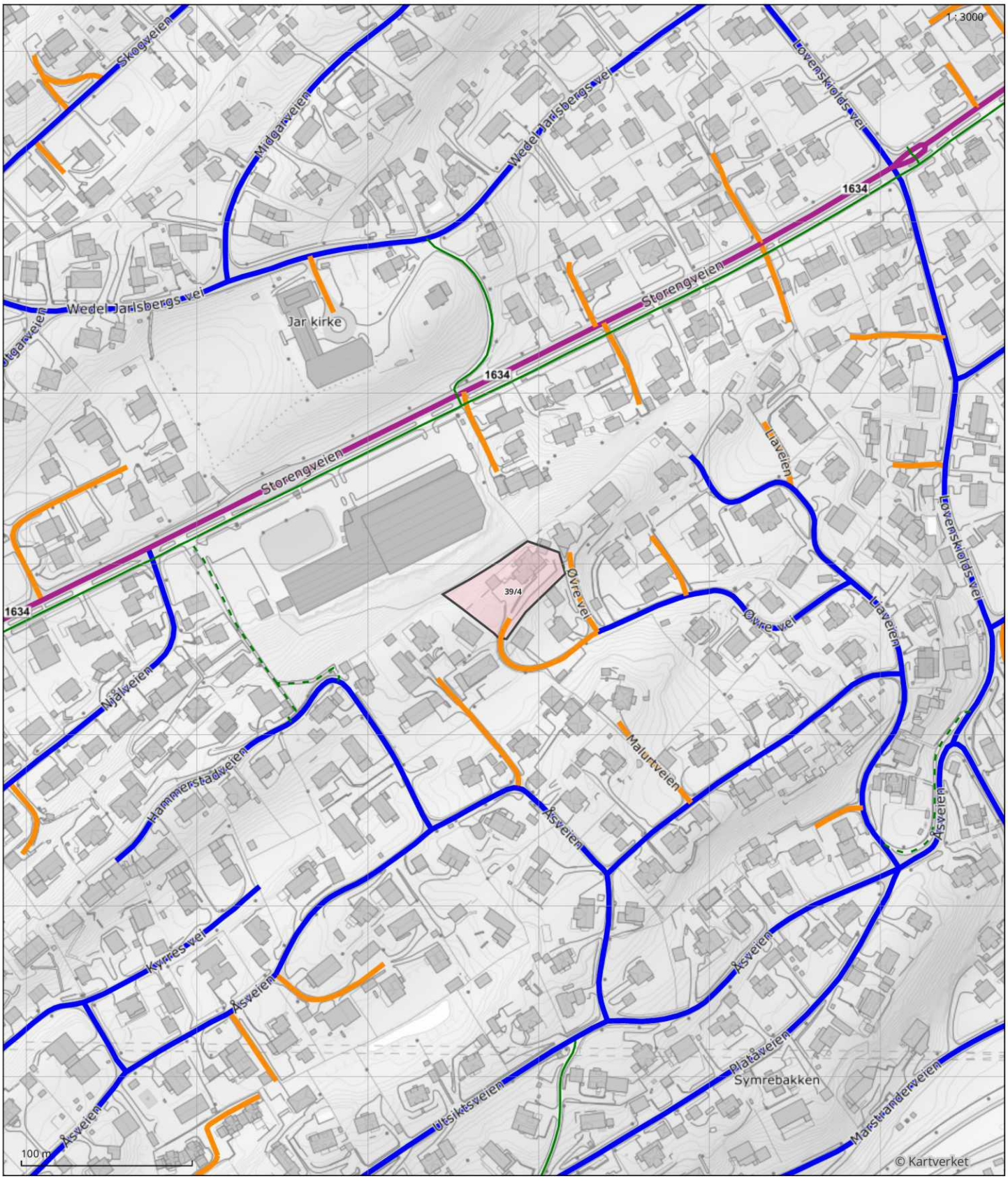
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 39/4/0/0
Adresse: Øvre vei 21, 1369 STABEKK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/11/2026



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

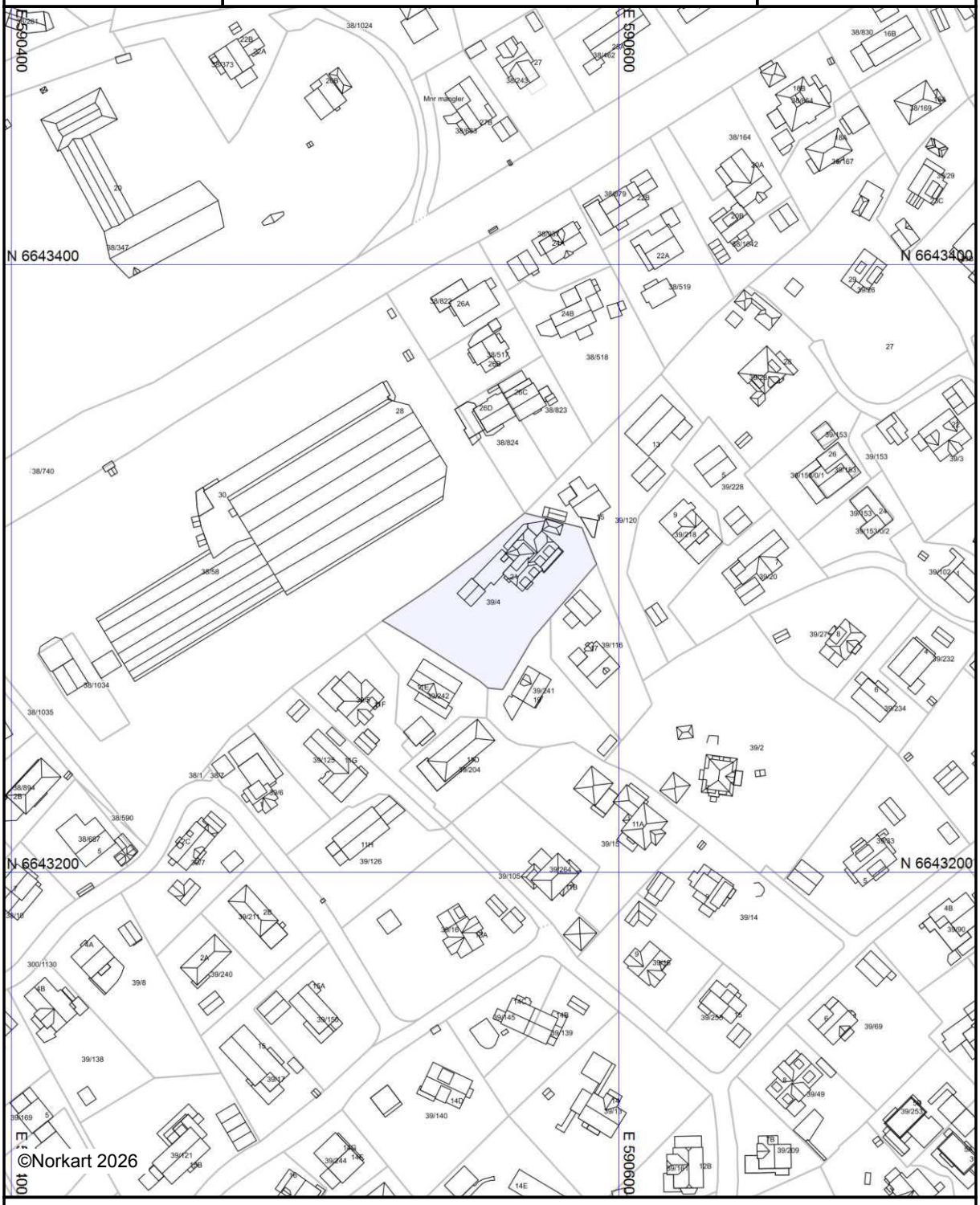
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 39/4
Adresse: Øvre vei 21
Utskriftsdato: 10.11.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

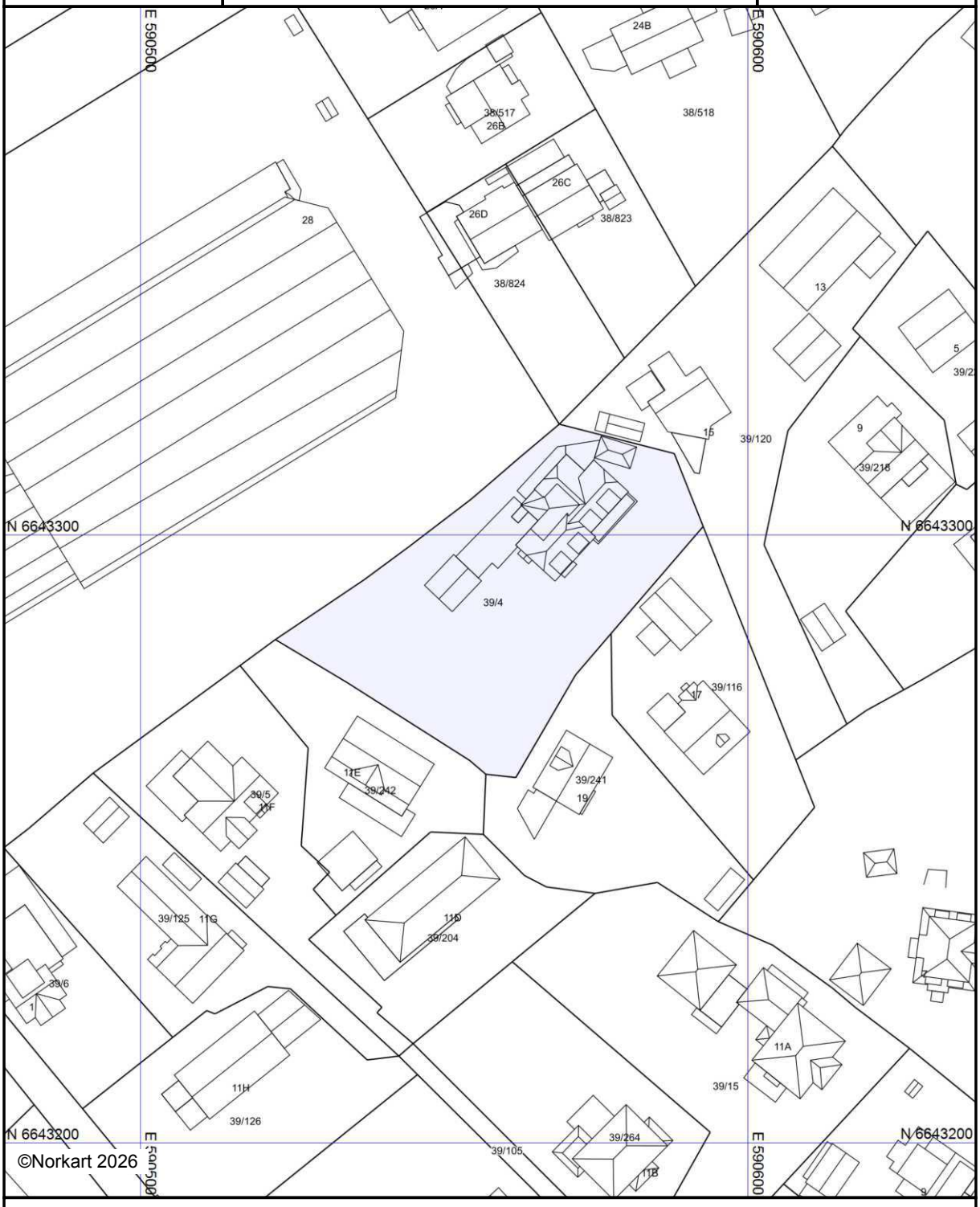
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 39/4
Adresse: Øvre vei 21
Utskriftsdato: 10.11.2026
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

