PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BJERKELUNDSVEIEN 48B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjerkelundsveien 48 B, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 20, bnr. 846

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 260 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1681 **Eiendomsverdi ref nr:** MM8781

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eksisterende enebolig er ombygget, tilbygget og påbygget i perioden mellom 2017 og 2018. Det søknadspliktige tiltaket har omfattet oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende enebolig fra 1962, samt riving av eksisterende garasje. I tillegg er modernisering av eksisterende enebolig utført. Dobbel carport og utvendig bod er etablert under nytt tilbygg.
Ved tilbygg og påbygg gjelder bestemmelsene i plan og bygningsloven, samt bygg-teknisk forskrift for de delene av bygningen som tiltaket omfatter. Ved søknadspliktige tiltak kan kommunen kreve at også ande deler av bygningen bringes i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Det foreligger oversikt fra arkitekt om hvordan den eksisterende bygningen er oppgradert. Det er lagt spesiell vekt på drenering, varmeisolering og ventilasjon. Et system for balansert ventilasjon med varmegjenvinning er installert bortsett fra i hall i underetasje, i bruksrom og bod. Arkitektens energiattest er registrert med energimerke B i oktober 2018.
Yttervegger i den originale eneboligen er oppmurt med murblokker i siporeks, og med fasader i pusset/malt mur, som dels var forblendet med liggende malt tre-panel. I forbindelse med endringsarbeidene er alle yttervegger kledd med stående panel i malmfuru behandlet med jernvitrol, som gir grå farge. Nye ytterdører og nye vinduer er montert på alle fasader. Nye konstruksjoner er isolert med energieffektive isolasjonsmaterialer og det originale huset er etterisolert.
Det originale huset omfatter underetasjen og 1. etasje over denne. Tilbygget utgjør den resterende delen av 1. etasje, samt overliggende takterrasse på 43 kvm. Påbygget omfatter soverom, omkledningsrom og gang med trapp mellom 1. og 2. etasje. Utgang til takterrasse fra gang med trapp. På terrenget er det etablert dobbel carport og to sportsboder under tilbygg (under stue i 1. etasje). Utenfor tilbygget er det anlagt en biloppstillingsplass. Asfaltert adkomst og gårdsplass. Terrasse på terreng med utgang fra stue/kjøkken, 32 kvm.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

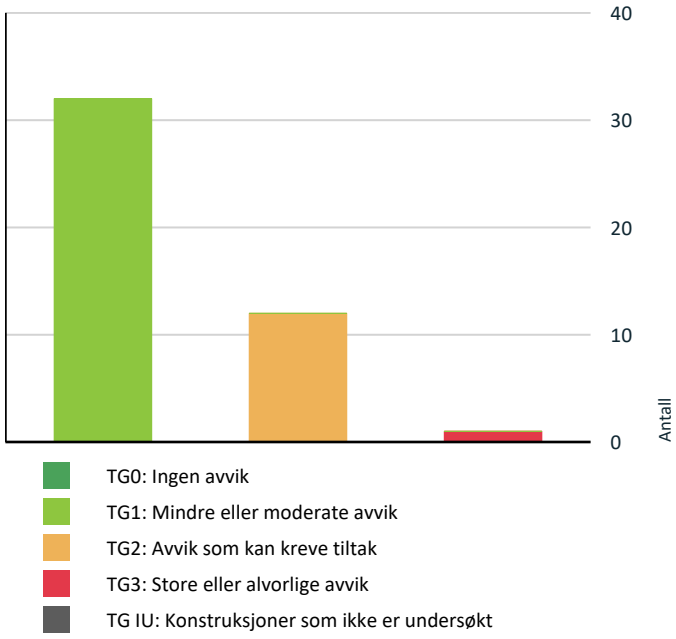
Enebolig

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

Eksisterende planløsning er i samsvar med godkjente tegninger.

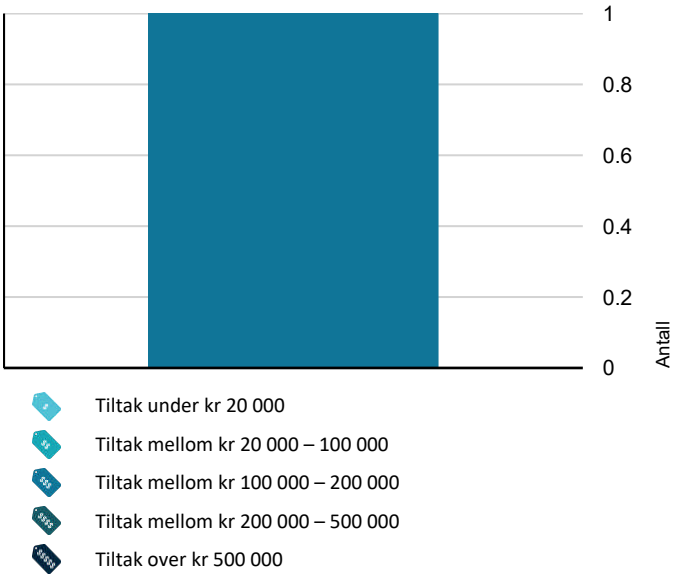
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utformet ved en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå.
Søknad om oppføring av huset er mottatt i plan og bygningsetaten i 1961, i en tid der forskrifter av 1949 lå til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Søknadspliktig tiltak oppføring av tilbygg og påbygg er utført i perioden 2017/2018. Søknaden er mottatt i kommunen den 21.12.2015, og plan og bygningsloven av 2010 med tilhørende forskrifter ligger derved til grunn for utforming og konstruksjonsmessige forhold.
Tiltaket er vurdert som hovedombygging med krav om å utføre endringsarbeider også for den eksisterende eneboligen, med vekt på blant annet drenering, konstruksjonssikkerhet, varmeisolering og ventilasjon.
Bygningens alder avgjør hvilket regelverk som gjelder, og referansenivået for valg av tilstandsgrad er relatert til krav i lov eller forskrift ved oppføringstidspunktet, justert for krav som er innført senere med tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i NS.3600. Når konstruksjoner, bygningsdeler og produkter fremstår i samsvar med de forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, eller da søknadspliktige tiltak ble gjennomført, kan de likevel bli karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Dette gjelder spesielt der bygningen har høy alder, og kan også gjelde for påkostninger og oppgraderinger utført i ettertid. Det er ofte mer korrekt å velge tilstandsgrad 2 på bygningsdeler og konstruksjoner av eldre årgang. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner, opplysninger oppgitt på befaring, mottatte illustrasjoner av konstruksjoner og diverse opplysninger innhentet fra kommunens digitaliserte informasjon om denne eiendommen.
Krav til bygningers energieffektivitet er oppfylt hvis man dokumenterer at beregnet netto energibehov ikke overskrider en fastsatt energiramme (rammekrav) for den aktuelle bygningskategorien. I tillegg er det krav om å oppfylle visse minimumsnivåer.
Det opplyses av arkitekt som har vært søker av prosjektet at energieffektiviteten i huset skal være over kravet i TEK 10 for mange bygningsdeler, slik at den totale effektiviteten skal samsvare med TEK 10. Det opplyses av eiere at gulv på grunn er isolert med minst 5 cm isopor under støpe-masse i 2003. Betonggulvet på grunn er isolert sett ikke i samsvar med krav til energieffektivitet i henhold til TEK 10. Samsvar med TEK 10 innebærer vesentlig større isolasjonsmengder enn 5 cm isopor. Heller ikke 10 cm isopor oppfyller krav i henhold til TEK 10. Den totale rammen skal altså uansett være i samsvar med TEK 10 ifølge arkitekten. Undertegnede har ikke foretatt energiberegning av husets bygningsdeler mot grunn og mot været.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper - 1** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold - 1 - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc. > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc. > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok
Huset er ombygget og tilbygget i perioden 2017 -2020.

Standard
Boligen fremstår med god standard.

Vedlikehold
Huset fremstår med god vedlikehold både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Den ene takkonstruksjonen er oppført over påbygget. Den andre er en oppgradert konstruksjon over den originale delen av huset.
Nye takbelegg er lagt i forbindelse med arbeidene som ble utført i perioden 2017/2018.
Det nye taket over påbygget er tekket med et tretak over takbelegget, festet til underliggende sløyfer og lekter.
Det originale taket er avgrenset med sokler (parapet) med beslag i sink.
Utvendig avrenning via nedløpsrør.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i sink.
Alle nedløp og alle beslag er montert i forbindelse med ombygging og oppføring av tilbygg/påbygg.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Originale vegger på eneboligen fra 1962 er oppmurt i siporeks-blokker. Ifølge mottatt illustrasjoner er yttervegger i mur oppgradert med 5 cm utvendig isolasjon, vindsperre og ny utlektet kledning.

Nye vegger på tilbygg og påbygg er i bindingsverk, isolert med mineralull.

Utvendig kledning på alle yttervegger er stående panel i malmfuru, behandlet med jernvitrol.
Kledningen er levert av Svenneby Sag og Høvleri AS i Spydeberg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

PÅBYGG/TOPPETASJE:
Tak over toppetasjen (påbygget) er oppført som saltak med isolerte taksperrer i tre. Luftespalte over det isolerte sjiktet.
Taket er opplagret på limtredragere på yttervegger og på stålbjelke i møne.
Både limtredragere og mønebjelke er opplagret på yttervegger i begge ender.
Bærekonstruksjonen gir fleksible muligheter for valg av vindusstørrelser i yttervegger under takkonstruksjonen.

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

ORIGINALT HUS:
Takkonstruksjonen på det originale huset er en pulttak- konstruksjon, avgrenset av veggsokler med beslag i sink.
Den originale konstruksjonen er bygget om, og er i dag avgrenset med parapet (sokler) med sinkbeslag.
Mellom det isolerte tre-bjelkelaget og takkonstruksjonen er det et kaldt-loft. Det opplyses av arkitekten som har vært søker for prosjektet at kaldt-loftet er ventilert i systemet med beslag over takets utvendige avgrensninger.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med trelags isolerglass, og utvendig inndekning i aluminium. Vindusforinger i tilbygg og i påbygg er utført i eik.
Vinduer mot terrasse er ikke avgrenset med dekkbord mot utvendig kledning. En fuktbestandig fuge er lagt i hulrommet mellom vindu og kledning.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør fra 2018 til hovedinngang i malt tre.
Elektronisk lås er montert. Denne er tilknyttet sentralt alarmanlegg, installert av vaktselskap.
Terrassedører i malt tre med trelags isolerglass i stue/kjøkken i 1. etasje og i gang med trapp i 2. etasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

TAKTERRASSE:
Takterrasse med utgang fra gang i toppetasjen, 43 kvm. Trinn i massiv eik fra gang til terrasse.
Pergola på 11 kvm med bærende elementer i aluminium er montert på terrasse,
Terrassen er avgrenset av sokkel med beslag. Mørk grått rekkverk i stål er montert på sokkel. Rekkverkshøyde, 1.1 m. Vanntett sjikt med foliemembran på terrassedekke med oppbrett på sokkel.
Terrassedekke er etablert over tilbygget del av etasjen under, og består av et kompakt etasjeskille i tre. Tettesjikt med foliemembran er lagt på etasjeskillets overside med oppbrett mot sokkelen rundt terrassen. Trykkfast isolasjon er utlagt på tettesjiktet. Vanntett duk er utlagt over isolasjonen. Ferdig gulv med impregnerte terrassebord, festet til underliggende lekter.

KONSTRUKSJON:
Terrassen er del av nytt tilbygg, oppført i 2017/2018. Terrassen fungerer som et yttertak for del av underliggende etasje og er bygget opp med følgende konstruksjon fra undersiden og opp: Massiv treplate med tykkelse på 24 cm. Dampsperre over treplate. 25 cm trykkfast isolasjon er lagt på overflaten. Under terrassens sluk er tykkelsen 11 cm. Vanntett sjikt med foliemembran er utlagt på isolasjon med oppbrett mot veggsokkel, som avgrenser terrassen på 3 side, og mot yttervegg til gang med trapp i toppetasjen. På membranen er det utlagt 36 mm. lekter med senteravstand på 60 cm, som er krysslektet med 48 mm. lekter med senteravstand på 60 cm. 28 mm. tykke terrassebord utgjør terrassens overflate, og er festet til underlaget med 48 mm. lekter.
Terrassedekke er avstivet med limtredragere, opplagret på yttervegg og på 18 mm. betongvegg i motsatt ende.
Konstruksjonen med limtredragere gir mulighet for fleksible muligheter for plassering av vinduer og vindusstørrelser i ytterveggene i stuen som befinner seg under terrassen.

AVRENNING/OVERFLATEVANN:
Avrenningspunktet (sluket) er tilgjengelig fra en luke i terrassebordene mot enden av terrassen. Overflaten under terrassebord skal være organisert med fall mot avrenningspunktet. Overflatevannet ledes videre via nedløpsrør langs tilbyggets gavlvegg og grunnmur i betong. Det er viktig å være klar over at punktet for avrenning må renses regelmessig slik at avløpet ikke går tett ved at det fylles med løv og annet. Dersom avrenningspunktet går tett og vann blir stående i konstruksjonen vil lekkasjer med mulige følgeskader kunne inntreffe. Vann fra nedløpsrøret er ledet til terreng ved betongveggen/grunnmuren. Her er terrenget noe fallende mot kum på gårdsplassen. Det opplyses av eier at et drensrør tilknyttes nedløpet i den varme årstiden slik at vann fra terrassen føres til kum. Det er viktig å følge med på situasjonen slik at vannet ikke infiltreres i grunnen ved betongveggen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse i skiferbelagt betong med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje. Fra dekket til ytterdør i stue/kjøkken er det støpt trapp med 3 trinn og repos i skiferbelagt betong.
Totalt ca. 32 kvm inkludert trapp til stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at del av terrassekonstruksjonen har større avstand til terreng enn 50 cm, og at det er krav til rekkverk der avstanden er høyere enn 50 cm. Nivåforskjellen er størst ved hushjørne mot nordøst. Avviket gjelder også trapp fra terrasse til yttervegg med dør der høydeforskjellen er ca. 62 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av rekkverk med høyde på 1 m der avstanden til underliggende nivå er høyere enn 50 cm.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong med skiferbelagte trinn fra carport til hage og terrasse utenfor stue mot sydøst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert rekkverk og håndløper i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet krav til utforming av utvendige og innvendige trapper. Kravet går ut på at trapper skal ha rekkverk på begge sider dersom avstand til terreng er over 50 cm. Der trappen er etablert/montert mot vegg skal det være montert håndløper på veggen. Rekkverkshøyden skal være minst 90 cm og åpninger i rekkverket skap ikke være større enn 10 cm. Høyden på rekkverk og håndløper måles fra kanten på trappens inntrinn.