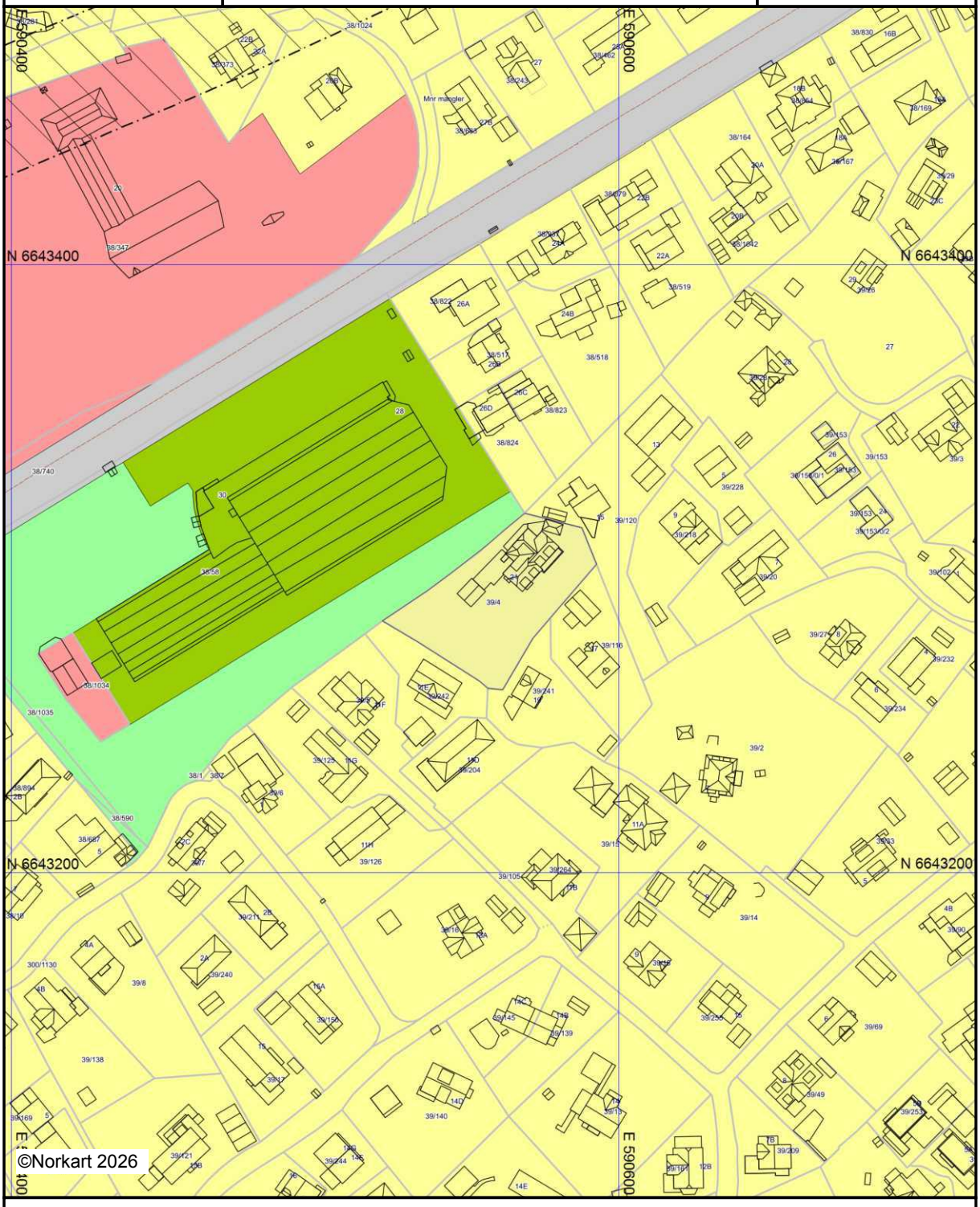
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/4
Adresse: Øvre vei 21
Utskriftsdato: 10.11.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 39/4
Adresse: Øvre vei 21
Dato: 10.11.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 39/4		
Utskriftsdato	10.11.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

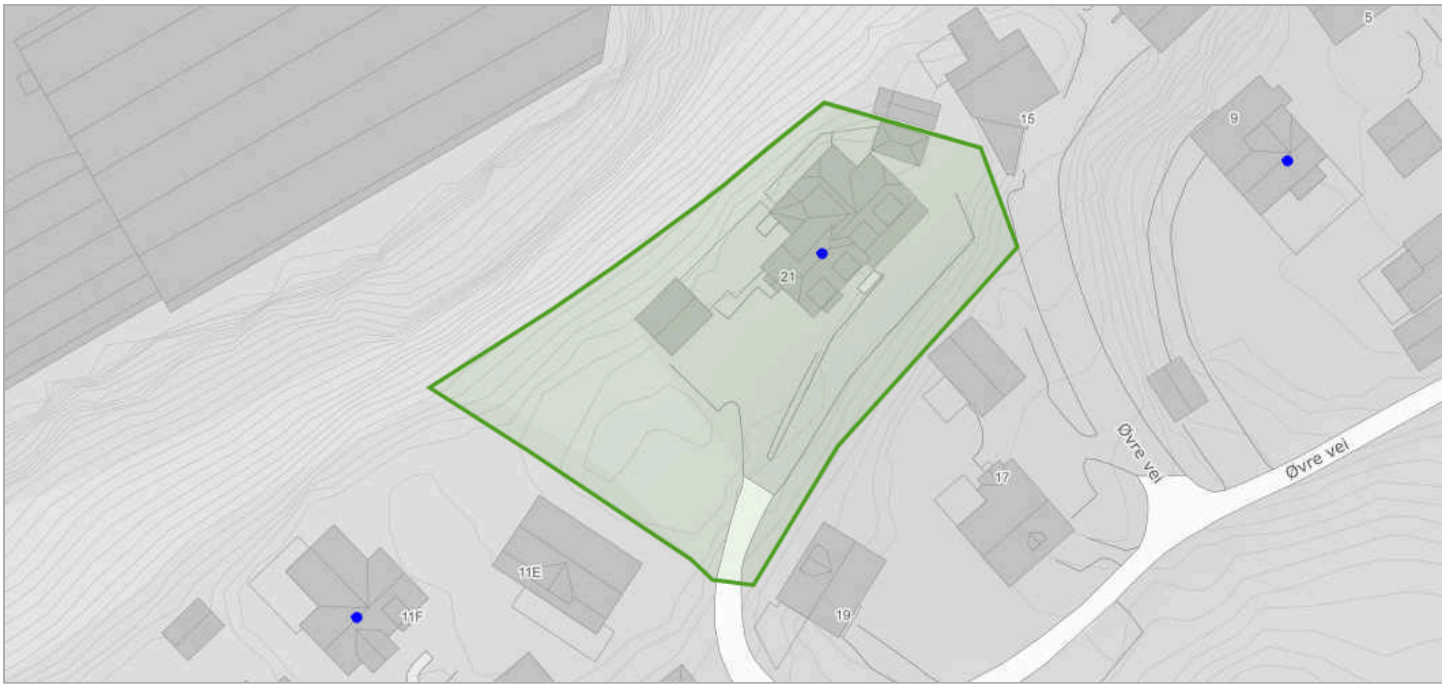
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	17.09.2026



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17173162	store ombygginger. huset har ikke beholdt opprinnelig preg. ENEBOLIG	Middels	Valmet

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-39/4, Øvre vei 21, 1369 STABEKK

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.10.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	02.11.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

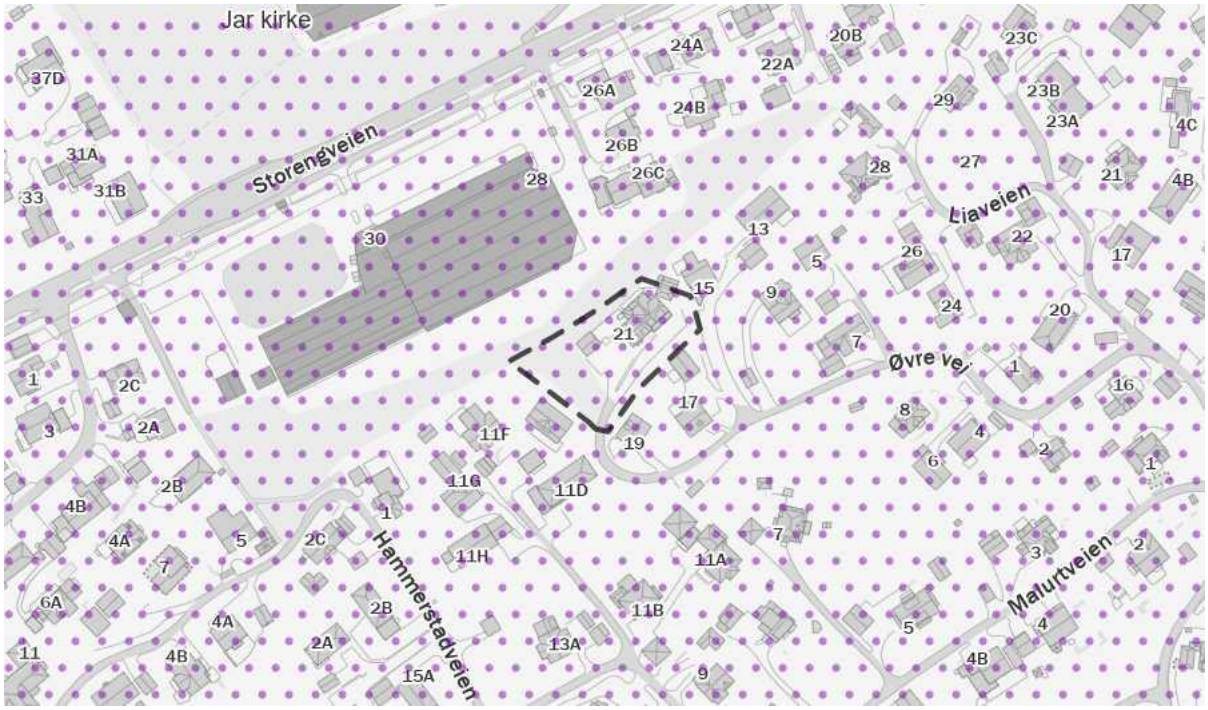
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.10.2026	Ikke funnet	0.57 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.65 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5 km
Flomfaresoner	02.11.2026	Ikke funnet	0.4 km
Forurenset grunn	02.11.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.11.2026	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.10.2026	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	02.11.2026	Ikke funnet	8.3 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	0.92 km
Støysoner	27.10.2026	Ikke funnet	0.04 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket:	02.11.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

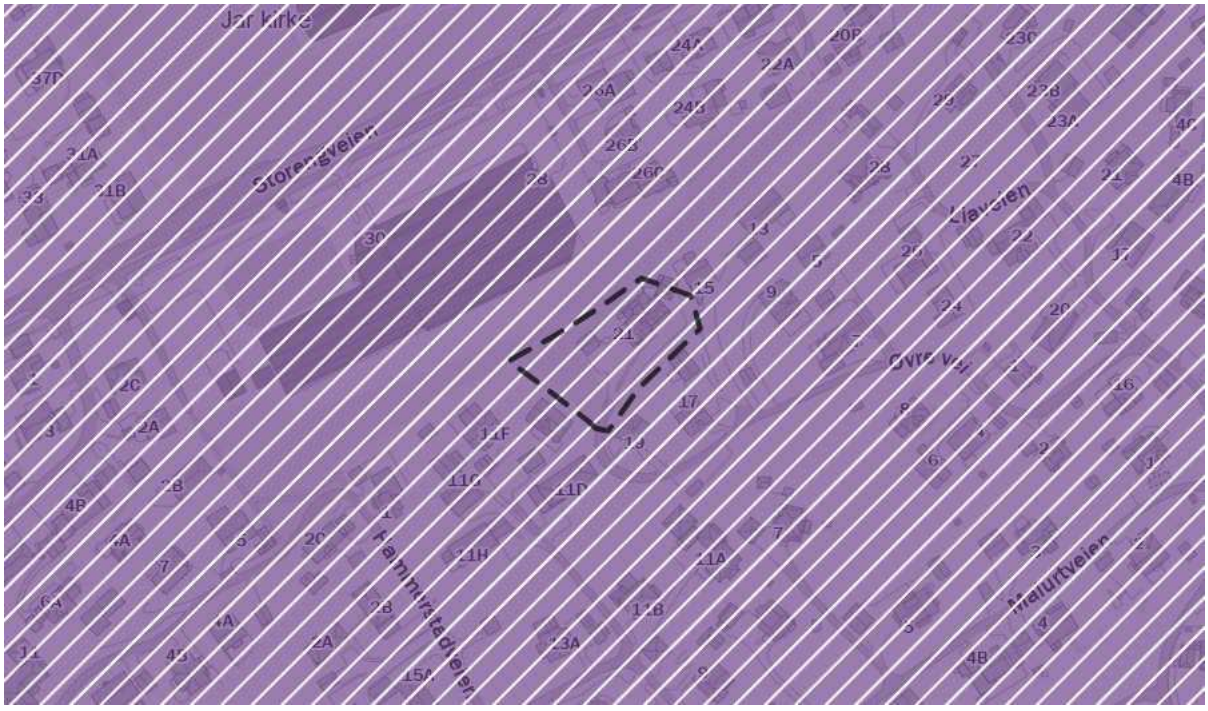
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	30.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Meget høy aktsomhet