Trappen er solid og i god stand. Samsvar med forskrift oppnås ved montering av rekkverk/håndløper i samsvar med gjeldende forskrift.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

CARPORT OG BOD:
Utvendig bod er etablert mellom husets yttervegg og dobbel carport. Bod-konstruksjonen er avgrenset med vegger i armert betong, fundamentert på kompakt betongfundament støpt på fjellgrunn. Betongkonstruksjonen er et vertikalt bærende element for enden av tilbygget over. Dekke over carport er undersiden av gulvkonstruksjonen i stue i hovedetasjen, og er opplagret på betongvegg som utgjør enden av boden. Veggen fungerer som bærende element for enden av dekke/gulvet i stuen i hovedetasjen og for takterrassen over stuen.

Carporten er 5,95 m bred over et strekk (lengde) på ca. 5 m. Innerst mot støttemur i betong er bredden ca. 5,65 m.
Full lengde er ca. 6 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

GULVFLATER:
U. etasje:
Hall: Sisalteppe innenfor ytterdør og skiferfliser i dimensjon 30 cm x 60 cm for øvrig i hall. En-stavs eikeparkett i gang og alle soverom. Mørk grå fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i bad/wc og teknisk rom. Vannbåren gulvvarme er etablert i etasjen bortsett fra bod innenfor teknisk rom. I boden er det elektrisk oppvarming med varmekabler.
1. etasje:
Massive gulvbord i eik med oljet overflate er lagt i hall med trapp og stue/spisestue/kjøkken. Gulvvarme i stue/kjøkken og kontor. Det er ikke gulvvarme i hall med trapp. Fliser med gulvvarme i bad/wc og kontor. Heldekkende ullteppe i soverom 1. Sisalteppe i soverom 2.
2. etasje:
Massive gulvbord i eik med oljet overflate er lagt i soverom. Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med marmoruttrykk er lagt i bad/wc. Belegg i omkledningsrom. Gitterrist i stål er montert som gulvflate på repos med trapp mellom soverom og terrasse.

VEGGFLATER:
U. etasje:
Spiler i eik på sort underlag i del av hall. Pusset og malt mur på yttervegger og bærende innvendige vegger. Malte plater på øvrige skillevegger. Pusset og malt mur i bad/wc.
1. etasje:
Liggende panel i eik og malte plater på veggflater i stue/kjøkken. Vegger i ubehandlet betong på begge sider av hjørne innerst i stue. Vegger i betong er oppført på fundamenter/grunnmur i betong, som avgrenser boder på bakkeplan mellom huset og dobbel carport, og ført videre opp til nivå med terrasse på det øverste planet. Betongvegger er isolert med trykkfast isolasjon på utsiden
Fliser i våtrom. Malte plater i øvrige rom i 1. etasje.
2. etasje:
I trapperommet er det panel på begge sider, skråskåret mot himling. Fliser og malte våtroms-plate i bad/wc. Panel i eik og malte plater for øvrig.

HIMLINGER:
U. etasje:
Malte plater i gang og gjesterom (det minste soverommet) Pusset og malt betong for øvrig.
1. etasje:
Undersiden av et kompakt dekke i tre utgjør himling i stue/spisestue. Malte plater for øvrig.
Fast belysning med spotskinner i stue/spisestue. Downlights i himling over kjøkkeninnredning.
2. etasje:
Panel og malte plater. Fast montert belysning. Downlights i våtrom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

GULV MOT GRUNN:
Betong-dekke på terreng, antagelig utlagt på en komprimert steinfylling. Det foreligger ingen detaljert beskrivelse av hvordan gulvet er utført da huset ble oppført i 1962.
Betonggulv på grunnen ble fram til rundt 1970 støpt uten nevneverdig isolasjon eller fuktsikring.
I mange tilfeller ble et lag med trykkfast isolasjon av isopor utlagt på grunnen før gulvet ble støpt.
Senere er vannbåren varme installert i gulv på grunnen og det opplyses av eiere at minst 5 cm trykkfast isolasjon av isopor er utlagt under ny støpe-masse i den forbindelse slik at varmen stråler opp og ikke ned i grunnen.
Sjiktet under varmerørene og varmefordelingen bør alltid ha høy varmemotstand for å hindre varmeavgivelse nedover.
Det er vannbåren varme i alle rom bortsett fra bod innenfor teknisk rom der det er elektrisk baserte varmekabler.
Ifølge opplysninger oppgitt av eiere er funksjonen god.

ETASJESKILLE OVER UNDERETASJE:
Betong-dekke fra byggeåret, forskalet, støpt og armert på stedet.
På undersiden er dekket pusset og malt. På oversiden er det lagt trinnlydsplater under nye overflater med gulvbord i eik.

NYTT ETASJESKILLE MELLOM CARPORT/BOD OG STUE/SPISESTUE I 1. ETASJE:
Kompakt konstruksjon med trykkfast isolasjon utlagt på en massiv trekonstruksjon, som er opplagret på limtredragere. Dekket har et spenn på ca. 7 m over dobbel carport og bod som er etablert på undersiden.

ETASJESKILLE OVER HOVEDETASJEN:
Originalt tre-bjelkelag isolert med mineralull.
Følgende opplysning er oppgitt av arkitekt som har vært søker for prosjektet:
Den gamle isolasjonen fra 1960- tallet er fjernet. Ny dampsperre er etablert på undersiden. Isolasjon tilsvarende ca. 40 cm mineralull er lagt på oversiden. Vindsperre er montert over det isolerte sjiktet. Kaldloftet mellom etasjeskillet og takverket er ventilert via beslag rundt parapet/sokler som avgrenser taket.

ETASJESKILLE OVER STUE/SPISESTUE:
Ny konstruksjon er beskrevet under posten for terrasse.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

GULV PÅ GRUNN:
Gulv på grunn er i betong. Trykkfast isolasjon med minst 5 cm isopor er utlagt under ny støpe-masse og vannbåren gulvvarme. Det er vannbåren varme i alle rom bortsett fra boden innenfor teknisk rom. Det er installert elektriske varmekabler i boden. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte gulv i underetasjen er det ikke registrert indikasjoner på fukt. Andre symptomer på fuktproblematikk er heller ikke konstatert.

Generelt om betonggulv på grunn:
Betonggulv støpt direkte på avrettet grunn med drenerende masser av pukk er eksponert for kapillært oppsug av den fukt som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset. Trykkfast isolasjon av isopor eller mer moderne isolasjon av f. eks XPS fungerer som et kapillærbrytende sjikt, og i tillegg til funksjonen som varmeisolering forhindrer isolasjonen oppsug av vann fra terrenget. I dag støpes gulv på grunn på større mengder isolasjon enn tilfelle er her.

GRUNNMUR/YTTERVEGG:
Fundamenter i betong. Grunnmuren er oppmurt i lettbetongblokker av siporeks med pusset og malte overflater på innside. Ny drenering er etablert og
på utsiden er muren i den forbindelse utstyrt med grunnmurplater under terreng, og isolert med trykkfast isolasjon.
Muren er er åpen og tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleinstrumenter. Ved besiktigelse og bruk av måleinstrumenter på befaringsdagen er det konstatert at muren er tørr.

HULLTAKING:
Da muren er åpen på innsiden og tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleinstrumenter er hulltaking ikke relevant.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Original trapp mellom underetasje og hall i 1. etasje.
Trappen har to underliggende vanger i sortlakkert stål. Trinn i eik.
Trappen er utstyr med en åpent rekkverk med en håndløper på venstre side.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at rekkverk ikke er i samsvar med forskrift da åpningene er større enn 10 cm, at det ikke er montert håndløper på vegg i trappeløpet, og at åpninger mellom trinn er større enn 10 cm.
Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet krav til utforming av trapper.
Kravet går ut på at rekkverkshøyden skal være minst 90 cm målt fra inntrinnets forkant. og at åpninger i rekkverket ikke skal være større enn 10 cm. Det er også krav til at håndløpere skal være montert på vegg i trappeløpet. Høyden på rekkverk og håndløpere skal være montert med en høyde på 90 cm over forkant av trappens inntrinn. Åpninger mellom trinn skal ikke være større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved oppgradering av trappen i samsvar med dagens forskriftskrav.

TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Mellom stue og toppetasje:
Trapp med underliggende midtvange i stål og trinn i massiv eik.
Rekkverket er designet med herdet klart glass mellom ramme i metall, og rekkverkshøyden er i samsvar med dagens forskriftskrav.
Det er lagt opp til montering av stusstrinn på underside av trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at trappen ikke er ferdigstilt med håndløper på glassplatene og at stusstrinn på undersiden av trappens inntrinn ikke er montert.
På repos i toppetasjen mangler rekkverk på begge sider av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å ferdigstille rekkverket med montering av håndløper og stusstrinn, samt å montere rekkverk på begge sider der trappen avsluttes mot repos med stålrist i toppetasjen.

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet interntrapper i boliger. Kravet går ut på at rekkverket skal være minst 90 cm høyt målt fra forkant av trappens inntrinn. Åpninger i rekkverk og åpning mellom trinn skal ikke være større enn 10 cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører i massiv eik er montert i 1. etasje og toppetasje.
I underetasje er 3 dører i hall i eik slik som i 1. og 2. etasje.
Dørene er solide og har skjulte hengsler.
Øvrige 5 dører i underetasje er ordinære hvitmalte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR:
U. etasje:
Garderobeskap med to fronter i hvit høyglans i soverom innenfor hall. Tilsvarende garderobeskap i tilstøtende soverom. Skyvedørsgarderobe i gang. Garderobeinnredninger med garderobeskap, hyller og stenger i bruksrom innenfor hall.
1. etasje:
Garderobeskap i hvit høyglans med fire fronter i det største soverommet (Soverom mot bad/wc). Garderobeskap med to fronter i hvit høyglans i soverom 2.
2. etasje:
Skapstammer med hyller, skuffer og stenger i omkledningsrom.

TG 1 Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

KJELLERBOD UNDER TERRENG:
Boden har adkomst fra teknisk rom og er etablert under terreng.
Gulvfliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel. Vegger og himling i betong.

TG 2 Andre innvendige forhold - 1 - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

TEKNISK ROM:
Rommet er ikke konstruert som et våtrom.
OVERFLATER:
Gulv på grunn i betong med sluk og flislagt overflate.
Det er ikke lagt foliemembran under støpe-masse eller smøremembran under den flislagte overflaten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det er "bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved oppgradering av gulvflaten

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

GULVFLATE:
Mørk grå fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm. Vannbåren gulvvarme er etablert i 2003.
Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist er ca. 12 mm.

VEGGFLATER
Murvegger med pusset og malte veggflater. Sokkelfliser i overgang til gulv.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Sluk i plast, montert i 2003. Dusjkabinett er montert over sluket.
Det opplyses på befaring at det ikke er membran i gulvet.

SANITÆRUTSTYR:
Dusjkabinett. Gulv-montert klosett. Skapinnredning i hvit høyglans med to skuffer, heldekkende servant og to blandebatterier. Speil og belysning over servant.

VENTILASJON:
Digitalt styrt aktiv ventilasjonsvifte med varmegjenvinning er installert. Det er montert rist i dørbladet i døren inn til rommet for å besørge tilførsel av luft til rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avviket går ut på at membran ikke er lagt på gulv, med vanntett overgang til veggflater, og at veggene ikke er utstyrt med påstrykningsmembran (smøremembran).
Et våtrom er pr definisjon et rom der innvendige gulv- og veggflater er sikret mot vannpåkjenning med membranløsninger, og der vann fra bruk av rommet renner uhindret til sluk. Sluket skal være godt tilgjengelig for besiktigelse og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Arbeider med våtrommet er utført i 2003. Det er etablert vannbåren gulvvarme og støp i betong på overflate. Veggflater i pusset og malt mur. Nytt sluk er montert og nye avløpsrør i plast er montert til utstyr i rommet. Vanntilførsel til utstyr i rommet er installert med rør i rør system. I forbindelse med arbeidene er gulv- og veggflater ikke sikret med membranløsninger.

Tiltak er å etablere et membransjikt på gulvet. Gulvflaten kan påføres påstrykningsmembran eller vinylbelegg. I praksis er det vanskeligste punktet forbindelsen til sluket. Ofte, hvis sluket mangler klemring, er det nødvendig å bytte sluk for å få muligheten til å få klemt membranen tett til sluket med klemring.

Det er to godkjente metoder for sikring av gulv i våtrom.
Den tradisjonelle metoden er bruk av foliemembran. Denne blir lagt på undergulvet før påstøp i betong, og tilsluttes sluk med klemring, som er festet til sluket. Membranen har oppbrett langs vegg, og det etableres en tett overgang mellom gulvmembranen og veggmembranen. Veggmembranen er da en påstrykningsmembran.
Påstrykningsmembran smøres på ferdig betonggulv i flere lag (før flislegging), og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og overganger. I våtsoner skal det alltid være membran som vanntett sjikt. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er avgrenset med vegger i mur og hulltaking er ikke praktisk mulig.

1. ETASJE > BAD/WC.

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er rehabilitert i 2003. Det originale våtrommet er revet. Betonggulvet er pigget opp og tidligere vegg-overflater er fjernet. Alt av vann og avløpsrør demontert og alt elektrisk er fjernet. Nytt sluk og nye avløpsrør er lagt til utstyret i rommet. Nye vannrør i rør i rør system er installert. Det er lagt vannbåren gulvvarme i våtrommet. Rommet er bygget opp med ny støpe-masse på gulv, nye veggplater og nye gulv- og veggmembraner. Nye fliser er lagt og nytt sanitærutstyr er montert. I 2018 er alle veggflater og flislagt side av badekaret belagt med mikrosement.