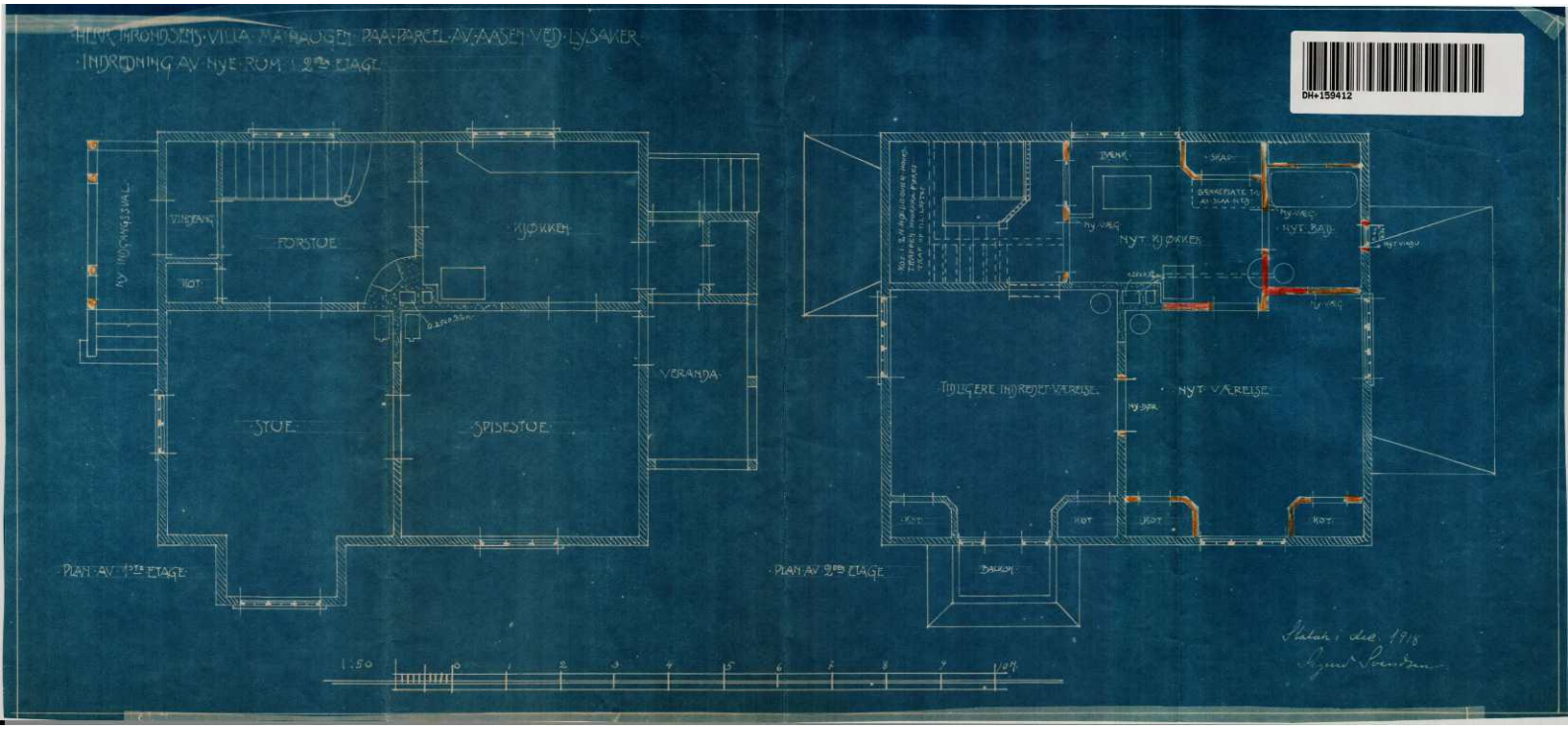
Tegnforklaring

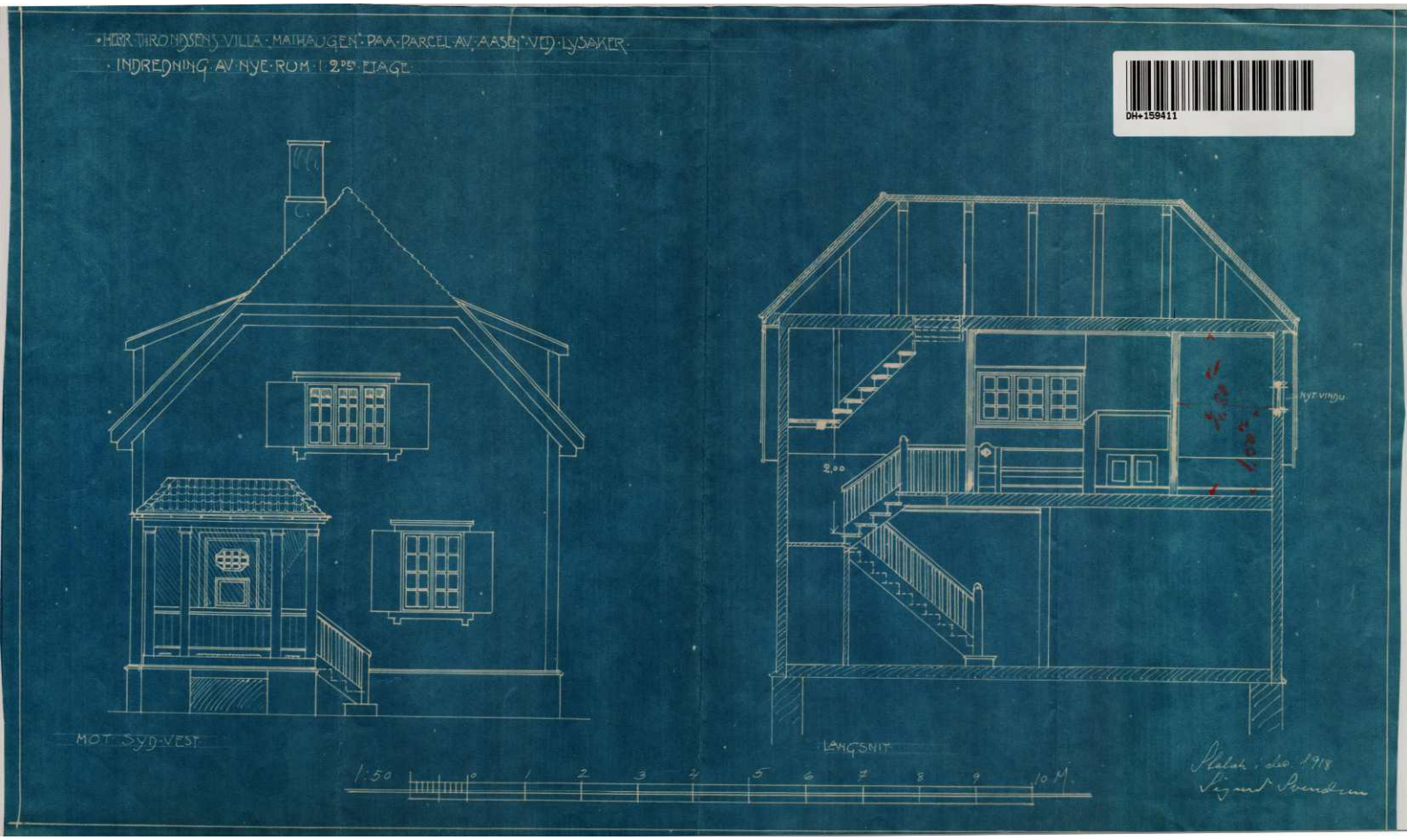
Usikker aktsomhet | Lav aktsomhet | Middels aktsomhet | Høy aktsomhet | Meget høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er et modellert kart basert på inneluftmålinger av radon fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA), fly-, helikopter- og bakkemålinger av uran, og kunnskap om geologiske forhold. Der det er få eller ingen inneluftmålinger, er kunnskap fra områder med tilsvarende geologi overført. Hver aktsomhetsklasse kjennetegnes av andelen radonmålinger i inneluft som ligger over tiltaksgrensen på 100 Bq/m3: «lav aktsomhet» under 8 %, «middels aktsomhet» 8–28 %, «høy aktsomhet» 29–48 % og «meget høy aktsomhet» over 48 %. Områder uten inneluftmålinger, eller med for lite data, er klassifisert som «usikker aktsomhet». Kartet bygger på berggrunnsgeologi i målestokk 1:250 000 og tar ikke hensyn til løsmasser. Det gir et grunnlag for en første vurdering, men kan ikke forutsi radonnivået i en enkelt bygning. Den eneste sikre måten å fastslå radonnivået på er å måle.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)


HERR THRONDSENS VILLA MAHAUGEN PAA PARCEL AV AASEN VED LYSAKER
INDREDNING AV NYE ROM I 2DEN ETAGE
NY INDGANGSSVAL
VINDFANG
FORSTUE
KJØKKEN
KOT
STUE
SPISESTUE
VERANDA
PLAN AV 1STE ETAGE
BÆNK
SKAP
NYT KJØKKEN
NYT BAD
TIDLIGERE INDREDET VÆRELSE
NYT VÆRELSE
KOT
BALKON
PLAN AV 2DEN ETAGE
1:50
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10M
Statah i dec. 1918



HERR THRONDSENS VILLA · MATHAUGEN · PAA · PARCEL AV · AASEN · VED · LYSAKER ·
· INDREDNING AV NYE ROM I 2DEN ETAGE
DH+159411
NYT VINDU
2,00
MOT SYD-VEST
LANGSNIT
1:50
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M
Stalsk i dec. 1918
Sigurd Svendsen

Arkitekt Lorentz Gedde Dahl MNAL
Bygdøy Allè 39
0265 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	11/19443-12/69041/ARAA	**05.06.2012**

Underretning om vedtak - tillatelse til endring av fasader - tilbygg - Øvre vei 21

Vedlagt følger bygningssjefens vedtak.

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i vedtak av 17.6.2009.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Eventuell klage må framsettes skriftlig innen tre uker etter underretning om vedtaket.

Sakens dokumenter er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; selvbetjening; postlister og dokumenter; plan/byggesak. Søk på arkivsakID 11/19443.

For bygningssjefen

Anne Berit Raae
saksbehandler

Kopi m/giroblankett ettersendes:
Tina og Kim Falster
Øvre vei 13

1369 STABEKK

ORIENTERING OM KLAGERETT

Klagerett
Kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages til fylkesmannen av part eller andre med rettslig klageinteresse, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap VI.

Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.

Klagefristen er **tre uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part, dvs. ble lagt i Deres postkasse, postboks eller ble overlevert på annen måte. Om De på dette tidspunkt var bortreist eller av andre grunner forhindret fra å gjøre Dem kjent med meldingen/vedtaket, endres ikke utgangspunktet for fristberegningen, men unntaksvis kan det gi grunnlag for oppreisning for oversittelse av klagefristen, jf. fvl § 31.

Klagen fremsettes skriftlig. Muntlig klage kan fremsettes ved at erklæringen settes opp skriftlig av vedkommende forvaltningsorgan. Såkalt foreløpig klage (klage uten begrunnelse) må avsendes innen klagefristen, og en begrunnelse/begrunnet klage må ettersendes uten ugrunnet opphold/før klagen tas til behandling.

Postlegging av klagebrevet innen fristens utløp regnes som tilstrekkelig for at klagen anses fremsatt i tide.

Klagen stiles til klageorganet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus) og fremsendes gjennom Bærum kommune, Plan- og bygningstjenesten, 1304 Sandvika.

Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig, angi det vedtak som det klages over og den/de endringer som ønskes. Det vil være en fordel om betegnelsen "klage" og arkivsakID fremkommer konkret i brevet. De grunner som klagen støtter seg til bør nevnes og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

I særlige tilfelle kan klagefristen forlenges, og beslutning om dette skal være gjort før klagefristen på 3 uker er utløpt.

Klager som er for sent fremsatt og hvor det heller ikke kan gis oppreisning for oversittelse av klagefristen (jf. fvl. § 31), vil bli avvist slik at klagen ikke tas under behandling, jf. forvaltningsloven § 33 og § 2.

Igangsettingstillatelser
Igangsettingstillatelse kan ikke påklages. Unntaket er hvis igangsettingstillatelsen inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen eller endring av ansvarsretter.