1. ETASJE > BAD/WC.

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater med mikrosement på overflater.
Mikrosement er lagt på alle flislagte veggflater og på flislagt side av badekaret i 2018.
Malte plater i himling. Opplegg for belysning i himling.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC.

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedstøpt varmekabel.
Høydeforskjell fra flislagt gulv ved terskel til topp slukrist ved badekar er ca. 15 mm. Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist i dusj-sone er ca. 25 mm. Kravet er slik at fall mot hoved-sluket skal være minst 25 mm. for å sikre at vann ikke kan trenge ned i golvkonstruksjonen ved terskelen.

1. ETASJE > BAD/WC.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast er montert i dusj-sone og ved badekaret.
Ukjent membranløsning.
Ifølge firmaet som har gjennomført arbeidet er det lagt gulvmembran og veggmembran i samsvar med krav og anbefalinger i 2003.
Det betyr at det er lagt membran på veggflater i badets våtsoner ved dusj, badekar og servant i samsvar med slik man vurderte omfanget av våtsoner på denne tiden. Vannpåkjenningene på gulv og vegger i bad og andre våtrom varierer. Man kan derfor dele badet inn i våte og tørre soner, noe avhengig av størrelsen på rommet. Hele gulvet og veggene i området ved dusj, servant og badekar er våte soner.
I dag vurderes badets våtsoner noe mer omfattende enn i 2003.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD/WC.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Badekar med integrert blandebatteri. Karet har flislagt side, dekket med mikrosement. Servant med to integrerte blandebatterier, montert på massiv benkeplate i eik. Tre lyspunkter i speil over servant. Opplegg for belysning i himling. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for integrerte blandebatterier og for innebygget cisterne til vegg-montert klosett. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet for lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
Da dette våtrommet ble rehabilitert og nytt sanitærutstyr montert i 2003 var ikke slike krav gjeldende.
Utstyret er ca. 23 år gammelt og aldersrelatert slitasje på skjulte komponenter vil ha inntruffet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

1. ETASJE > BAD/WC.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Lunos ventilasjonssystem er montert i husets våtrom og oppholdsrom. Digitalt styrt aktiv ventilasjonsvifte med varmegjenvinning er installert.

1. ETASJE > BAD/WC.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen symptomer på fuktproblematikk i våtrommet. Ved bruk av fuktindikator mot veggflater i badets dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt. Ved besiktigelse av fordelingspunktet for rør i rør system, som er installert i teknisk rom er det konstatert at ingen lekkasjer foreligger. Hulltaking er derfor ikke utført.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2023.
Ved etablering av våtrom i eksisterende bygning gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter må sørge for at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser med marmoruttrykk i dimensjon 120 mm. x 120 mm. på veggflater i dusj-sone. Malte våtroms-plater for øvrig. Malte plater i himling.
Speil med skjult belysning over servant. Downlights i himling.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser med marmoruttrykk i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk-renne mot vegg i dusj-sone. Underliggende gulvmembran. Høydeforskjell fra flislagt gulvflate (topp membran) til topp slukrist i dusj - sone er ca. 35 mm.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj-sone er avgrenset med dusjvegg i herdet glass. Sort blandebatteri og sort garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne, lekkasjesikret med åpning i flis under klosettskål. Skapinnredning med sider og skuffe-fronter i eik og rund sort servant på benkeplate i kompositt. Blandebatteri er montert på benkeplate. Speil med skjult belysning over servant.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Lunos ventilasjonssystem er montert i husets våtrom og oppholdsrom. Digitalt styrt aktiv ventilasjonsvifte med varmegjenvinning er installert.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2023 og det foreligger ingen symptomer på fukt, eller andre negative forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Bulthaup kjøkkeninnredning med glatte mørk grå fronter på benkeskap og høy-skap. Glatte hvite fronter på kjøkken-øy. Sort steinplate i kompositt på benkeskap. Underlimt kum i rustfritt stål. Benkeplate i laminat på kjøkken-øy. Sonefri induksjonstopp med benkeventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Benkeventilator i kjøkken er basert på et plasmafilter.
Matlukt fett og forurenset luft filtreres og omdannes til karbondioksid, oksygen og vann.
Til tross for at slike filtre er kjent for god funksjon er det viktig å være klar over at en benkeventilator med plasmafilter ikke er i samsvar med forskrift av 2010.

Ventilator for koketopp i kjøkken skal i henhold til forskrift av 2010 ha direkte avtrekk til en separat kanal med avtrekk via en separat kanal utenfor systemet for varmegjenvinning. Kjøkkenet har kontinuerlig avtrekk tilknyttet ventil med balansert funksjon i ytterveggen slik dette systemet er forklart.
Forsert avtrekk tilknyttet koketoppen skal i prinsippet føres i en kanal med videre avtrekk ut av huset.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel til kjøkken og til våtrom i 2. etasje (toppetasje) er installert med rør i rør system fra ombyggingsarbeider i perioden 2017 - 2020.
Vanntilførsel til våtrom i u. etasje og i 1. etasje er installert med rør i rør system fra 2003.
Vanntilførsel til utstyr i teknisk rom er installert med kobberrør, montert åpent og godt synlig i rommet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Alle rør i huset er erstattet med nye PVC rør i 2003 da det originale huset ble vesentlig oppgradert. Både avløpsstammer og interne avløpsrør i rom med vanninstallasjoner ble installert med PVC produkter fra overgang til utvendig tilknytning og gjennom hele huset.
Rørinstallasjoner av plast produsert etter år 2000 vurderes til å ha meget god kvalitet. Foreløpig finnes det lite erfaring med slitasje og aldringsskader på disse typene rør/sluk.
Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med kokende vann lenger enn få minutter, For normalt husholdningsavløp anses betingelsene å være oppfylt. Svært høye temperaturer kan medføre skader. Belastning med temperaturer på mer enn 70 grader over tid forekommer imidlertid i liten grad i boliger. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges vannrør i kobber eller stål, og avløpsrør i støpejern eller stål.
Stakeluke er etablert i gang utenfor bad i underetasje og i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rørsystemet er ca. 23 år gammelt og noe slitasje relatert til alder er forventbart etter at nærmest halvparten av sannsynlig levetid er tilbakelagt. Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. .

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Husets avløpsinstallasjoner fungerer normalt godt og det foreligger ingen påviselige feil eller mangler. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje med behov for å gjennomføre tiltak kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Lunos ventilasjonssystem er montert i husets våtrom og oppholdsrom. Romventilatorer er montert skjult i yttervegger. I hall i underetasje, i bruksrom i underetasje, samt i bod i underetasje er det ikke installert ventilasjon.
Dette ventilasjonssystemet markedsføres som balansert ventilasjon. Inntrykket er at ventilasjonen som er installert er effektiv og god. Anlegget er likevel ikke i samsvar med balansert ventilasjon slik kravet er i henhold til TEK 10.

I dette huset er det montert et system med digitalt styrte aktive ventilasjonsvifter med varmegjenvinning i rommene. I våtrom er systemet mer avansert med to ventiler. Som nevnt er det ikke slike ventiler i hall i underetasje, i bruksrom i underetasje og i bod i underetasje.
Ventilasjonsanlegget er altså ikke i samsvar med et balansert ventilasjonsanlegg i.h.t. forskrift av 2010.

Valg av TG 1 for ventilasjonsanlegget er basert på informasjonen fra eiere, som går ut på at funksjonen er meget god. Under spesielle værforhold kan likevel noe kondens inntreffe på vinduenes innvendige glassflater. Alle ventilasjonssystemer krever regelmessig vedlikehold og tilsyn for å kunne fungere optimalt godt gjennom årene. Eventuelle utfordringer som kan inntreffe på dette ventilasjonsanlegget er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om.

Balansert ventilasjon i boliger ble pålagt ved forskrift i 2010. I forbindelse med søknadspliktige tiltak med oppføring av tilbygg og påbygg slik som er utført her kan plan og bygningsetaten kreve at både ny og gammel del av huset organiseres i henhold til forskrift. Det er vanlig at man søker å oppfylle de forskriftskrav som er gjeldende på tidspunktet så langt som mulig, og der det viser seg komplisert å oppfylle kravet fullt ut, søker man å kompensere avvik fra forskrift med gode løsninger så langt det lar seg gjøre.

Med balansert ventilasjon vil huset ventileres med omtrent like store mengder tilluft og avtrekksluft. Det totale luftskiftet styres med vifter. Ventilasjonsanlegget sørger også for varmegjenvinning. Balansert ventilasjon bidrar til god temperaturkomfort og godt inneklima på en energieffektiv måte. Tilluften blir ved behov forvarmet av varme fra avtrekksluften, men oppvarming av boligen skjer uavhengig av ventilasjonsanlegget. Et balansert ventilasjonsanlegg i en bolig har virkning for hele boligen.
I dette huset er det installert et ventilasjonsanlegg, som er basert på at ventiler er installert i rommene.

Systemet vil likevel begrense luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Det opplyses at varmegjenvinning er inkludert i systemet. Det innebærer at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. I et ordinært balansert anlegg fordeles friskluften i boligen fra ventiler som er tilknyttet kanaler. Ventilator i kjøkken er tilknyttet en separat kanal utenom systemet for varmegjenvinning.
Balansert ventilasjon er som nevnt pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med innføring av nye byggeforskrifter i 2010.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

U. etasje:
Brønn med dybde på 100 m er etablert for husets bergvarmeanlegg.
Varmepumpe og annet utstyr tilknyttet varmeanlegget er montert i teknisk rom.
Ny varmepumpe er montert i 2018.
Vannbåren gulvvarme er installert i U. etasje og på bad/wc i 1. etasje.
I bod innenfor teknisk rom i underetasje er det nedstøpt varmekabel i betonggulvet.
1. etasje:
Elektrisk basert gulvvarme i stue/spisestue/kjøkken og kontor mot kjøkken. Vannbåren gulvvarme i våtrom.
Det er ikke installert gulvvarme i hall med trapp, og heller ikke i begge soverom.
2. etasje:
Elektrisk basert gulvvarme i våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder med volum på 300 liter er installert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Ny strømtilførsel med jordkabel er lagt i grunnen fram til huset i regi av dagens eiere.
Det er tre sikringstavler i huset.
Hovedtavle er installert i bruksrom med garderobeinnredning i underetasje.
En separat sikringstavle/sikringsskap er installert for mulig utleiedel i underetasje.
Skapet er installert i gang utenfor bad/wc. Et separat sikringsskap er installert i omkledningsrom i 2. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003 Det opplyses at nytt elektrisk anlegg er installert i 2003. I forbindelse med tiltak med ombygging, samt oppføring av tilbygg og påbygg i perioden 2017 - 2020 er nytt elektrisk anlegg installert i hovedetasjen og toppetasjen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det opplyses av eiere at det foreligger samsvarserklæring fra 2018 for husets elektriske anlegg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter,
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet. Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Huset er oppført på fjellgrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ny drenering rundt husets grunnmur er etablert i forbindelse med oppføring av tilbygg og ombygging av huset i perioden 2017 - 2018 og dreneringen er utført i 2017. Dreneringen er også trukket rundt eksisterende terrasse med utgang fra stue/kjøkken.
Det foreligger ingen detaljert beskrivelse av tiltaket. Det er observert på befaring at grunnmuren er isolert både over og under terreng.
En god og selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drensgrøfter rundt hele bygningen og utlegging av drensrør med fall mot det laveste punktet. Det er viktig at det ikke finnes motfall i strekket. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes til muren med topp-list i overkant. Drensgrøft fylles med nye drenerende masser og duk legges under det øverste laget med jord. Utløpet med drensrør på det laveste nivået skal legges til en drensgrøft, eller gjerne til en drenskum.
Det opplyses at drensrør rundt huset og vann fra taknedløp på det originale huset fra 1960- tallet og kum på gårdsplass er ledet til rør i drensgrøft på nordsiden av huset. Grunnmuren er isolert fra utsiden med trykkfast og vann- avvisende isolasjon. Slik isolasjon er kapillærbrytende og forhindrer transport av vann til grunnmuren. I eldre bygninger slik som denne er det ikke isolasjon under fundamenter i betong, og fravær av slik isolasjon representere en risiko for oppsug av vann fra grunnen. Tilrettelegging av terrenget med fall ut fra grunnmuren, samt bortleding av vann fra takets nedløpsrør reduserer risikoen for kapillært oppsug fra grunnen. Nedløpsrør fra nytt tak over den originale delen av huset er ledet til terreng og ført videre til drenskum.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at overvann ikke i alt og ett er ledet vekk fra husets grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På befaring er det ikke registrert symptomer på fuktproblematikk ved husets konstruksjoner under terreng.
Det er et forskriftsmessig krav at overvann skal ledes i god avstand vekk fra husets konstruksjoner under terreng.
Inntrykket er at overvannshåndteringen på tomtegrunnen er godt ivaretatt. Det er likevel et overordnet prinsipp at overvann ikke skal ledes til drenering for husets konstruksjoner under terreng. Vannet skal i prinsippet infiltreres i grunnen godt unna huset Det er også viktig å være klar over at kravet om at overvannshåndteringen skal ivaretas på den enkelte tomtegrunn kan gi begrensede muligheter til å oppfylle kravet fullt ut.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter på det originale huset er i betong. Grunnmur er oppmurt i siporeksblokker, som er pusset og malt på utside. Grunnmur mot sydøst og nordøst er isolert utvendig. Over terreng er isolasjonen pusset og malt.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Asfaltert grunn i overgang mellom asfaltert areal med gårdsplass, dobbel carport, utvendig bod og biloppstillingsplass bak bod er avgrenset mot hagen over med en forstøtningsmur i betong. Murens høyde over terreng er målt til ca. 1 m.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert rekkverk/gjerde på muren. Ifølge Norsk Standard NS3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for vurdering av enkelte forhold, og det gjelder blant annet sikring av støttemurer og trapper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ifølge gjeldende forskriftskrav skal støttemurer med høyde på mer enn 50 cm over underliggende terreng sikres med rekkverk.
Rekkverkshøyden skal være 1 m og åpninger i rekkverket skal ikke være større enn 10 cm.
Avviket kan lukkes med montering av rekkverk i samsvar med forskrift.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Asfaltert adkomst fra Bjerkelundsveien og inn til eiendommen. Adkomstveien ender i asfaltert gårdsplass med dobbel carport og utvendig bod. En biloppstillingsplass er etablert bak tilbyggets grunnmur. Terrenget er svakt fallende fra huset og ut på gårdsplassen der det er anlagt en drenskum. Det er markant fall mot kummen fra alle sider. Grunnen langs yttervegg med terrasse mot sydøst er svakt fallende ut fra muren et stykke ut på grunnen for så å vende mot en relativt bratt skråning ned mot bebyggelsen i Underhaugsveien. Mot sydøst langs baksiden av det originale huset er terrenget flatt og dekket med plen.

Terrenget er organisert slik at overvann ikke siger mot grunnmuren. men i stor grad infiltreres i grunnen utenfor. Med overvann menes regnvann, smeltevann, eller vann fra nedløpsrør som renner på terrengoverflaten før det infiltreres i grunnen eller fanges opp i et overvannssystem. Vann fra nedløpsrør bør alltid ledes vekk fra husets grunnmur.
Vann fra taknedløp og overvann på terrengoverflaten på nordsiden av huset ledes til kum på gårdsplassen. Et fordrøynings-basseng er etablert i tilknytning til kummen. Hensikten med fordrøyning er å redusere toppbelastningen i avrenningen og i tillegg øke infiltrasjonen. Fordrøyning foregår når overvannet ledes til et magasin/basseng eller et vegetasjonsfelt hvor vannet holdes tilbake før det tilføres/infiltreres i grunnen.

Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. For konstruksjoner mot grunnen innebærer det at overflatevann må ledes bort fra bygningen, og at konstruksjonene skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilbake-fyllings-massene i drensgrøft har stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall fra bygningens yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Inntrykket er at utført opparbeidelse av grunnen gir god overvannshåndtering på tomten.
Justering med nye masser mot muren der fallet ut fra muren ikke er markant vil gi optimalt gode forhold.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig tilførsel av vann og avløp med private stikkledninger fra huset til offentlig tilknytning.
Det opplyses at avløpsledninger er rehabilitert med nye PVC rør (plastrør) i eksisterende avløpsledning fra huset til offentlig tilknytning i 2017. Tiltaket er utført av foretaket Olimb.
Vannledningen er ikke skiftet. Vannledningen fungerer normalt godt. Dersom vannledningen er fra byggeåret (1962) vil aldersrelatert slitasje forekomme, og behov for utskifting kan derved inntreffe på ukjent tidspunkt.
Det opplyses av eier at vann fra taknedløpet på det originale huset fra 1960- tallet ikke er ledet direkte til drenskum på gårdsplassen, men til kummens utløp. annet overvann på terrengoverflaten på nordsiden av huset ledes til kum på gårdsplassen.
Et fordrøynings-basseng er etablert i tilknytning til kum der utløp fra kummen samles.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS er et samlebegrep for lover og bestemmelser som handler om helse, miljø og sikkerhet.
I boliger dreier dette seg hovedsakelig om sikring av trapper med rekkverk og håndløpere i henhold til forskriftskrav, Sikring av terrasser og balkonger med rekkverk i samsvar med forskriftskrav og branntekniske forhold med rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere og brannslukningsapparater i samsvar med forskriftskrav. Opplysninger om radonstråling og beskrivelse av tiltak til begrensning av eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

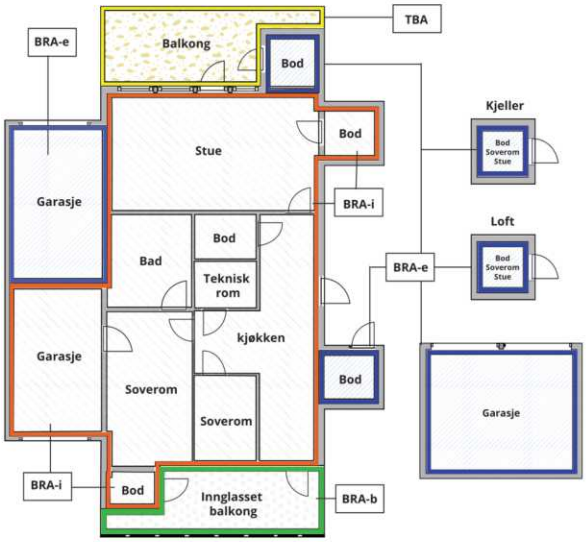
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U. etasje	93	11		104	
1. etasje	140			140	32
2. etasje	27			27	43
SUM	**260**	**11**			**75**
SUM BRA	**271**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Hall m/trapp, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc, bruksrom med garderobe, teknisk rom, bod	Utvendig bod	
1. etasje	Hall m/trapp, stue/spisestue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc.		
2. etasje	Gang m trapp, soverom, omkledningsrom, bad/wc		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i U. etasje, ca. 2,25 m.
Takhøyde i 1. etasje, ca. 2,35 m.
Skrå himling i soverom i toppetasjen
Høyeste høyde i rommet, 3,6 m.

Takterrasse med utgang fra gang med trapp i toppetasjen, 43 kvm.
Utvendig bod mellom carport og husets yttervegg, ca. 11 kvm.
Skillevegg er satt opp og to inngangsdører er montert til boden.
Skiferbelagt terrasse med utgang fra stue/kjøkken, 32 kvm.

Dobbel carport:
Carporten er 5,95 m bred over et strekk (lengde) på ca. 5 m.
Innerst mot støttemur i betong er bredden ca. 5,65 m.
Full lengde er ca. 6 m.
I tillegg til 2 parkeringsplasser i carport er det anlagt 1 parkeringsplass bak bod.
Asfaltert adkomst og gårdsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Eksisterende planløsning er i samsvar med godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Våtrom i toppetasjen er etablert i 2023.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Huset er ombygget og tilbygget i perioden 2017 - 2020.
Ingen åpenbare ulovligheter foreligger.
Det foreligger ferdigattest for tiltaket, datert den 28.09.2020.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	68	192

Kommentar

Enebolig

Arealet er oppmålt på stedet.
Det er ikke lenger krav om å opplyse om P. rom og S. rom fordi de målereglene som gjelder i dag ikke inneholder de betegnelsene.
P. rom og S. rom oppgis likevel fordi det inntil videre er et ønske fra meglerbransjen
P. rom er hoveddelen av en boligs interne BRA. (BRA = Bruksareal = areal innenfor boligens omsluttende vegger).
Boder og tekniske rom internt i en bolig betegnes som S-rom. I underetasjen er teknisk rom og bod betegnet som S. rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Espen Samuelsen	Rekvirent
	Elisabeth Samuelsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	846		0	808.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjerkelundsveien 48 B

Hjemmelshaver

Samuelsen Elisabeth Marie Nilsen, Samuelsen Espen Meling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Adkomst fra asfaltert stikkvei til Bjerkelundsveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eiendommen er uregulert, og er i gjeldende kommuneplan vist som nåværende boligbebyggelse.
Tillat utnyttelse er 20 % bebygd areal (BYA) og det skal avsettes minimum 300 kvm brukbart uteoppholdsareal.
Krav til parkering er to biloppstillingsplasser på egen grunn.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet tomtegrunn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	11.04.2026	
3	12.04.2026	
4	12.04.2026	
5	12.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

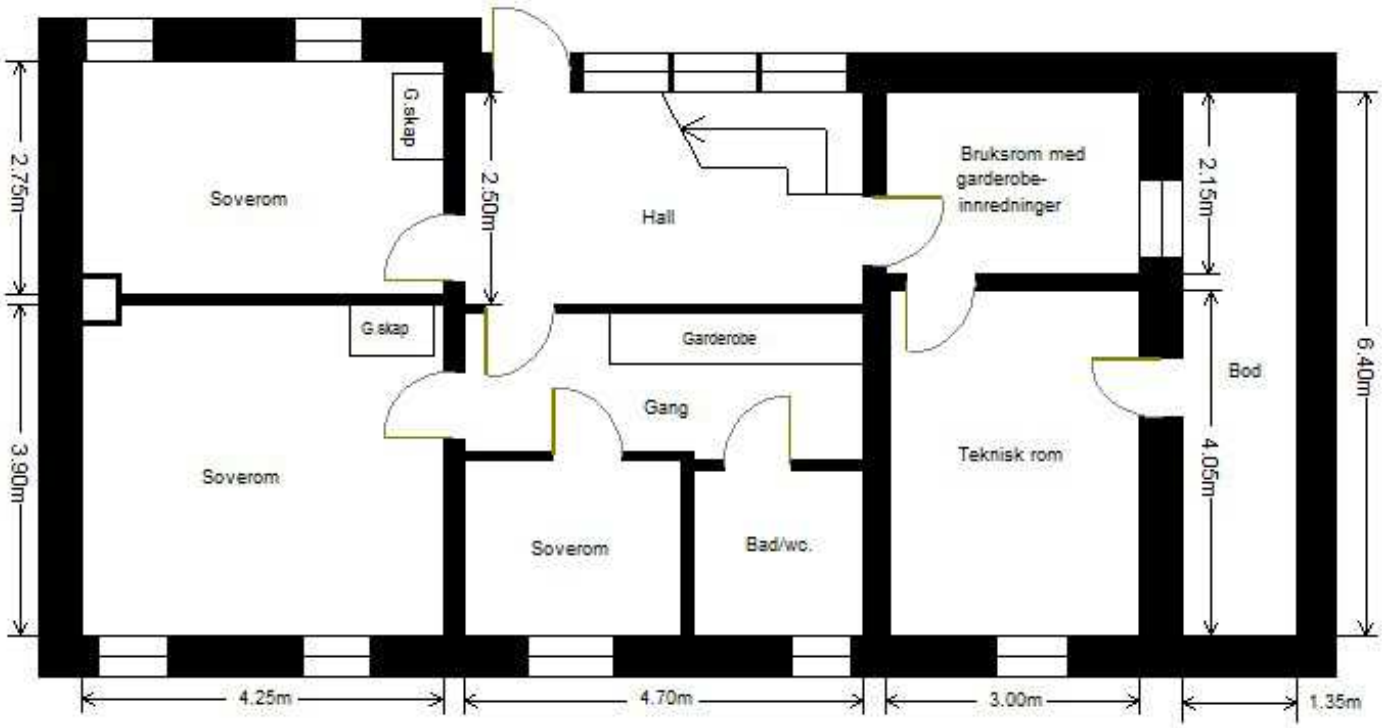
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MM8781

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

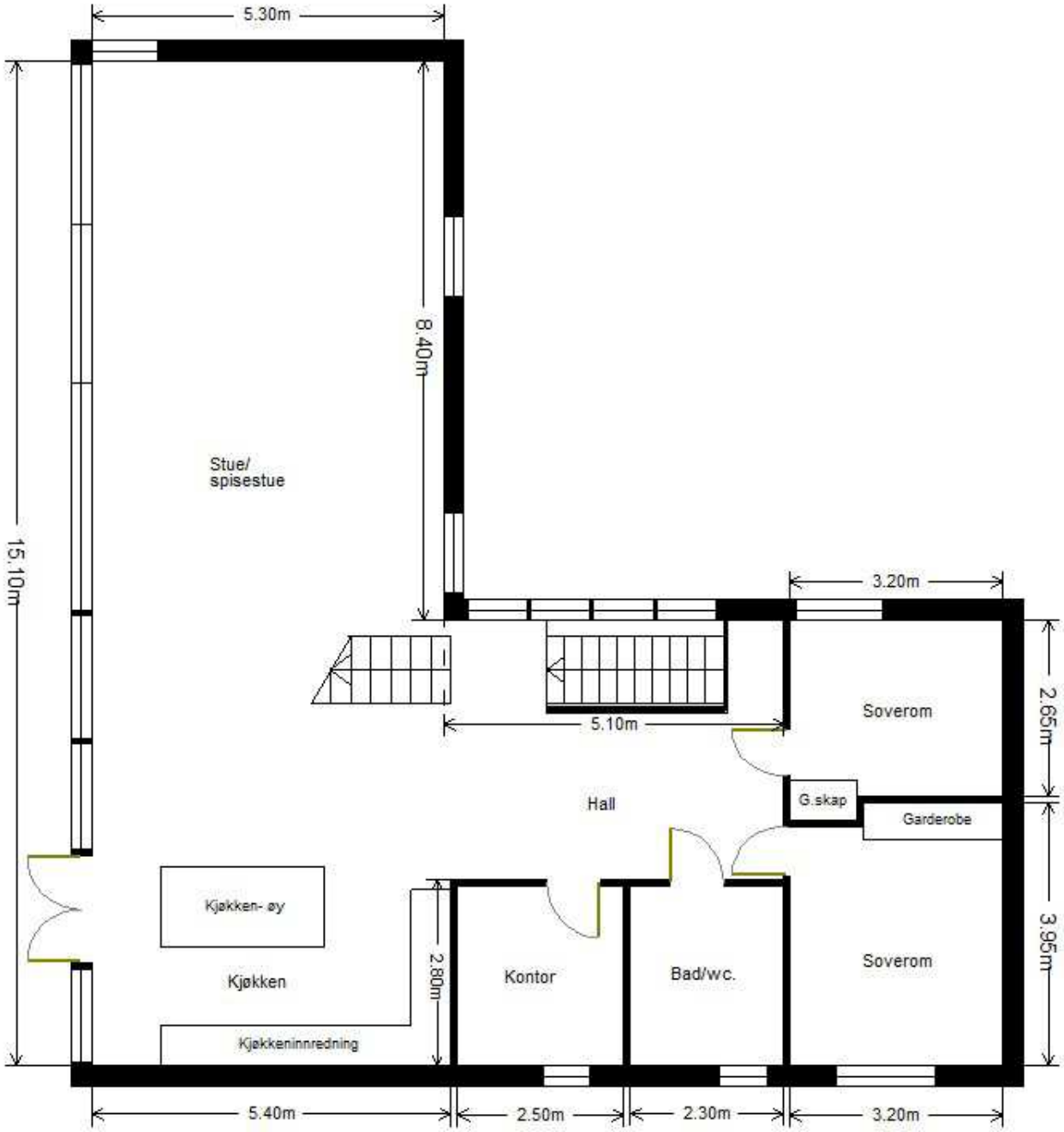
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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