Utsatt iverksettelse av vedtaket
Selv om klagerett foreligger kan vedtaket gjennomføres straks. Dersom gjennomføring av vedtaket vil kunne medføre ugjenopprettelig skade på omgivelsene, kan det begjæres at iverksettingen av vedtaket utsettes inntil klagefristen er ute eller klagen er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Kommunens beslutning om å gi eller avslå en slik begjæring om utsatt iverksettelse er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

I daglig språkbruk benyttes ofte også betegnelsen "oppsettende virkning". Dette betyr nøyaktig det samme.

Rett til å se sakens dokumenter og til å få veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De kan gjøre dem kjent med sakens dokumenter på Bærum kommunes internettsider, www.baerum.kommune.no; innsyn/postlister (søk på arkivsakID eller gnr/bnr som står i vedtaket. Vær oppmerksom på at klagesak får nytt saksnr. i forhold til byggesaken). Dokumentene kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningstjenesten og her vil De også kunne få veiledning om saksbehandlingsregler og andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen bygningsmyndighetenes saksområde.

Sakskostnader
Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det (jf. forvaltningsloven § 36 første ledd). Bestemmelsen har frist for fremsettelse av kravet og angir adressat for kravet m.v.

Klage over vedtak etter vegloven.
Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) behandles av Planutvalget med endelig virkning, og går ikke til fylkesmannen.

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert januar 2008

Behandlende etat
Byggesøknader behandles av tjenestested Byggesak.

Graving/fylling
Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Hafslund Nett, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune, Vann og avløp, Plan.
Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før tjenestested Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyrer
Rør og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før søknad om sanitærabonnement er sendt inn til VA, drift og er godkjent. Tillatelse til å legge ledning over annen manns grunn må søker selv innhente. Ansvarlig søker må i samråd med tiltakshaver anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.
Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og forfaller til betaling senest ved igangsetting av byggearbeidet. Årsgebyrene endres ved tilbygg/påbygg også for arealøkinger under 100m2 fra det tidspunkt arealet tas i bruk. Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må De melde fra til tjenestested Vann og avløp - drift dersom økt gebyr skal unngås. Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste kan fås ved henvendelse til tjenestested Vann og avløp, drift. Forskriften ligger også på www.lovdata.no.

Renovasjon
Det må avsettes plass for ett søppelstativ pr. husstand, eventuelt større enhet hvis det er flere leiligheter. Avstand til kjørbar vei skal ikke overstige 10 m.

Strømleveranse
Gjeldende "standard vilkår for tilknytning" av 01.01.00 fås ved henvendelse til Hafslund Nett AS Kundesenteret, eller på www.hafslund.no. Fra nevnte vilkår presiseres:
Netteier (Hafslund Nett AS) avgjør stikkledningens fremføring, plassering, art og dimensjon. Netteier har rett til å legge lavspent luftledning eller jordkabel over anleggseiers/brukers grunn frem til andre brukere og skal ha uhindret adgang til eiendommen for vedlikehold av nettet.
Grunneier/fester plikter å underrette netteier i god tid på forhånd ved ethvert terrengarbeid, felling av trær eller andre arbeider som kan skade eller ha betydning for netteiers fordelingsanlegg. Grunnerverv til høyspenningsnett og nettstasjoner skjer etter egen kontrakt eller ved ekspropriasjon. Ved tilknytning av større anlegg har netteier rett til å kreve avstått rom for nettstasjon. Slikt rom skal på forhånd være godkjent av netteier. Netteier yter refusjon etter fastsatte satser. Elektriske installasjoner må ikke påbegynnes før anmeldelse fra autorisert installatør er godkjent av Hafslund Nett AS. Av sikkerhetsgrunner skal det legges jordelektrode under grunnmur. Informasjon om hvordan dette skal utføres får du ved henvendelse til Hafslund Nett AS.

Fjernvarme
Fortum Fjernvarme AS har konsesjon for fjernvarme i områdene Sandvika, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning.

Kabel-TV
Tilknytning skjer ved henvendelse til Canal Digital. En gjør oppmerksom på at det er satt krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv nett.

Andre særanmeldelser
Installasjon av oljefyrt varmeanlegg og tilknyttet tank skal anmeldes til brannvesenet.
Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune, Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad eller melding, men må kontrolleres av kvalifisert kontrollør når det er ferdig (Feiervesenet, Brannvesenet eller annet godkjent foretak).

Husbrannslange
Brannvesenet Asker og Bærum anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Nyttige adresser:
Byggesak (Kommunegården, 3. etg.)
1304 Sandvika
Tlf: 67504463/67504321 Telefax: 67504315/67504341

Vann og avløp, Drift (Kommunegården, 2. etg.)
1304 Sandvika
Tlf: 67504372 Telefax: 67504241
Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060 / 95106060

Vei og trafikk (Kommunegården, 2. etg.)
1304 Sandvika
Tlf: 67504372 Telefax: 67504241

Hafslund Nett AS
0247 OSLO
Tlf. 22435000 Telefax: 22435169 Internett: www.hafslund.no

Fortum Fjernvarme A/S
Brynsveien 2, 1338 Sandvika
Tlf. 67804960/92697091(vakt) Telefax: 67804979 Internett: www.barum-fjernvarme.no

Asker og Bærum Brannvesen
Gl. Ringeriksvei 42, 1357 Bekkestua
Tlf: 66764200 Telefax: 66764201 Internett: www.abbv.no

Statens vegvesen, Region øst
Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
Tlf: 81522000 Telefax: 23054001 Internett: www.vegvesen.no
Besøksadresse: Statens vegvesen Distrikt Stor-Oslo, Østensjøveien 34, Oslo

Canal Digital Kabel TV AS
Postboks 167, Sentrum 3701 Skien
Tlf: 06090 Telefax: 81532030 Internett: www.canaldigital.no

Gravemelding og påvisningstjeneste
Bærum kommune VA, Hafslund Nett AS, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Fortum Fjernvarme
Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo
Tlf: 09146 Telefax: 80080146 internett: www.geomatikk.no
Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/19443**
J.post ID: 11/171025

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	24.11.2011	3403/11

Adresse - Tiltak:	Øvre vei 21 - tilbygg		
Gnr/Bnr:	39/4	Mottatt:	08.09.2011
Tiltakshaver:	Tina og Kim Falster	Mangelfull:	08.09.2011
Ansvarlig søker:	Arkitekt Lorentz Gedde Dahl MNAL	Komplett:	23.11.2011

RAMMETILLATELSE/AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Søknad om tilbygg godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, med unntak av fasade mot nordvest og sørvest som avslås, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter.

Høydeplasseringen fastsettes til kote + 81.0 for overkant gulv 1. etasje.

Tillatelsen gis på følgende vilkår, jf plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1:

- **Fasade mot nordvest og sørvest må omarbeides. Reviderte tegninger må sendes inn for godkjenning. Se avsnittet bygningssjefens konklusjon.**

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår er oppfylt.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlig søker godkjennes iht. skjema "søknad om tillatelse til tiltak". Ansvarlige foretak for øvrig godkjennes iht. søknad om ansvarsrett. Godkjenningen gjelder kun det aktuelle tiltaket det er søkt om. Godkjent søknadsskjema og godkjente ansvarsretter framgår av vedlagte liste over godkjente dokumenter.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at kontrollarbeidet utføres og dokumenteres, samt at systemkravene i byggesaksforskriften er oppfylt.

Ved arbeider som berører utvendige eller innvendige sanitærinstallasjoner skal normalreglementet for sanitærforskrifter følges.

IGANGSETTING AV TILTAKET

Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Søknaden framsettes på fastsatt skjema.

Ved rive- og rehabiliteringsarbeider over 100 m² og nybygg med bruksareal over 300 m² skal det utarbeides avfallsplan. Avfallsplan må også utarbeides for konstruksjoner og anlegg hvor totale avfallsmengder overskrider 10 tonn. For rive- og rehabiliteringsarbeider med bruttoareal over 100m² skal det i tillegg utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse. Dokumentasjon på avfallshåndtering vedlegges ikke søknaden, men oppbevares hos ansvarlig søker og skal være tilgjengelig ved tilsyn. Skjema for avfallsplan m.m. kan tas ut fra kommunens internettsider: www.baerum.kommune.no/byggesak.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Søknaden omfatter et større tilbygg til enbolig. Tilbygget omfatter utvidelse av boligareal i to etasjer samt underetasje med kjellerstue og dobbeltgarasje delvis under terreng.
På eksisterende bolig, fasade mot nordvest, utvides en ark.
Tilbygg er oppgitt til 134.8 m2 bebygd areal, 448 m2 BRA. Tomteareal = 2016 m2. % BYA er beregnet til 10.37 % BYA. Minsteavstand til grense for tilbygget = 4.5 m i nordøst.

Det etableres ny intern vei til garasjen med tilhørende forstøtningsmur i inntil 2.3 m høyde målt på tegninger mot sørøst. Minsteavstand til grense for mur = 3m i sørvest målt på situasjonskartet.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (stadfestet 24.03.2010). Tomteutnyttingen skal være innenfor 20,0 %-BYA, og det skal avsettes 300 m2 brukbart uteoppholdsareal for enebolig. Parkeringskrav er 2 biloppstillingsplasser med snuplass på egen grunn, jf. Bærum kommunes parkeringsnorm.

Byggetomta

Byggetomta med eksisterende eldre enebolig fra ca 1920 ligger øverst på en kolle hvor tomta faller bratt mot nordvest og sørøst, fra kote 80 til ca 75 i grense mot nabobebyggelse. Tomta grenser mot boligbebyggelse på tre kanter og mot idrettsanlegg i nordvest, kote ca 45.

Uttalelser

Natur og idrett ved Kulturvern. Eksisterende bolig er et registrert kulturminne oppført i 1911. Bygningen er oppført med jugendpreg - valmede tak, smårutete vinduer og markert inngangsportal. Omsøkt tilbygg tar sikte å videreføre bygningens opprinnelige preg/uttrykk. Tilbygget i seg selv framstår som relativt stort og vil medføre en kraftig økning av volumet til bygningen. Til tross for størrelsen underordner tilbygget seg den opprinnelige bygningskroppen gjennom lavere mønehøyde og tilnærming i uttrykk.

Sett fra fasade syd-øst stemmer dette inntrykket. Natur og idrett ved kulturvern finner denne fasaden som rolig og harmonisk, hvor det enkelt kan skilles mellom nytt og gammelt. Garasjen i kjelleren bidrar til å tydeliggjøre dette skillet. Mot nordøst bevarer

også bygningen sitt opprinnelige preg gjennom underordnet og repeterende avtrapping. Her kunne kanskje en annen pipeløsning være valgt for enda bedre resultat.

Den sørvestre sammen med den nordvestre fasaden framstår for oss som mindre heldig. Her gir ulike takvinkler, utvendige piper og vindusutforming på ny del som ikke harmonerer med resten, et voldsomt og urolig inntrykk. Vi finner dette forstyrrende da resten av tilbygget er lagt tett opp til bygningens opprinnelige preg. Etter vår vurdering, vil til eksempel en vindusutforming som gjenspeiler det opprinnelige preget være å foretrekke.

Vi vil anbefale tiltakshaver å forenkle nevnte fasader(s.v og n.v) for å gjøre bygningens uttrykk noe lettere. Dette kan til eksempel gjøres ved å legge pipene innvendig framfor dagens utvendige forslag og bearbeide utformingen av takvinkler og vinduer mer. En vil da unngå unødvendig oppstykking av fasadene og etter vår vurdering få et roligere og mer harmonisk uttrykk.

Vann og avløp Drift. Etter opplysninger fra vårt rørleggerarkiv er bolig tilknyttet offentlige vann og avløpsledninger i Øvre vei. Blir boligens private ledninger berørt må ledninger inngå som en del av byggets bunnledningssystem.
Overflatevann/takvann og vann fra plasser med tette flater må ivaretas på egen grunn, og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller vannet skaper ulemper for området/naboer. Alt rørleggerarbeid skal anmeldes til Bærum kommune Vann og avløp avd – Myndighet og service av godkjent foretak, og skal være godkjent før arbeidet tar til.

Nabomerknader
Øvre vei 9. Tilbygget er for høyt som vil medføre tap av sol i sommersesongen. Flere timers avkortet sol på ettermiddagen /kveld vil forringe eiendommens verdi på sikt. Det gjøres oppmerksom på utfordringer mht. anleggstrafikk og konsekvenser for fremkommelighet for beboere.
I hht. søkers tilsvar er merknad tatt til følge og tilbygget er senket betraktelig, 95 cm. ”Det er ikke lengre behov for dispensasjon fra maksimale høyder. Solforhold vil ikke påvirkes da nabos uteplass ligger 37m fra tilbygget. Det vil tas hensyn til framkommelighet når Øvre vei benyttes”.