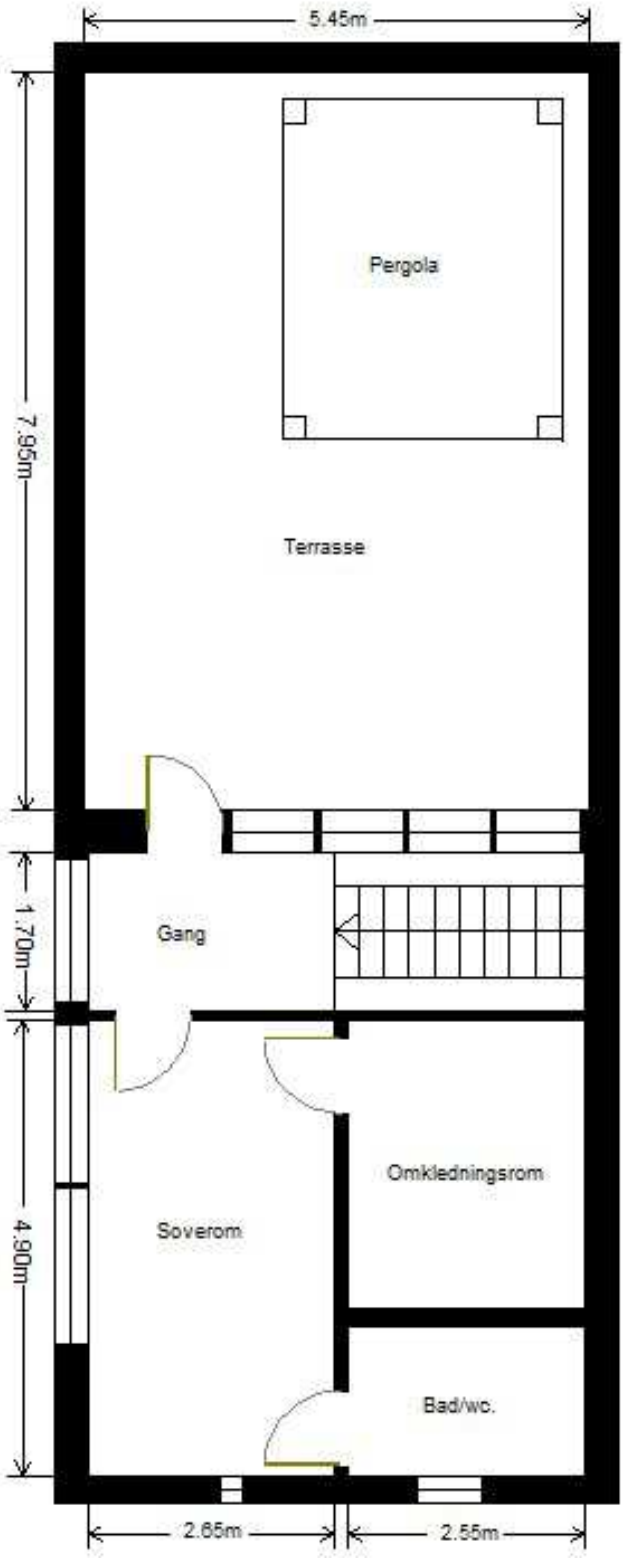
Bjerkelundsveien 48 B Enebolig Underetasje BRA i 93 kvm.

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



Bjerkelundsveien 48 B Enebolig 1. etasje BRA i 140 kvm.

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



Bjerkelundsveien 48 B Enebolig 2. etasje BRA i 27 kvm.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260017

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Espen Meling Samuelsen	Elisabeth M N Samuelsen

Gateadresse
Bjerkelundsveien 48B

Poststed	Postnr
JAR	1358

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8275933

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260017

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Huset ble bygget i 1963. Bad 1etg og 2etg ble totalrenovert 2003, av faglærte Bad 3etg: rom bygget og rør opplagt som del av nybygg i 2018. Membran, elektrisk gulvvarme, lys, fliser, armaturer, wc og dusj ble anlagt i 2021. Alt av faglærte.
Arbeid utført av	Bad 1etg: 2003: Golten Rør (Org nr 970384049). Bad 2etg: 2003: Golten Rør (rør) og Broen Ronny (Org. nr. 970152148) membran og fliser. 2018: Mikrosement: Oslo Bygg Teknikk (Org. nr. 914731224)AS. Bad 3 etg: 2021: Rørlegger: Oslo Bygg Teknikk AS (org. nr. 914731224) Membran: Membran-Teknikk AS (org. nr. 915411541).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad 1 etg: Det er ikke membran i bad i 1 etg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bygging av bad i 3 etg er byggemeldt som del av ombygging/nybygging i 2018. Arbeider i våtrom i 1etg og 2etg i 2003 var kun oppussing, ikke krav til byggemelding.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2003: Alt av rør ble skiftet ut, til husvegg. 2017: Septiktank ble fjernet og det ble lagt ny stikkledning fra hus til hovedledning i Bjerkelundsveien. Det ble lagt ny drenering rundt hele huset. Det ble også laget kum og røropplegg for oppsamling av oveflatevann, takavløp og drenering, til nytt fordrøyningsbasseng i hagen på nordsiden av huset. (Dette var krevet av kommunen som del av godkjenning av ombygging og nybygging av huset i 2017-2018). 2017-2018 Nytt røropplegg for vann og avløp i nybygg
Arbeid utført av	Golten Rør (org. nr. 970384049), Olimb Rørfornying AS (Org. 997447018), Viking Rør AS (Org. 917536864)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2018: I byggeperioden. Mindre lekkasje ved vindu i bad 3 etg. Det viste seg at vindu var montert for langt ut i forhold til yttervegg og blikk rundt vindu. Vindu ble flyttet inn til korrekt plassering. Ingen lekkasje/fukt etter dette. 2018: I byggeperioden, etter anlagt takterasse: Mindre lekkasje påvist i tak stue. Ny membran ble lagt (reklamasjoin) på takterasse av Petter Johansson Kobber & Blikkenslagermester AS (org 987579811). Ingen lekkasje etter dette. 2025: Noe fukt i tak nær/over vindu i stue påvist. Det viste seg å være manglende dampspærre i et lite område og manglende innerfuge over vindu i to punkter. Ny dampsperre og innerfuge ble lagt. Ingen fukt påvist etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2003 Alt elektrisk skiftet ut i hele huset, til tilførsel utenfor huset. 2018: Elektroarbeider utført ved ombygging- og nybygging
Arbeid utført av	Hoff Elektro (nå: Lundell Installasjon, org. nr. 829727552). ABO Installasjon (Org. no. 979494432) Jordet Ektro AS (Org. 989368737)

Document reference: 159260017

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil i carport

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ombygging- og nybygging i 20218

Arbeid utført av: Bærum Håndverkersenter AS (Org. 946238643), Petter Johansson Kobber og Blikkenslagermester AS (Org. 987579811), Norske Metallfasader AS (Org. 876933322), Oslo Bygg Teknikk AS (Org 914731224)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: - Ombygging og nybygging i 2018. - Ny bod 2018

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ombygging og nybygging 2018: Ferdigattest fra Bærum Kommune 28.09.2020 (Kommunens ref 15/147214-20/209562/FRA) Ny bod 20218: Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett med dispensasjon 27.10.2023 (Kommunens ref 20/24585-23/220028/EIVN)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260017

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Meling Samuelsen	e3f70080dafa7f6c54d5e5c74e003b53aaf9588f	17.03.2026 16:15:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Samuelsen	9ede35365ae04f609528964c018a50e06fc7458b	17.03.2026 21:27:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260017

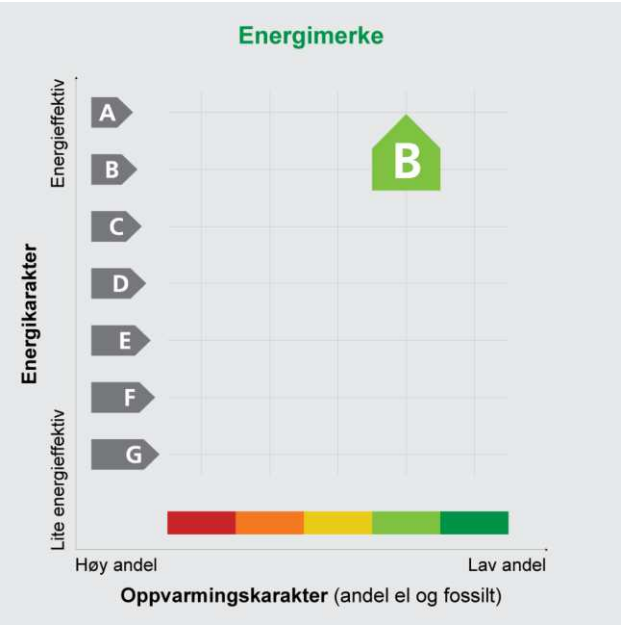
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Bjerkelundsveien 48B
Postnr	1358
Sted	Jar
Leilighetsnr.	
Gnr.	20
Bnr.	846
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	17187481
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-943377
Dato	23.10.2018



Innmeldt av	André Johansen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	2018	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	242	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bjerkelundsveien 48B

Nabolaget Gimleveien - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Grav skole (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	10 min 0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	17 min
Oslo International School 90 elever	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Parksvingen Linje 212	5 min 0.4 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	16 min 1.3 km
Sollerud Linje 13	7 min 3.2 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	8 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12.1 km

BARNEHAGER

Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Almeskogen Steinerbarnehage (1-5 å... 54 barn	10 min 0.8 km
Grav barnehage avd. Liom (1-5 år) 46 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Jar	12 min
Meny Jarhuset	16 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	19 min
Vitusapotek Jar	16 min
Bekkestua Vinmonopol	19 min

SPORT

Grav skole	5 min
Hagabråten ballplass	15 min
Galla Trening	17 min
SATS Bekkestua Stasjon	18 min

«Hyggelige naboer, stille, veletablert, nærhet til Oslo og marka»

— Sitat fra en lokalkjent

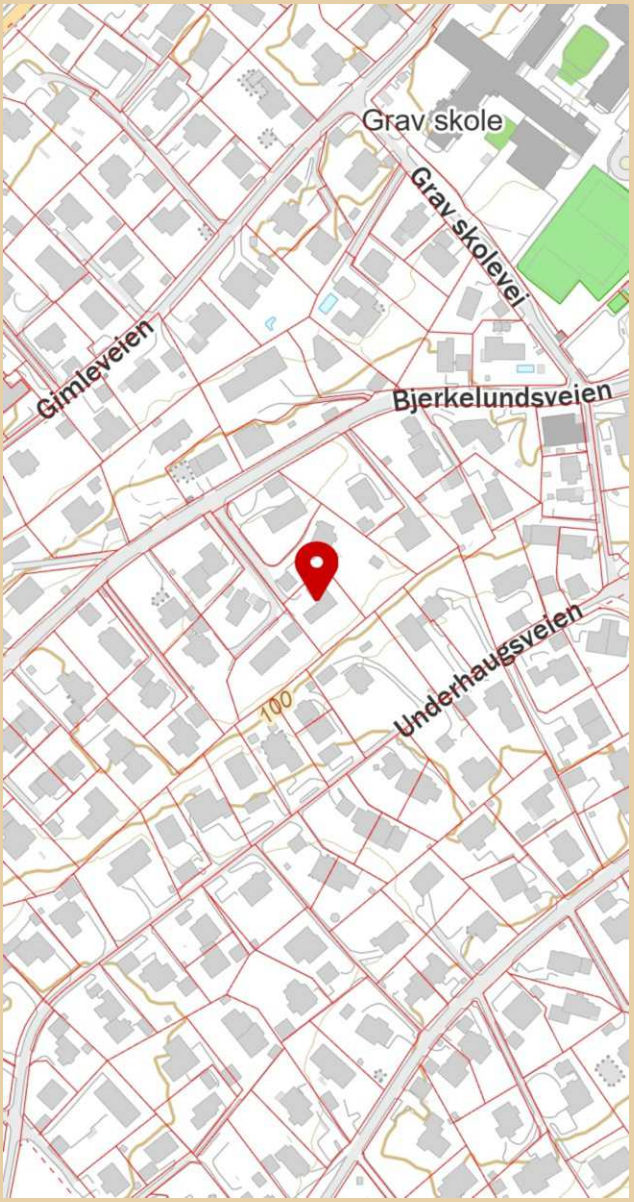
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel



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

Utskriftsdato: 04.03.2026

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.**	20	**Bruksnr.**	846	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkelundsveien 48B, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	26 306,22 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	10 993,38 kr
Sum	**42 683,88 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ArealIkkeOppdatert	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	448,69 kr
Vann etter areal	15%	253 m2	39.80	1/1	0 %	10 069,78 kr	839,14 kr
Avløp etter areal	15%	518 m2	45.26	1/1	0 %	23 446,75 kr	1 953,90 kr
					Sum	**38 900,72 kr**	**3 241,73 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.03.2026

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.**	20	**Bruksnr.**	846	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkelundsveien 48B, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 04.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	846	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkelundsveien 48B, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 809 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