Bygningssjefens vurdering
Eiendommen ligger på en høyde hvor all nabobebyggelse i hovedsak ligger langt lavere enn boligen som søkes tilbygd. Eiendommen er stor, 2 016 m2, med lav utnyttelse. Boligen framstår i dag hovedsakelig i 1 høy etasje med et bratt og høyt halvvalmet tak hvor 2 etasje inngår. Tilbygget foreslås med tilsvarende volum og byggestil men med lavere takhøyder. Dermed reduseres mønehøyden for tilbygget. Garasje bygges delvis under tilbygget med en terrasse i front.
Nabomerknad knyttet til bygget er i følge søker dels tatt til følge ved redusert høyde, 6.46 m for gesims og 8.35 for møne, slik at tiltaket ikke overskrider lovens maksimalt tillate høyder. (8m for gesims og 9m for mønehøyde). Tilbygget ligger høyere i terrenget enn Øvre vei 9 og med stor avstand, 35 m. Det faktum at tomten ligger langt høyere enn nabobebyggelse, gjør at bebyggelsen vil kunne skygge for sen kveldssol for noen eiendommer i øst, og at naboer i noen grad må påregne tap av sol og evt. utsikt ved utbygging på naboeiendommer.
Disse ulemper er ikke tilstrekkelig for å kunne nekte den omsøkte høyde og plassering, jf. Pbl§ 29-4.
En alternativ plassering av tilbygget vest for eksisterende bolig ville gitt bedre forhold for naboer i øst, men samtidig sterkt redusert tiltakshavers mulighet for å utvikle eiendommen.

Tiltaket søkes bygd i samme stil som eksisterende bolig og vil ha samme detaljering av vinduer og materialbruk. Tiltaket vurderes å ha en god tilnærming hvor det vurderes positivt at bebyggelsen vil framstå med sammenhengende volum men med tydelig lesbart skille mellom gammelt og nytt, bla ved tilbaketrukket tilbygg og brutt gesims- og mønehøyde.
Det vises til pbl § 29-2: *Visuelle kvaliteter*. "Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering",

og pbl § 31-1 *Ivaretakelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk*. "Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende".

Etter uttalelse fra kulturvern har søker ønsket å revidere fasadeendringer hvor bla. en pipestokk er trukket inn i takflaten og en pipestokk er fjernet.
Bygningssjefen mener at tilbygget i stor grad er søkt tilpasset eksisterende bolig og mener at detaljering må videreføres i fasadene hvor fasade nordvest og sørvest må bearbeides ytterligere ihht. bygningssjefens begrunnelse:

- I 1. etasje, nordvest, vurderes vinduers plassering i hvert hjørne av tilbygget som uheldig. Som eksempel til etterfølging vises til eksisterende vinduer som er godt trukket inn fra begge hjørnene.
- Eksisterende ark, nordvest, søkes utvidet i bredde og kolliderer med ark på tilbygget. Her kreves en forenkling som ivaretar den eksisterende boligen.
- Begge fasadene må forenkles.

Tilbygget søkes plassert i nordøst hvor eksisterende garasje/uthus er søkt revet. Det er gitt tillatelse til riving i sak 11/21681.

Tiltaket er avhengig av terrengendringer/støttemurer i til dels stor høyde for ny adkomst til garasje delvis under bebyggelse/terrasse mot sørøst. Muren er i hovedsak i overkant av 1m i høyde, og øker i høyde fra 0 m i sørvest til ca 2m i nordøst. Avstanden til grense varierer fra 3m til 6 m hvor muren er høyest. Muren antas å medføre liten endring av forholdene mot nabogrense.

Tiltaket er funnet å være innenfor tillatt utnytting, og det er avsatt en tilstrekkelig andel brukbart uteoppholdsareal på tomten. Mottatt situasjonsplan viser tilfredsstillende parkeringsløsning med snuplass på egen grunn.

Ved gjennomgang av saken er det ikke funnet forhold i strid med plan- og bygningslovgivningen, bortsett fra de forhold som er berørt ved gitte vilkår.
Tiltaket godkjennes med bakgrunn i ovennevnte vurdering og på vilkår satt i vedtaket.

GEBYR OG AVGIFTER

Behandlingsgebyr
Giroblankett for behandlingsgebyr **kr. 14 100,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter § 14 i gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune.

Følgende foretak som ikke har sentral godkjenning må i henhold til gebyrregulativet betale gebyr **kr 4 700,-** for ansvarsrett:

- Ark. Lorentz Gedde-Dahl Bygdøy Allè 39 0265 OSLO

Det gjøres oppmerksom på at ved oppdelt igangsettingssøknad faktureres et tilleggsgebyr på 2M for den andre igangsettingstillatelsen og for hver igangsettingstillatelse etter denne.

Det gjøres oppmerksom på at byggetiltak også kan medføre andre gebyrer, herunder tilknytningsgebyr for vann og avløp, jf. vedlagte skriv "nyttige opplysninger".

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Anne Berit Raae
saksbehandler

Vedlegg:
Liste over godkjente dokumenter
Orientering om vedtak og vilkår

Vedlegg 1 til tillatelsen

ArkivsakID: 11/19443

LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; selvbetjening; postlister og dokumenter; plan/byggesak. Søk på saksnummer (arkivsakID) angitt i vedtaket. Godkjente dokumenter er elektroniske vedlegg til vedtaket, men papirutgaver legges ikke ved tillatelsen ved utsendelse av vedtaket.

Tittel	Saksdokid
Søknad om rammetillatelse	1358356
Ytre rammer	1358357
Situasjonsplan	1358363
Plan u. etg.	1358364
Plan 1. etasje	1425259
Plan 2. etasje	1425260
Fasade sydøst med murer, rekkverk etc.	1467019
Fasade nordøst	1425263
Snitt	1358367
Ansvarsrett - Arkitekt Lorentz Gedde Dahl MNAL	1358375
Vedlegg til ansvarsrett fra Arkitekt Lorentz Gedde Dahl MNAL	1358376

Vedlegg 2 til tillatelsen

ORIENTERING OM VEDTAK OG VILKÅR

Rammetillatelsen avklarer tiltakets rammer og viser hvilke vilkår som skal legges til grunn for den videre prosjekteringen.

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig
Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers bortfaller den. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Øvrige instanser og myndigheter
Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/19443**
J.post ID: 12/68757

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	05.06.2012	1809/12

Adresse - Tiltak: Øvre vei 21 - tilbygg
Gnr/Bnr: 39/4
Tiltakshaver: Tina og Kim Falster
Ansvarlig søker: Arkitekt Lorentz Gedde Dahl MNAL

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Reviderte tegninger godkjennes, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter. Listen erstatter tidligere oversikt over godkjente dokumenter.

Fasade sydvest må revideres da ark - i overgang mellom eksisterende del og tilbygg- er vist feil.

For øvrig opprettholdes tillatelsen av 24.11.2011 med senere tillegg.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Det forutsettes at tidligere innsendte og godkjente ansvarsretter gjelder for endringene. Det er i oppdatert gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer fra ansvarlig prosjekterende for endringene.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Endringssøknaden

Ihht. vilkår i rammetillatelse er det innsendt reviderte fasadetegninger.

Det opplyses i tillegg at overkant gulv i eksisterende bolig er k+ 81.5 og ikke k+81.00 som oppgitt i rammesøknaden. Det ønskes at kotehøyden på tilbygget skal endres i forhold til de faktiske forhold.

Bygningssjefens vurdering
De reviderte fasadene på tilbygget avviker etter bygningssjefens vurdering fra den eksisterende boligens klassiske fasadeuttrykk hvor det hadde vært ønskelig med et tydelig skille eller en bedre kopiering av eksisterende bolig.
Det opplyses at fasadene ikke vil være synlige og at plassering av vinduene i ytterkant av fasadene er knyttet til utsikt og bruk av rommene. Bygningssjefen mener at fasadene på tilbygget i seg selv har gode visuelle kvaliteter, jamfør krav i pbl. § 29-2 og godkjenner fasadene ihht. reviderte tegninger.
Bygningssjefen har ingen bemerkninger til at tiltakets høyde endres slik det framkommer i redegjørelse. Høyder kan endres inntil 0.5m uten søknad så lenge som de ikke utfordrer maksimale høyder gitt i plan- og bygningsloven.

GEBYR
Giroblankett for behandlingsgebyr **kr. 4 900**,- ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter § 17 i gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune.

KLAGERETT
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Anne Berit Raae
saksbehandler

Vedlegg:
Liste over godkjente dokumenter

Vedlegg 1 til tillatelsen

ArkivsakID: 11/19443

LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; selvbetjening; postlister og dokumenter; plan/byggesak. Søk på saksnummer (arkivsakID) angitt i vedtaket. Godkjente dokumenter er elektroniske vedlegg til vedtaket, men papirutgaver legges ikke ved tillatelsen ved utsendelse av vedtaket.

Tittel	Saksdokid
Søknad om rammetillatelse	1358356
Ytre rammer	1358357
Situasjonsplan	1340088
E10 B - Fasade Syd Øst med mur	1581222
E07 B - Fasade Syd Øst	1581220
E06 C- Fasade Syd Vest	1581219
E05 E- Fasade Nord Vest	1581218
E08 B - Fasade Nord Øst	1581221
E04 A - Snitt	1581217
E01 C - Plan Kjeller	1581214
E02 D - Plan 1. etg	1581215
E03 D - Plan 2. etg	1581216
Ansvarsrett - Arkitekt Lorentz Gedde Dahl MNAL	1358375
Vedlegg til ansvarsrett fra Arkitekt Lorentz Gedde Dahl MNAL	1358376
Ansvarsrett - Einar Bøhler	1512596
Ansvarsrett - Centrum Rør AS	1512597
Ansvarsrett - Grunnmur AS	1512598
Ansvarsrett - Ener-produkt as	1512599
Ansvarsrett - Steffen Bertoni	1512600

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/19443**
J.post ID: 12/8512

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	20.01.2012	235/12

Adresse - Tiltak:	Øvre vei 21 - tilbygg		
Gnr/Bnr:	39/4	Mottatt:	13.01.2012
Tiltakshaver:	Tina og Kim Falster	Mangelfull:	
Ansvarlig søker:	Arkitekt Lorentz Gedde Dahl MNAL	Komplett:	13.01.2012

IGANGSETTINGSTILLATELSE del 1

Igangsettingstillatelse gis for deler av tiltaket, dvs. tiltaket under bakke tom gulv i 1 etasje, i samsvar med rammetillatelsen av 24.11.2011.

OPPFYLLELSE AV VILKÅR I RAMMETILLATELSEN

Det søkes om igangsettingstillatelse for hele tiltaket. Ihht. søknaden skal skal fasadene mot nordvest ikke påbegynnes før de er godkjent.

Bygningssjefen mener at foreløpige reviderte tegninger viser bedre fasader som kan godkjennes, men da søker ønsker ytterligere revisjon av fasadene opprettholdes vilkår i rammetillatelsen for tilbygget over bakke.
Bygningssjefen finner derfor å innvilge igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, men bare for deler under bakke tom. overkant gulv i1. etasje.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlige foretak godkjennes iht. søknad om ansvarsrett. Godkjenningen gjelder kun det aktuelle tiltaket det er søkt om. Godkjente ansvarsretter framgår av vedlagte liste over godkjente dokumenter. Det er i gjennomføringsplan bekreftet at de aktuelle fagområdene er ferdig prosjektert og kontrollert for igangsettingstillatelse.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at kontrollarbeidet utføres og dokumenteres, samt at systemkravene i byggesaksforskriften er oppfylt.

Ved arbeider som berører utvendige eller innvendige sanitærinstallasjoner skal normalreglementet for sanitærforskrifter følges. Rørleggerarbeid skal anmeldes til, og godkjennes av Vann- og avløpsenheten før igangsetting av slike arbeider.

BELIGGENHET OG HØYDEPLASSERING
Dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Dersom godkjent plassering ønskes endret, må det innsendes søknad vedlagt reviderte tegninger. Arbeider med slike endringer kan ikke igangsettes før endringstillatelse eventuelt er gitt.

Toleransekrav for plassering: Horisontal toleranse +/- 30 cm, vertikal toleranse +/- 30 cm, forutsatt at generelle avstands-/høydekrav og byggegrenser ikke krenkes.