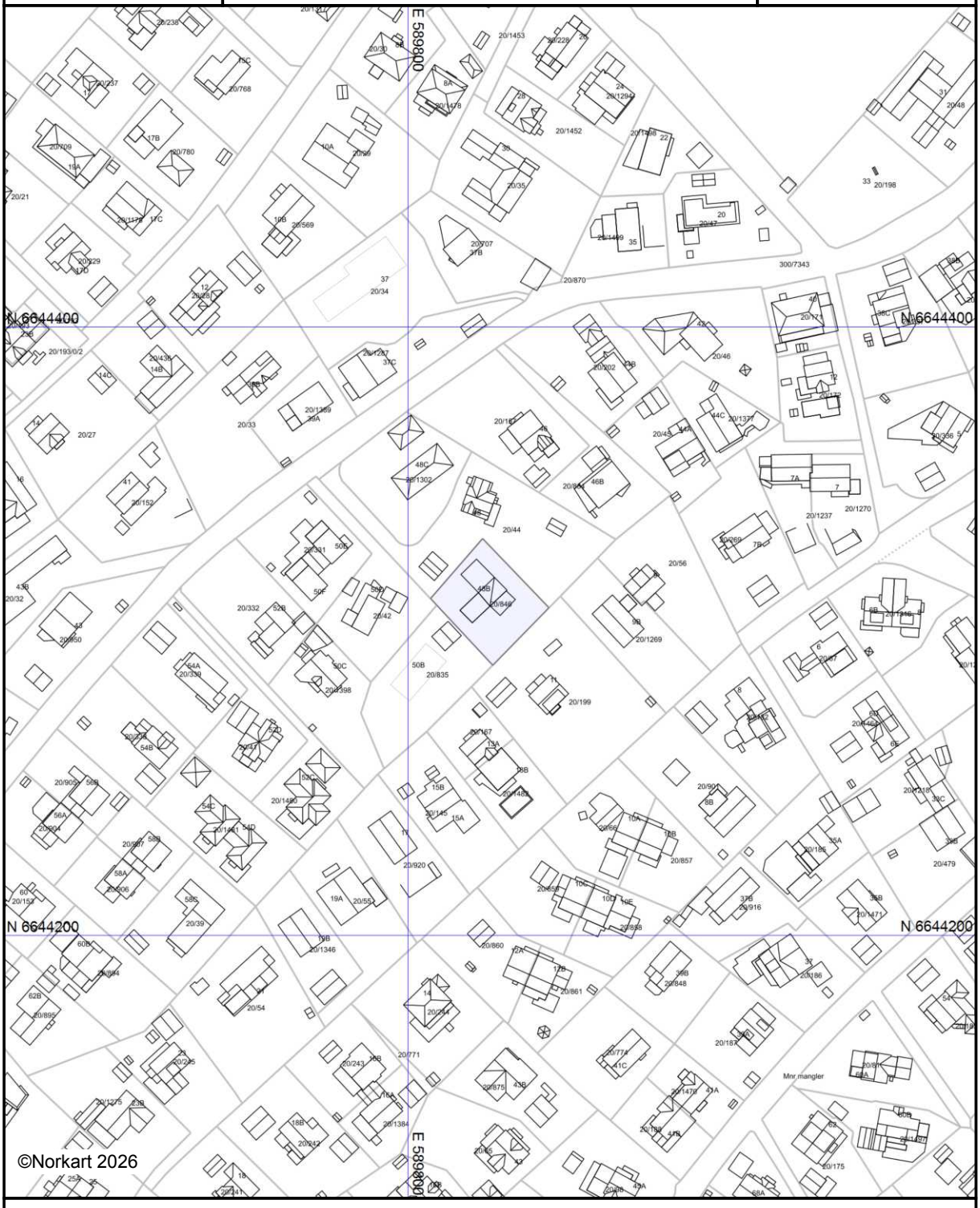
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/846
Adresse: Bjerkelundsveien 48B
Utskriftsdato: 04.03.2026
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

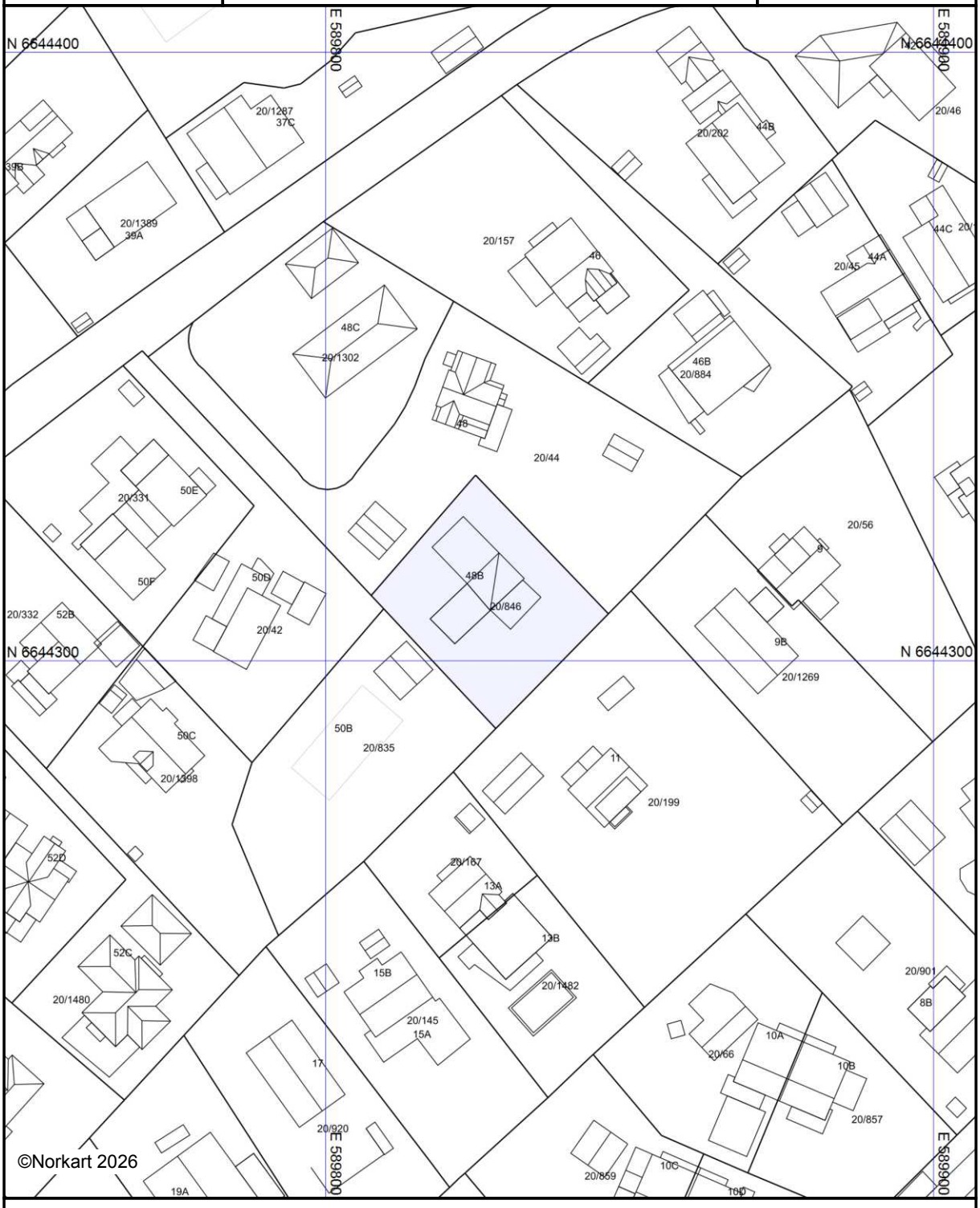
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/846
Adresse: Bjerkelundsveien 48B
Utskriftsdato: 04.03.2026
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

VAledninger

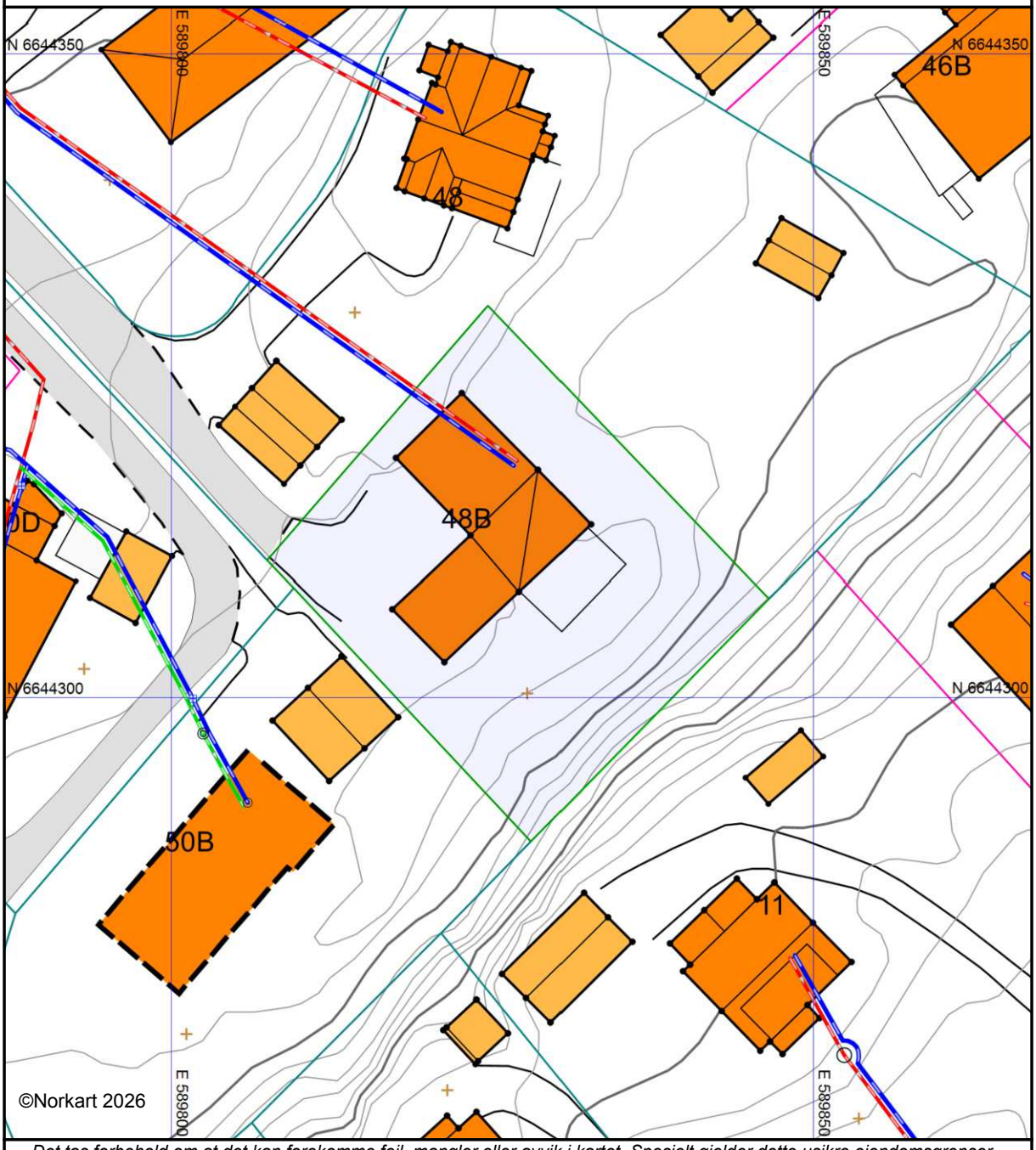
Eiendom: 20/846
Adresse: Bjerkelundsveien 48B
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

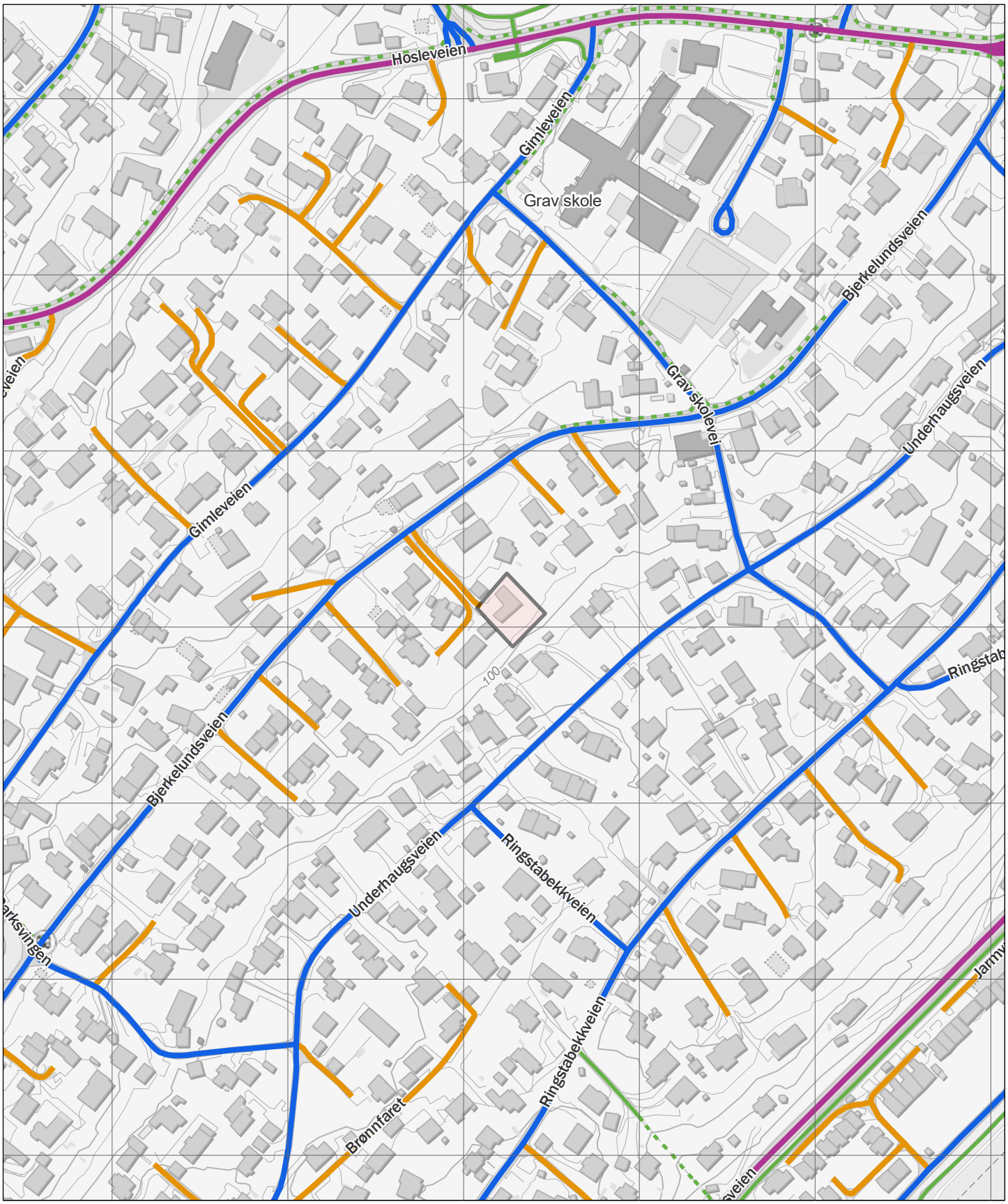
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/846/0/0

Adresse: Bjerkelundsveien 48B, 1358 JAR

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato:04/03/2026



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

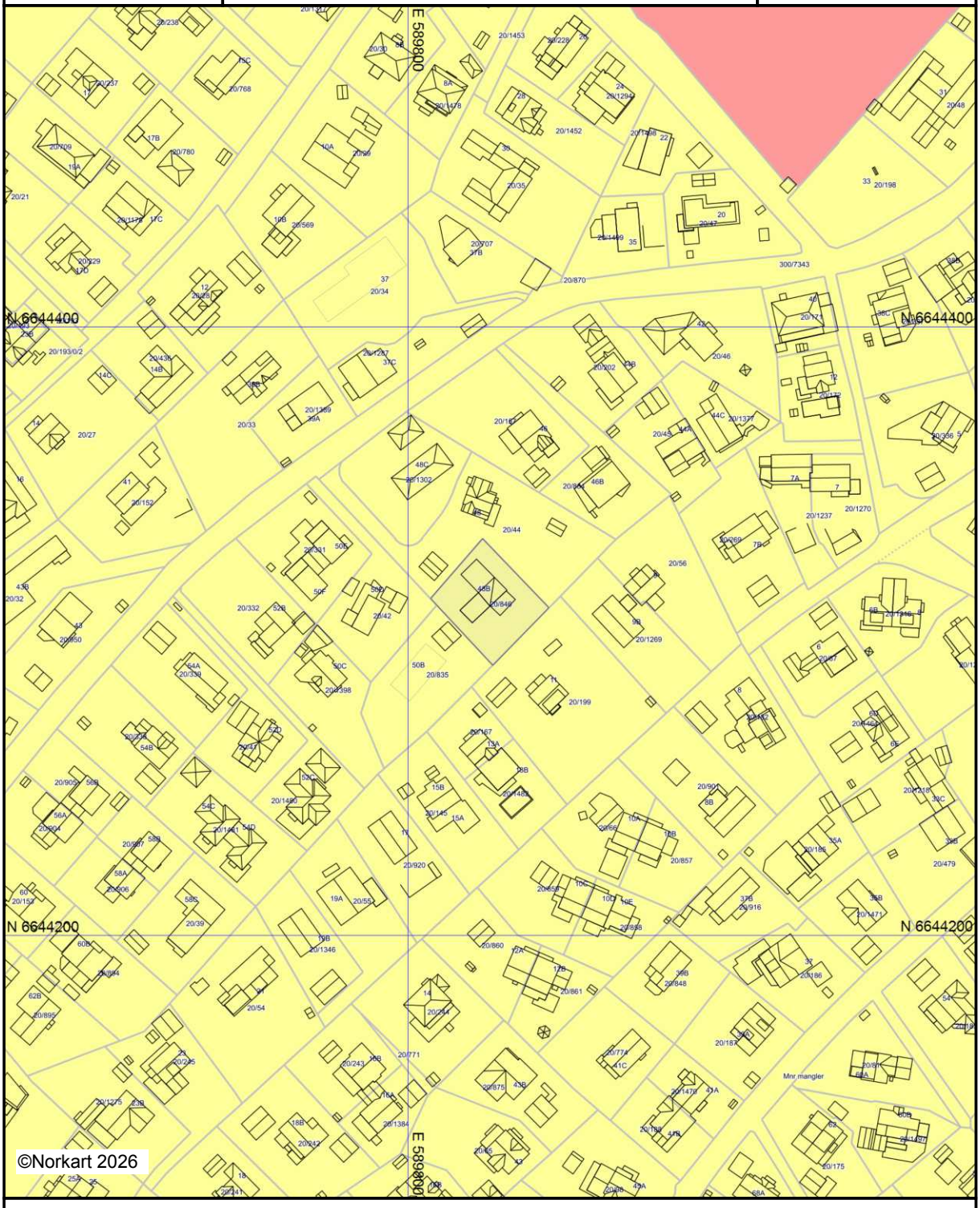
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/846
Adresse: Bjerkelundsveien 48B
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



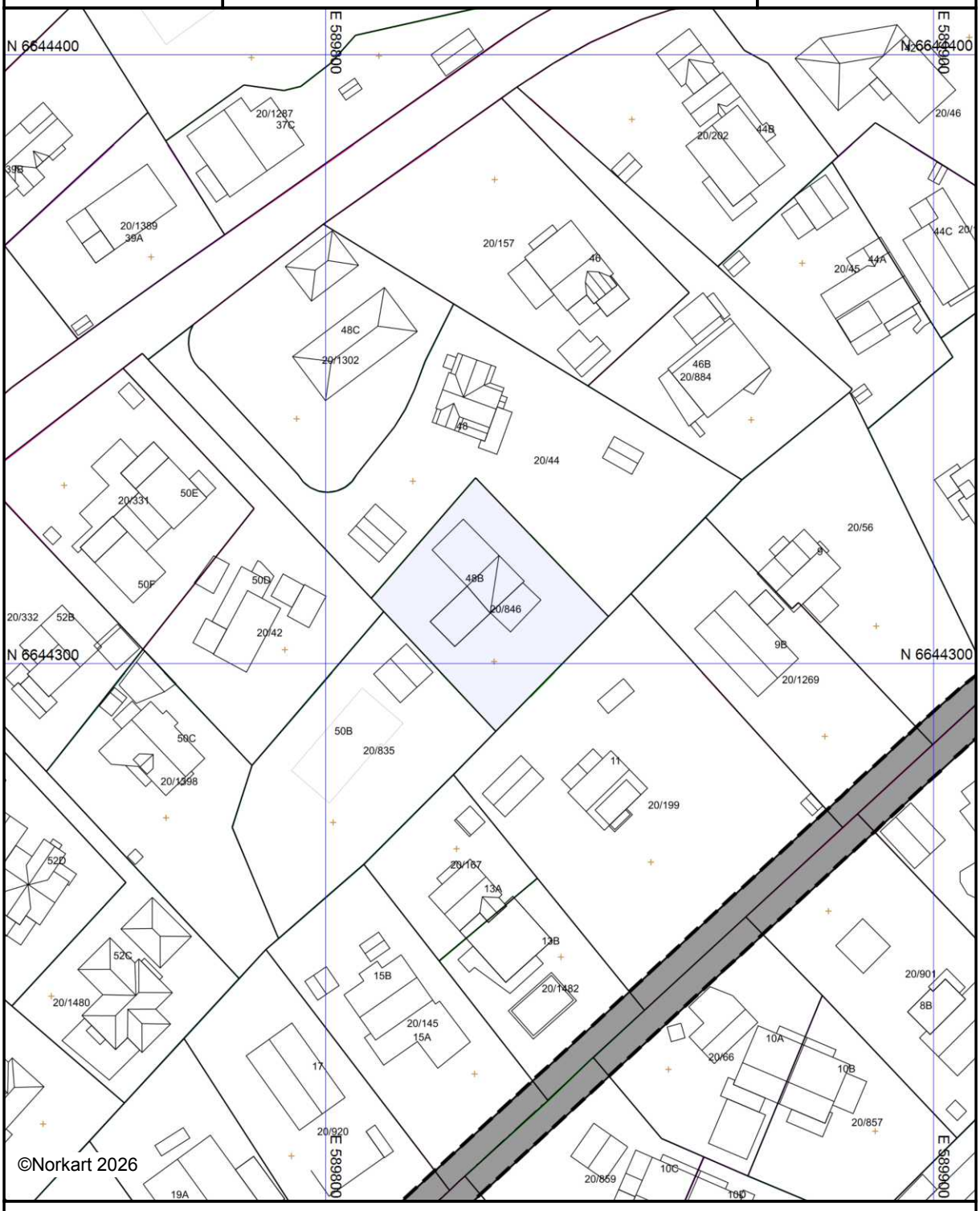
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/846
Adresse: Bjerkelundsveien 48B
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

DOK-analyse for eiendom 3201-20/846

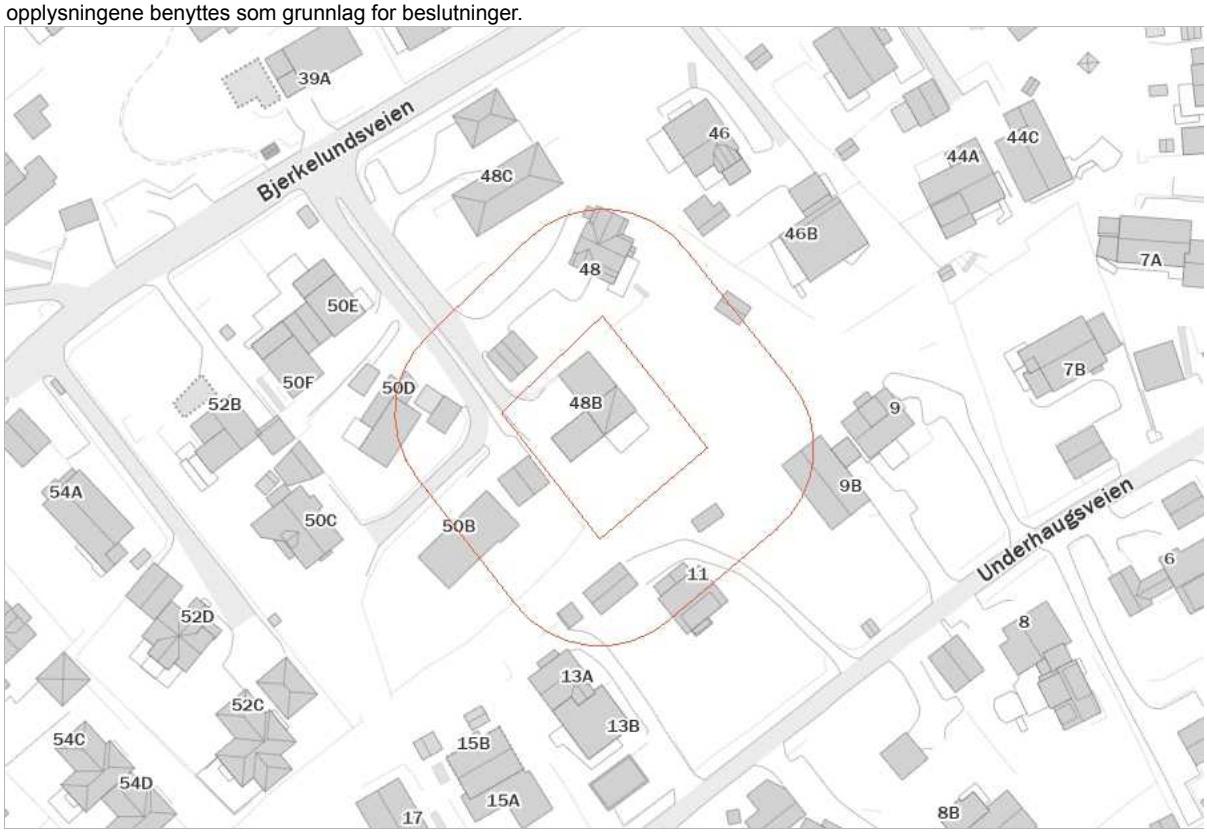
Dato for analyse	04.03.2026 kl.12:29	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	12	Ikke berørte datasett	70
Kommunens valgte	95	Utelatte datasett	26

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	03.03.2026	04.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	03.03.2026	04.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	01.03.2026	04.03.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.02.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	03.03.2026	03.03.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		19.02.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann	0.0 km	Geovekst	03.03.2026	03.03.2026
Befolkning: Tilgjengelighet	0.2 km	Kartverket	04.03.2026	23.02.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	0.7 km	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	1.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.03.2026	23.02.2026
Forurensning: Forurenset grunn	0.2 km	Miljødirektoratet		23.02.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	0.2 km	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	26.2 km	Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	1.6 km	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	57.7 km	Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	43.3 km	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	0.3 km	Miljødirektoratet		23.02.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	0.9 km	Miljødirektoratet		23.02.2026
Friluftsliv: Turrutebasen	0.3 km	Kartverket	04.03.2026	23.02.2026
Geologi: Bergrettigheter	28.3 km	Direktoratet for mineralforvaltning	02.03.2026	23.02.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	0.0 km	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Grus og pukk	3.2 km	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	2.2 km	Norges geologiske undersøkelse		23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	6.0 km	Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	1.2 km	Riksantikvaren	26.02.2026	23.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	3.1 km	Riksantikvaren	26.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	0.3 km	Riksantikvaren	04.03.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.0 km	Riksantikvaren	25.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	6.0 km	Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	4.5 km	Fiskeridirektoratet	04.03.2026	23.02.2026
Kyst og fiskeri: Gyteområder	6.2 km	Fiskeridirektoratet	28.02.2026	02.02.2026
Kyst og fiskeri: Korallrev	87.4 km	Havforskningsinstituttet	04.03.2026	23.02.2026
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	10.4 km	Fiskeridirektoratet	28.02.2026	02.02.2026
Landbruk: Dyrkbar jord	0.4 km	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	1.4 km	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	144.4 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	156.6 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	150.9 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	112.8 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	71.2 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	314.5 km	Landbruksdirektoratet		23.02.2026
Landbruk: Reindrift - Beitehage	177.9 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	303.0 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	87.6 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde	71.2 km	Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	585.9 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	119.7 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	231.7 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	231.7 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	89.3 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	277.7 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale	496.3 km	Landbruksdirektoratet		23.02.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse	1043.3 km	Landbruksdirektoratet		23.02.2026
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	401.9 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Trekklei	136.9 km	Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	5.5 km	Miljødirektoratet		25.02.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.0 km	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturvernområder	1.9 km	Miljødirektoratet		27.02.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	0.8 km	Miljødirektoratet		27.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Villreinområder	67.5 km	Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen	2.6 km	Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.02.2026
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	2.3 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder	8.8 km	Kystverket	15.02.2026	20.02.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled	5.5 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	5.1 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	1.3 km	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	0.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.02.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	1.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	3.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	03.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	42.7 km	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	1.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	04.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	7.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	03.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	0.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	03.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	4.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	2.0 km	Kartverket	08.02.2026	09.02.2026