FERDIGSTILLELSE
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker utarbeide og innsende følgende dokumentasjon:

- Søknad om ferdigattest, NBR nr. 5167
- Gjennomføringsplan, NBR nr. 5185
- Sluttrapport for avfallsplan, ved krav om avfallsplan

Bygningssjefen avgjør hvorvidt det skal føres tilsyn i forbindelse med ferdigstillelse.

Det vil også være en forutsetning at rørleggeranmeldelse er sendt Vann- og avløpsenheten og er funnet i orden.

NB! Tiltaket eller del av dette må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Anne Berit Raae
saksbehandler

Vedlegg:
Liste over godkjente dokumenter
Generelle opplysninger

Vedlegg 1 til tillatelsen

ArkivsakID: 11/19443

LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; selvbetjening; postlister og dokumenter; plan/byggesak. Søk på saksnummer (arkivsakID) angitt i vedtaket. Godkjente dokumenter er elektroniske vedlegg til vedtaket, men papirutgaver legges ikke ved tillatelsen ved utsendelse av vedtaket.

Tittel	Saksdokid
Rammetillatelse - avslag - tilbygg - Øvre vei 21	1447754
Søknad om rammetillatelse	1358356
Ytre rammer	1358357
Plan u. etg.	1358364
Plan 1. etasje	1425259
Plan 2. etasje	1425260
Fasade sydøst med murer, rekkverk etc.	1467019
Fasade nordøst	1425263
Snitt	1358367
Ansvarsrett - Arkitekt Lorentz Gedde Dahl MNAL	1358375
Vedlegg til ansvarsrett fra Arkitekt Lorentz Gedde Dahl MNAL	1358376
Ansvarsrett - Einar Bøhler	1512596
Ansvarsrett - Centrum Rør AS	1512597
Ansvarsrett - Grunnmur AS	1512598
Ansvarsrett - Ener-produkt as	1512599
Ansvarsrett - Steffen Bertoni	1512600

Vedlegg 2 til tillatelsen

GENERELLE OPPLYSNINGER

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig
Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og mulige dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er søkt om. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Plikt til å følge tegninger
Ansvarlig utførende må påse at godkjente tegninger følges, og at vilkår i rammetillatelsen oppfylles. For utomhusarealene gjelder situasjonsplanen, eventuelt særskilt utomhusplan. Dersom tillatelsen omfatter opparbeidelse av avkjørsel og biloppstillingsplasser, må disse være ferdig anlagt før bygget tas i bruk. All godkjent dokumentasjon og tegninger må være tilgjengelige på byggeplassen

Plikt til å følge lovverket
Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrifter, vedtekter, reguleringsbestemmelser og gitte tillatelser samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Vilkår fra annen fagmyndighet må også følges.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke fremgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Aktsomhet
Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og grunn. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 3 meter. Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent. Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2, og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense. Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veisjefen.

Øvrige instanser og myndigheter
Tillatelsen gjelder kun i forhold under plan- og bygningsloven med vedtekt med mindre annet er spesielt angitt i begrunnelsen. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/19443**
J.post ID: 14/192528

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Politisk saksnr.**
Delegert for plansaker	01.10.2014	3064/14

Adresse - Tiltak: Øvre vei 21 - tilbygg
Gnr/Bnr: 39/4
Tiltakshaver: Tina og Kim Falster
Ansvarlig søker: Arkitekt Lorentz Gedde Dahl MNAL

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

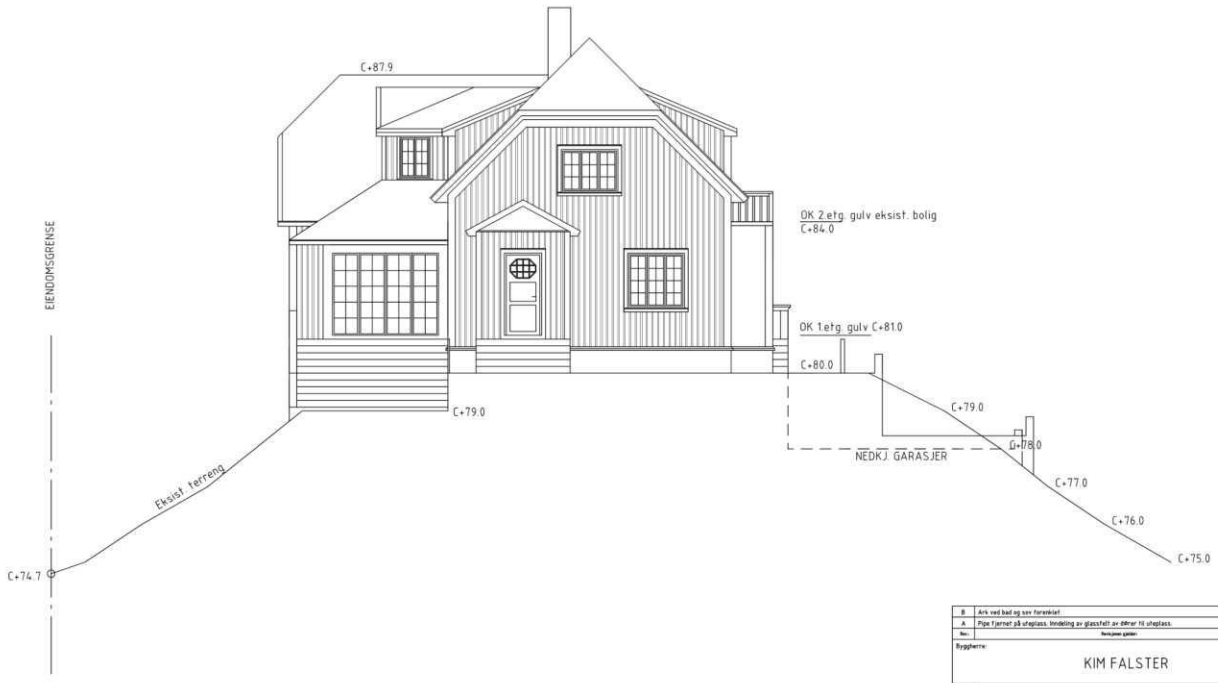
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk



Rev.	Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato
B	Ark ved bad og sov forenklet	BHB	LGD	05.12.11
A	Pipe fjernet på uteplass. Inndeling av glassfelt av dører til uteplass.	BHB	LGD	17.10.11

Byggherre:

KIM FALSTER

Prosjekt:

ØVRE VEI 21
FASADE SYD-VEST

Tegnet av: Bj. Bolsøy
Kontr. av: L. Gedde-Dahl
Mål: 1:100
Dato: 2011-08-09
Datum: -

Arkitekt:

LORENTZ GEDDE-DAHL
Bygdøy Alle 39, 0265 Oslo
Tlf.: 22447631 - Fax. 22446805

Tegnet: E06 Rev. B



Rev.	Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato
C	Vinduer i TV-stue og vask/gard byttet plass.	BHB	LGD	05.12.11
C	Vinduer flyttet i kjellerstue og spisestue. Ark i gang 2. etasje lØftet.	BHB	LGD	05.12.11
B	Tak i oppløft, eksisterende bolig endret.	BHB	LGD	18.10.11
A	Pipe fjernet på uteplass. Pipe i spisestue flyttet til innside vegg.	BHB	LGD	17.10.11

Byggherre:

KIM FALSTER

Prosjekt:

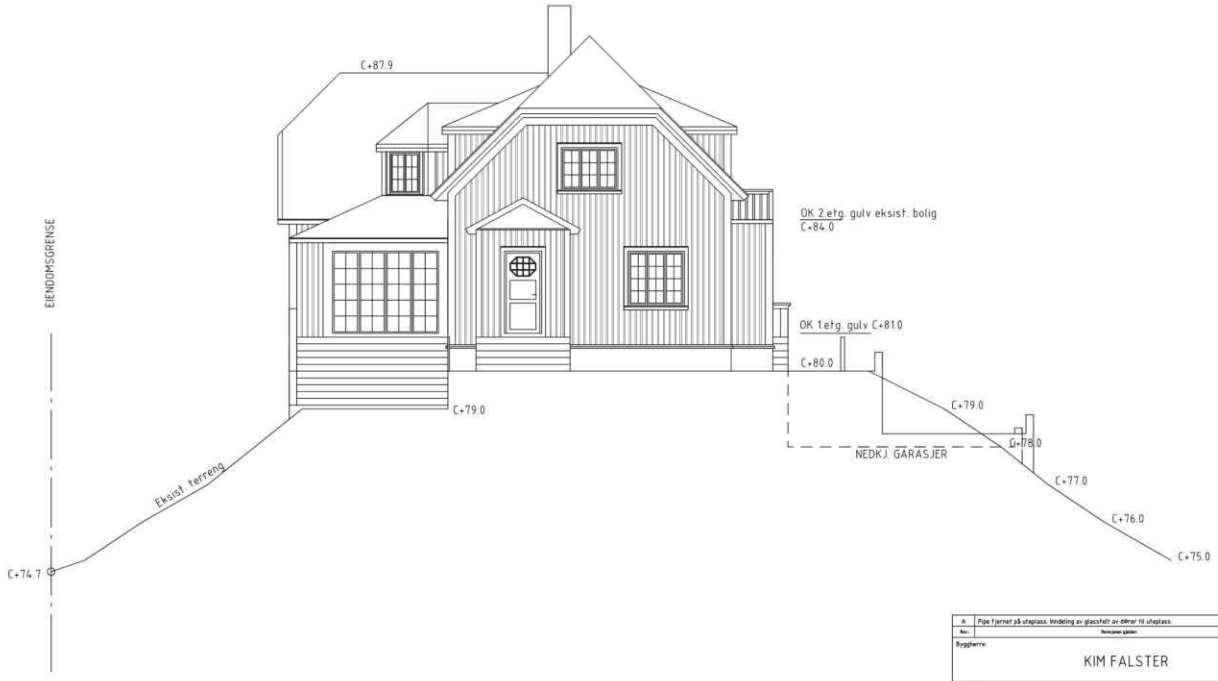
ØVRE VEI 21
FASADE NORD-VEST

Tegnet av: Bj. Bolsøy
Kontr. av: L. Gedde-Dahl
Mål: 1:100
Dato: 2011-08-09
Datum: -

Arkitekt:

LORENTZ GEDDE-DAHL
Bygdøy Alle 39, 0265 Oslo
Tlf: 22447631 - Fax. 22446805

Tegnet: E05 Rev. C



A	Pipe fjernet på uteplass. Inndeling av glassfelt av dører til uteplass.	BHB	LGD	17.10.11
Rev.	Revisjoner gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato

Byggherre:

KIM FALSTER

Prosjekt:

ØVRE VEI 21

FASADE SYD-VEST

Tegnet av: Bj. Bolstø

Kontr. av: L. Gedde-Dahl

Målestokk: 1:100

Dato: 2011-08-09

Arkivnr.: -

Tegnnr.: E06

Rev.: A

Arkitekt:

LORENTZ GEDDE-DAHL

Bygdøy Alle 39, 0265 Oslo

Tlf.: 22447631 - Fax. 22446805



Rev.	Revisjoner gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato
B	Tak i oppløft, eksisterende bolig endret.	BHB	LGD	18.10.11
A	Pipe fjernet på uteplass. Pipe i spiseshue flyttet til innside vegg.	BHB	LGD	17.10.11

Byggherre:

KIM FALSTER

Prosjekt:

ØVRE VEI 21

FASADE NORD-VEST

Tegnet av: Bj. Bolstøy

Kontr. av: L. Gedde-Dahl

Målestokk: 1:100

Dato: 2011-08-09

Arkitekt:

LORENTZ GEDDE-DAHL

Byggdøy Alle 39, 0265 Oslo

Tlf.: 22447631 - Fax. 22446805

Tegnr.: E05

Rev.: B



Rev.	Revisjoner gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato
A	Pipe fjernet på uteplass. Pipe i spiseshue flyttet til innside vegg.	BHB	LGD	17.10.11

Byggherre:

KIM FALSTER

Prosjekt:

ØVRE VEI 21

FASADE NORD-VEST

Tegnet av: Bj. Bolstøy

Kontr. av: L. Gedde-Dahl

Målestokk: 1:100

Dato: 2011-08-09

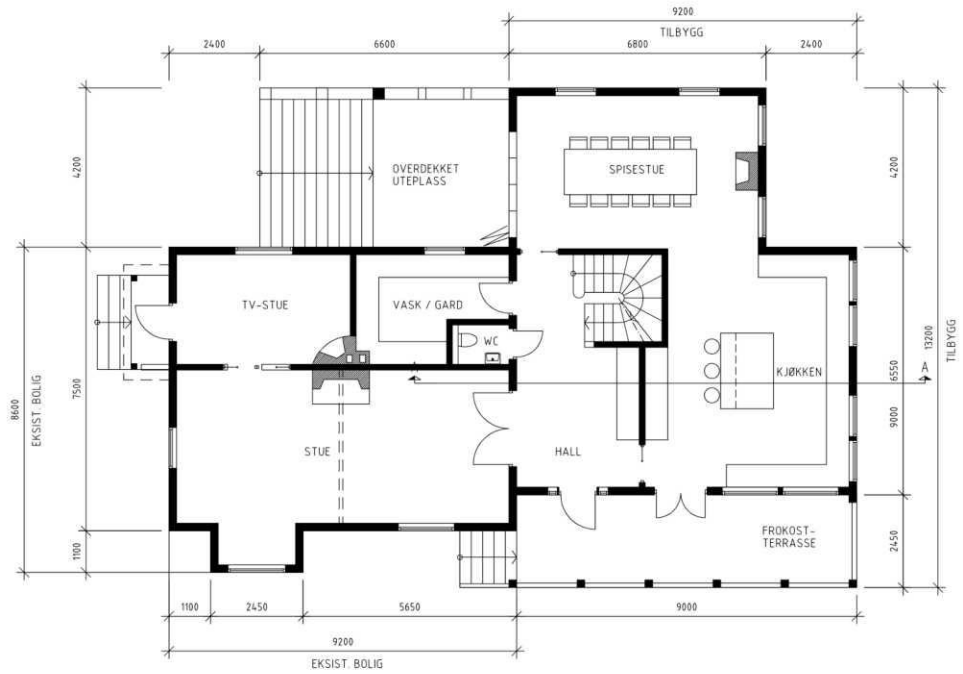
Revisjon: -

Tegning nr.: E05

Rev.: A

Arkitekt:

LORENTZ GEDDE-DAHL
Bygdøy Alle 39, 0265 Oslo
Tlf.: 22447631 - Fax. 22446805



Rev.	Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato
B	Vinduer i spisestue flyttet. Vinduer i TV-stue og vask/gard byttet plass.	BHB	LGD	05.12.11
A	Pipe fjernet på uteplass. Peis flyttet til innside vegg i spisestue.	BHB	LGD	17.10.11

Byggherre:

KIM FALSTER

Prosjekt:

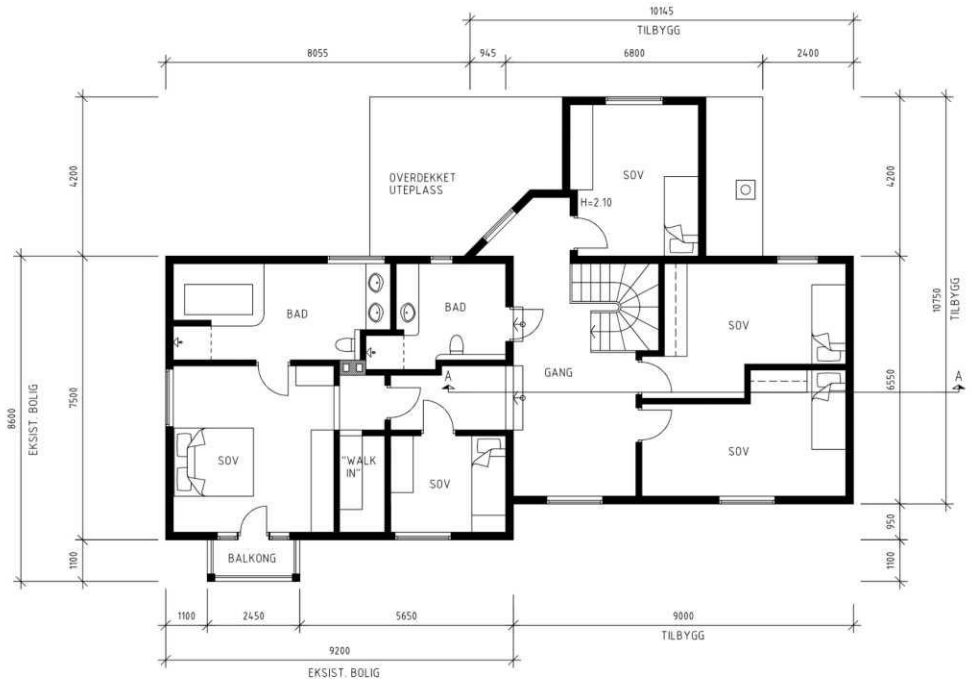
ØVRE VEI 21
PLAN 1. ETASJE

Tegnet av: Bj. Bolsøy
Kontr. av: L. Gedde-Dahl
Mål: 1:100
Dato: 2011-08-09
Datafil: -

Arkitekt:

LORENTZ GEDDE-DAHL
Bygdøy Alle 39, 0265 Oslo
Tlf: 22447631 - Fax. 22446805

Tegnet: E02 Rev. B



Rev.	Revisjoner gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato
B	Ark mellom bad og soverom fasade N-V endret	BHB	LGD	05.12.11
A	Pipe flyttet til innside vegg, 1. etasje	BHB	LGD	17.10.11

Byggherre:

KIM FALSTER

Prosjekt:

ØVRE VEI 21

PLAN 2: ETASJE

Tegnet av: Bj. Bolsøy

Kontr. av: L. Gedde-Dahl

Målestokk: 1:100

Dato: 2011-08-09

Arkitekt:

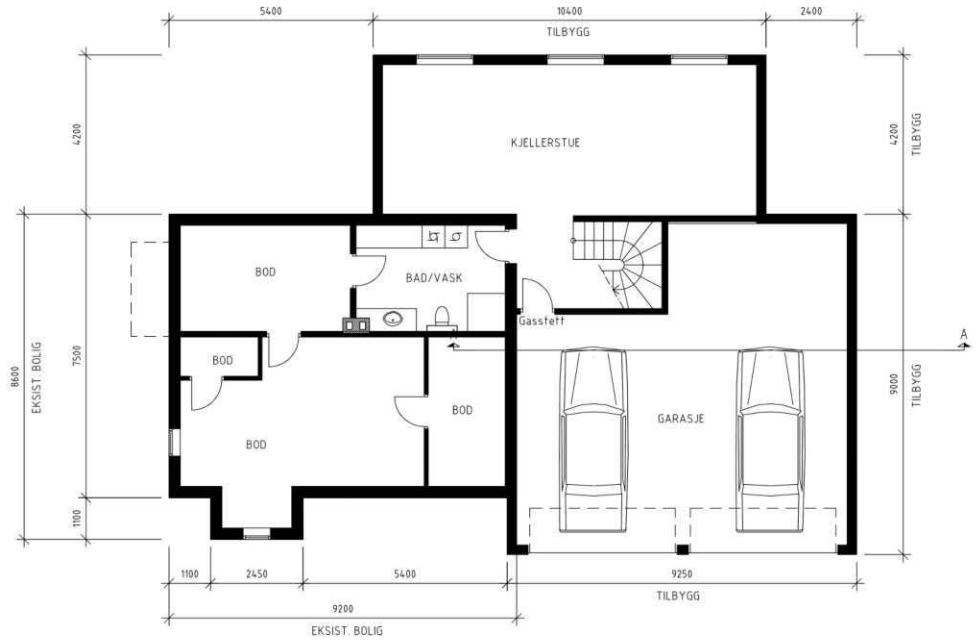
LORENTZ GEDDE-DAHL

Byggøy Alle 39, 0265 Oslo

Tlf.: 22447631 - Fax. 22446805

Tegnr.: E03

Rev.: B



A	Vinduer i kjellerstue flyttet.	BHB	LGD	05-12-2011
Rev.	Revisjonen gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato

Byggherre:

KIM FALSTER

Prosjekt:

ØVRE VEI 21

PLAN KJELLER

Tegnet av: Bj. Bolsøy

Kontr. av: –

Mål: 1:100

Dato: 2011-08-09

Arkitekt:

LORENTZ GEDDE-DAHL

Bygdøy Alle 39, 0265 Oslo

Tlf: 22447631 - Fax. 22446805

Tegnet: E01 Rev. A

Utfylles i
3 eksemplarer.

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
11712 *12.9.72

ERKLÆRING

vedrörende privat felles vannledning.

Undertegnede eier av gnr. 39 bnr. 4
i Bærum kommune avgir herved nedenforstående erklæring som blir å tinglyse på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Bærum vannverks samtykke.

Bærum vannverk har rett til når som helst å stnege og forsegle fellesstoppekranen hvis det av tekniske grunner skulle vise seg påkrevet.

Bærum vannverk har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekran hvis det blir nödvendig enten av tekniske grunner eller for å få bestemmelsene respektert.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiere å reparere og vedlikeholde fellesvannledningen .

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel fellesvannledningen som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Lysaker den 7/9 1972.

Øystein Petersen

ØYSTEIN PETERSEN

Med trykte bokstaver.

DAGBOKFØRT

23. MAR. 88 010058

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 25/11-87
ARK.NR. 1292

ok.
Tinglyses 39/116 + parsell

Undertegnede eiere av eiendommene gnr. 39 bnr. 116 og gnr. 39 bnr 241 i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at gnr. 39 bnr. 241 har varig rett til kjøre- og gangadkomst over gnr.39 bnr.116 samt at gnr.39 bnr.4 har varig rett til kjøre- og gangadkomst over begge eiendommene i samsvar med kommunens tekniske norm for adkomstveier og med beliggenhet som vist på kart merket ark. nr. 523.1 39/116, bilag 22, oppbevart i reguleringsvesenets arkiv.

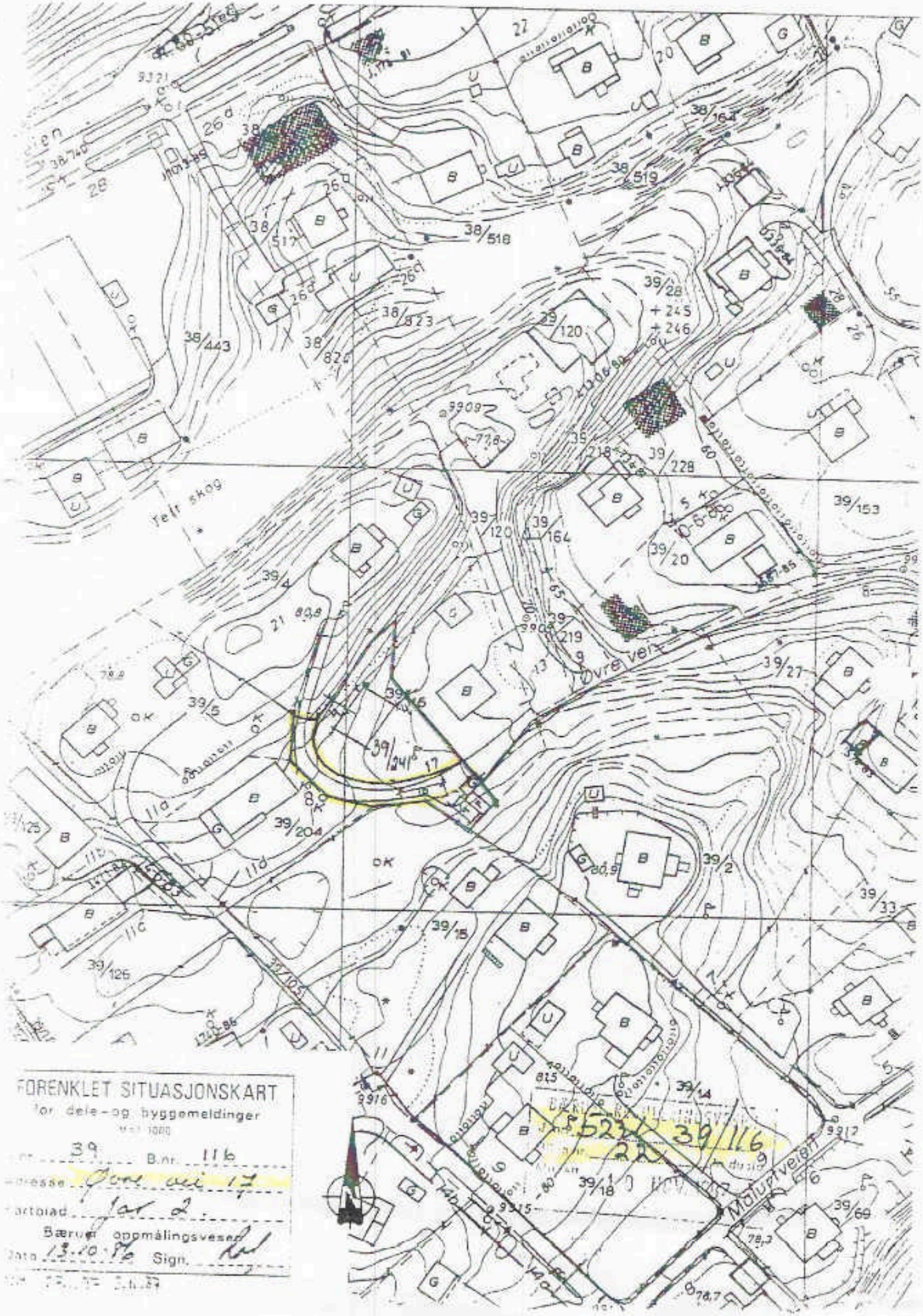
Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommene og kan ikke avlyses uten etter samtykke av reguleringssjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

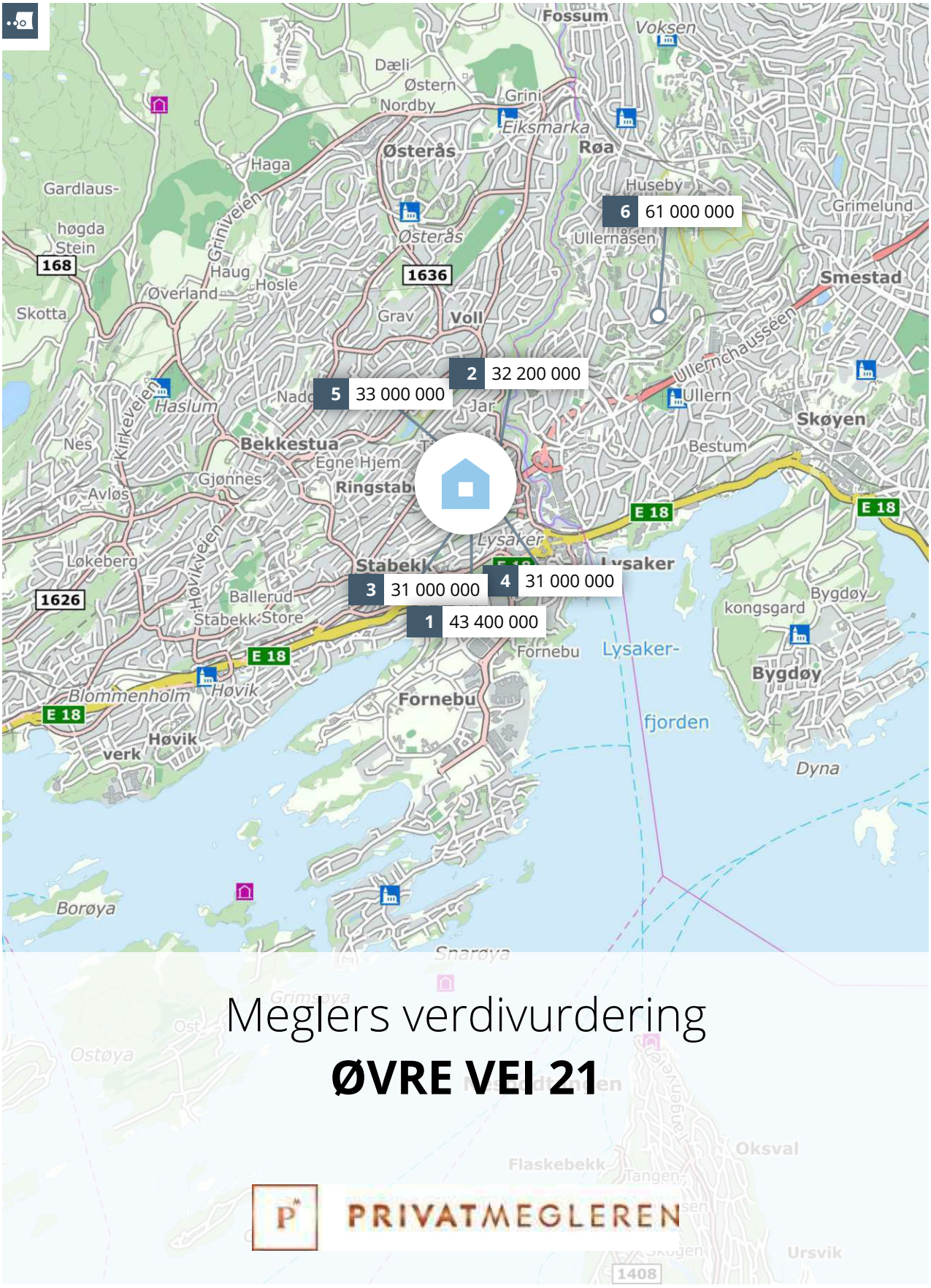
Lysaker, 24. november 1987.

Th. Songe-Møller
Thoralf Songe-Møller

Kirsten Songe-Møller
Kirsten Songe-Møller

DAGBOKFØRT
23 MAR 88 010058
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM


FORENKLET SITUASJONSKART
for dele- og byggemeldinger
39
B.nr. 116
Øvre vei 17
Jar 2.
Bærum oppmålingsvesen
Sign.
Malurtveien
Øvre vei
Telt skog
39/116
39/241
39/204
39/126
39/153
39/228
39/120
39/164
39/20
39/27
39/2
39/33
39/15
39/14
39/18
39/69
38/443
38/518
38/519
38/164
38/823
38/824
39/28
39/4
39/5
39/218
39/219



Meglers verdivurdering

ØVRE VEI 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 20.11.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre vei 21, 1369 STABEKK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1911

GNR 39 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jar 06

Verdivurdert til

52 000 000

-	52 000 000	114 035
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	456 m²	13 m²	- m²	177 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1911

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Malurtveien 7 318 m² 1915 4 267 m² 5 sov	15.10.2026	40 000 000	**43 400 000**	0	43 400 000	**136 478**
2	Løvenskiolds vei 3 B 338 m² 1923 933 m² 5 sov	21.04.2026	29 500 000	**32 200 000**	0	32 200 000	**95 266**
3	Malurtveien 6 301 m² 1919 1 501 m² 3 sov	23.08.2025	33 000 000	**31 000 000**	0	31 000 000	**102 990**
4	Malurtveien 2 400 m² 1918 1 729 m² 4 sov	18.08.2025	31 900 000	**31 000 000**	0	31 000 000	**77 500**
5	Wedel Jarlsbergs vei 19 B 300 m² 1928 1 249 m² 6 sov	23.05.2025	35 000 000	**33 000 000**	0	33 000 000	**110 000**
6	Hoffsjef Løvenskiolds vei 51 F 775 m² 1961 2 166 m² 5 sov	18.03.2026	59 000 000	**61 000 000**	0	61 000 000	**78 710**

En staselig, hvitmalt villa fra 1911, med klassisk arkitektur og en praktfull beliggenhet høyt i terrenget. Bak den historiske fasaden venter i dag et herskapelig familiehjem på hele 456 m². Den opprinnelige karakteren er bevart, mens omfattende oppgraderinger har gitt villaen et nytt og gjennomarbeidet innhold med moderne bekvemmeligheter. Eiendommen ligger på en solrik, høytliggende tomt på over to mål, med nydelig utsikt og en hage av sjeldent format. Store, velstelte plenarealer, et imponerende terrasseanlegg og flere overbygde uteplasser skaper vakre rammer for livet utendørs. En eiendom med historie, arkitektonisk særpreg og kvaliteter det er vanskelig å finne maken til.

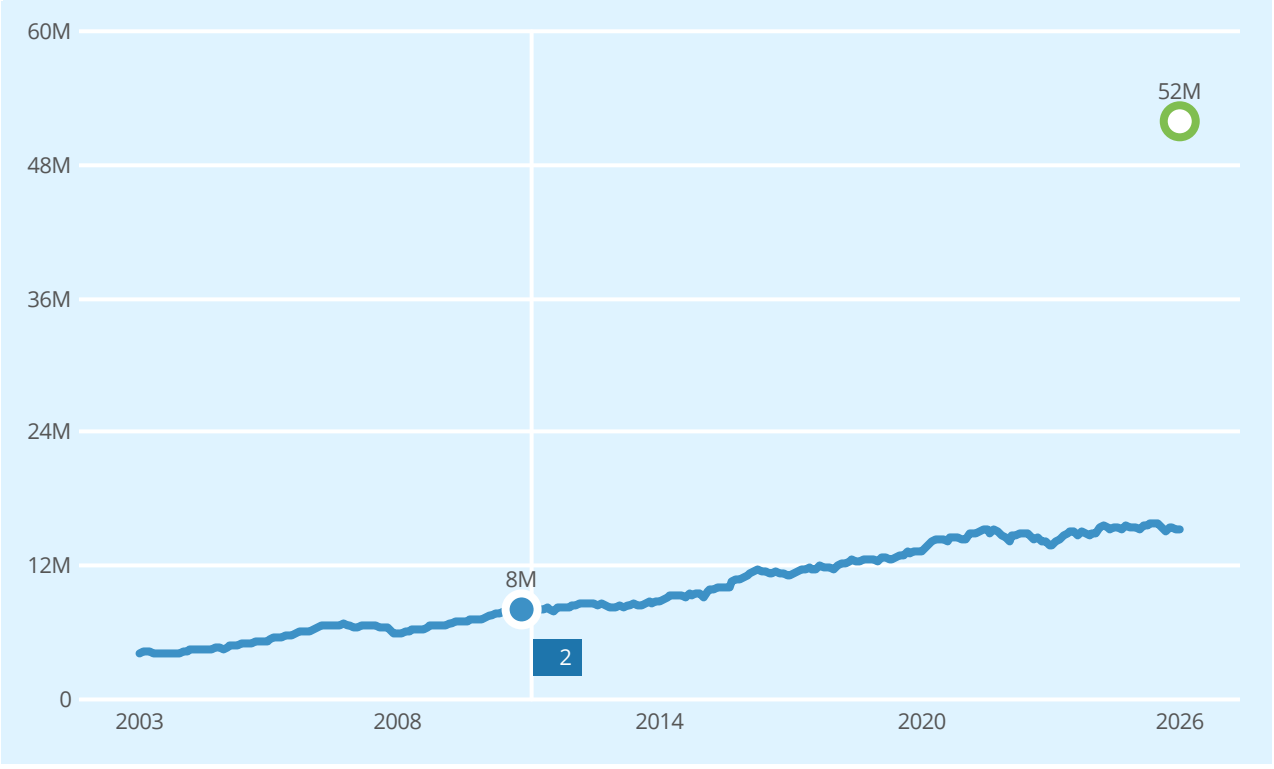
I perioden 2011–2013 ble villaen betydelig utvidet og gjennomgående oppgradert. Arbeidene omfattet både den opprinnelige bygningsmassen og et nytt tilbygg, og har gitt huset en størrelse og et innhold som er godt tilpasset dagens behov, samtidig som det arkitektoniske særpreget er bevart. Samtlige innvendige overflater ble revet og bygget opp på nytt, teknisk anlegg ble fornyet, og det ble lagt nytt tak, montert ny utvendig kledning, nye vinduer og utført etterisolering både innvendig og utvendig. Kjøkkenet og badene i huset ble samtidig oppgradert. I perioden 2023–2024 ble det gjennomført omfattende arbeider utvendig. Det ble etablert nye støttemurer og støpte terrassedekker, samtidig som deler av tomten ble planert og opparbeidet. Arbeidene har gitt eiendommen et mer helhetlig uteanlegg, hvor store plenflater, terrasser og beplantning danner en naturlig sammenheng. Et flott tilskudd er den frittstående utestuen på 33 m², oppført i samme periode.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.04.2011		31.10.2011	10 000 000	8 000 000	0	8 000 000	3

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

Eneboliger til salgs i 1369 STABEKK nå

5
eneboliger til salgs

17.7M
17.2M
16 430 000 Prisantydning i snitt
15.7M
15.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Eneboliger solgt i 1369 STABEKK siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

17.9M
17.7M
17 631 000 Salgspris i snitt
17 495 000 Prisantydning i snitt
17.3M
17.1M

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

114 035 Øvre vei 21 Totalpris 52 000 000

69 467 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
63 182 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre vei 21, 1369 Stabekk
Gnr. 39, Bnr. 4, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260610

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.