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	03.03.2026
Antall treff	5	Nedlastet	04.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
71496929	Underhaugsveien 11
71502147	Bjerkelundsveien 50B
71502161	Bjerkelundsveien 48B
71495336	Bjerkelundsveien 50D

Punkter

71495338	Bjerkelundsveien 48

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	03.03.2026
Antall treff	10	Nedlastet	04.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

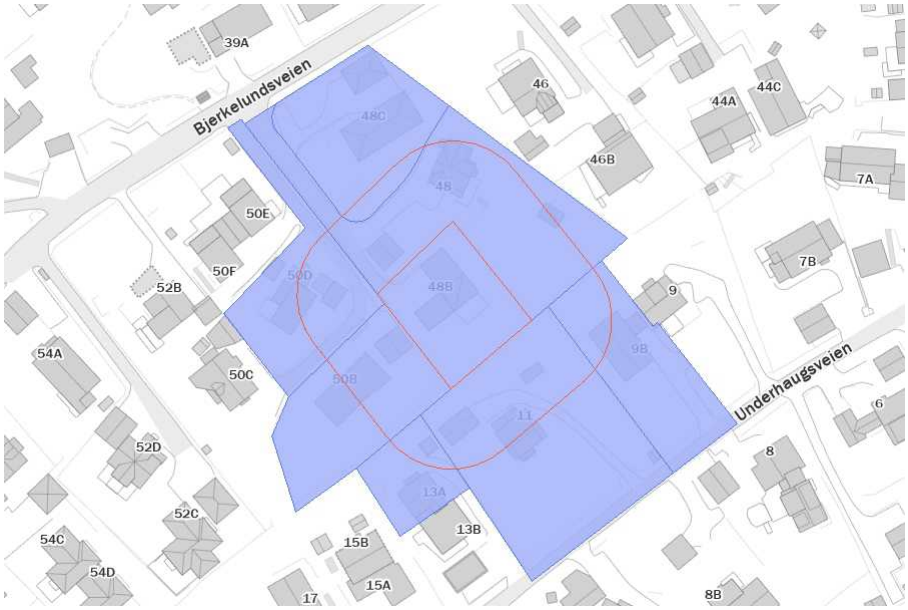
TYPE	NR
Garasjeuthus anneks til bolig	300104216
Enebolig	301268854
Tomannsbolig, horisontaldelt	17187430

Punkter

Enebolig	17187481
Enebolig	17187503
Garasjeuthus anneks til bolig	17188232
Garasjeuthus anneks til bolig	17189204
Garasjeuthus anneks til bolig	17189271
Garasjeuthus anneks til bolig	17189298
Garasjeuthus anneks til bolig	18550741

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	8	Nedlastet	04.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3201	20	42	0	0
Grunneiendom	3201	20	44	0	0

Flater

Grunneiendom	3201	20	167	0	0
Grunneiendom	3201	20	199	0	0
Grunneiendom	3201	20	835	0	0
Grunneiendom	3201	20	846	0	0
Grunneiendom	3201	20	1269	0	0
Grunneiendom	3201	20	1302	0	0

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

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

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

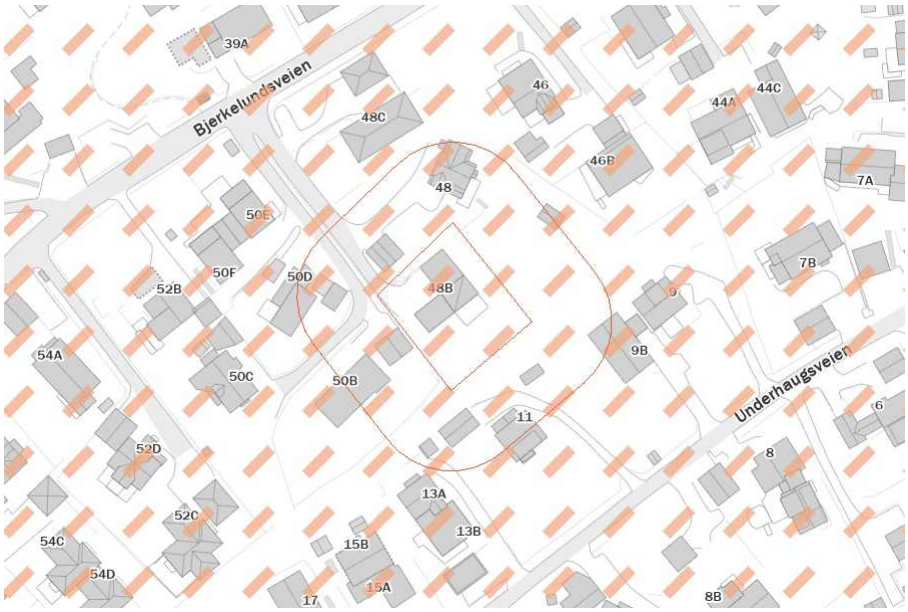
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

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

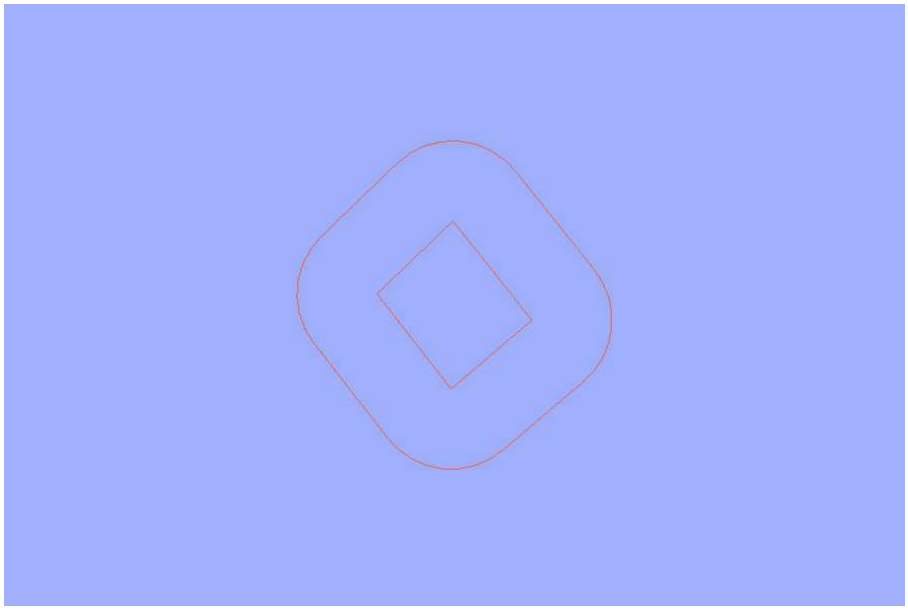
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.02.2026



Beskrivelse

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	03.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	03.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.03.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

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

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2026



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

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

Flater

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.02.2026



Beskrivelse

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

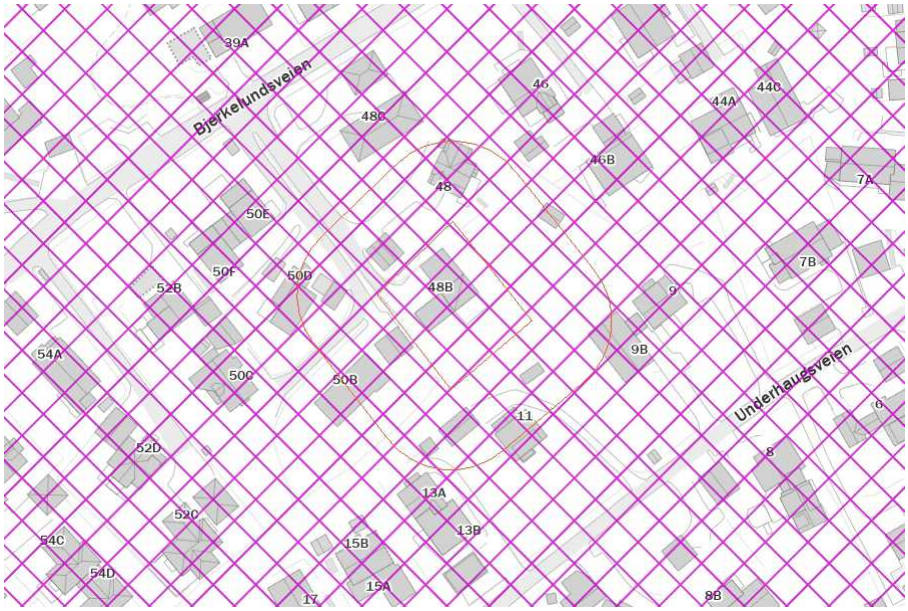
...

Flater

PLAN
-

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	17.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	01/03/2026	NVE

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Hamran/Johansen arkitekter AS

Torggata 11

0181 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/147214 - 19/4301/UDA	07.01.2019

Adresse - Tiltak:	Bjerkelundsveien 48 B - tilbygg - påbygg
Gnr/Bnr:	20/846
Tiltakshaver:	Espen og Elisabeth Samuelsen
Ansvarlig søker:	Hamran/Johansen arkitekter AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for tilbygg slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **01.05.2019.**
Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Unni Gjelsvik
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Hamran Johansen Arkitekter AS
v/André Severin Johansen
Skur 35 Akershusstranda 15

0150 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/147214 - 20/209562/FRA	28.09.2020

Adresse - Tiltak:	Bjerkelundsveien 48 B - tilbygg - påbygg
Gnr/Bnr:	20/846
Tiltakshaver:	Espen Meling Samuelsen
Ansvarlig søker:	Hamran Johansen Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse. Innsendte «som bygget tegninger» tas til orientering.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det forutsettes at evt. rørleggerarbeider (rørleggeranmeldelse) er meldt inn til Bærum kommune Vann og avløp.

Det er i gjennomføringsplan datert 14.9.2020 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

2971/1962 - 12/6.

Erklæring -

Undertegnede, Sv Andersen og Sala Andersen, Bjerkelundsvn 18 A, gr.m20, br.m.846, erklærer herved at kjøpsrett i underetasjen på våningshus som skal bygges på samme parsell, bare skal brukes leilighetsvis som kårrom.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bdrom byggesak.

Oslo 5/6-62

Sv Andersen Sala T. Andersen

2038/1962. 13/4.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 20 br.nr. 896 parsell nr. .....

Adresse Bjørkelundsvn 48 A, Jar

matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

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

Jar den 9/4 1962

Sala Andersen Per Andersen
Eiers egenhendige underskrift

Sala Andersen. Per Andersen
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

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

.....

ABB. 3000. 11-59.

ASKER OG BÆRUM
04345 21.3.75

ERKLÆRING

«Undertegnede eier/fester av gnr. 20 bnr. 846 av Grav
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at for den garasje som Bærum bygningsvesen i brev datert 15-1-75 har godkjent ikke frostfritt fundamentert, må mangler og forskyvninger som følge av telehivning rettes uten utgift for Bærum kommune når bygningsvesenet forlanger det.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

Sala Tryggvill Nygård
(Underskrift)

.....

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

ABB - 1000 - 12-73

DAGBOKFØRT

21.JAN.86 002340

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

OVERENSKOMST

Undertegnede parter : Odin T Nygård, f. 5.9. 1943, som eier av eiendommen gnr. 20, bnr. 44 i Bærum, Sala T. Nygård, f. 19.7. 1924, som eier av gnr. 20, bnr. 846 i Bærum og Ann-Lisbeth Rasmussen f. 8.8. 1953 og Bjørn Rasmussen, f. 27.4. 1949, som eiere av gnr. 20, bnr. 1302 i Bærum, er enige om følgende overenskomst med bindende virkning for de nevnte eiendommer idag, og for senere eiere av eiendommene:

1. Den anlagte adkomstvei fra Bjerkelundsveien frem til grenselinje mot gnr. 20, bnr. 846 skal tjene som felles adkomstvei for de 3 eiendomme.

2. Eieren av gnr. 20, bnr. 1302 skal ha rett til anlegg av avkjørsel fra den under punkt 1 nevnte adkomstvei til egen grunn.

3. Utgifter til vedlikehold av den under punkt 1 angitte felles adkomstvei skal fordeles på de 3 eiendommer med 1/3-entrdjedel på hver.

4. Eierne av de 3 eiendommer skal ha felles plikt til å sørge for snørydding av veien.

5. Utgifter til gjerdehold og vedlikehold av gjerde og forstøtningsmur langs adkomstvei (jfr.pkt.1) utlignes med 1/3-entredjedel på hver eiendom.

Nærværende overenskomst skal tinglyses som en heftelse på hver av de tre eiendommer.

Bærum, 10. januar 1986

Odin T. Nygård (s.)
Odin T. Nygård
050943 [redacted]

Sala T. Nygård (s)
Sala T. Nygård
190724 [redacted]

Ann-Lisbeth Rasmussen (s.) Bjørn Rasmussen (s.)
Ann-Lisbeth og Bjørn Rasmussen
080853 [redacted] 270449 [redacted]

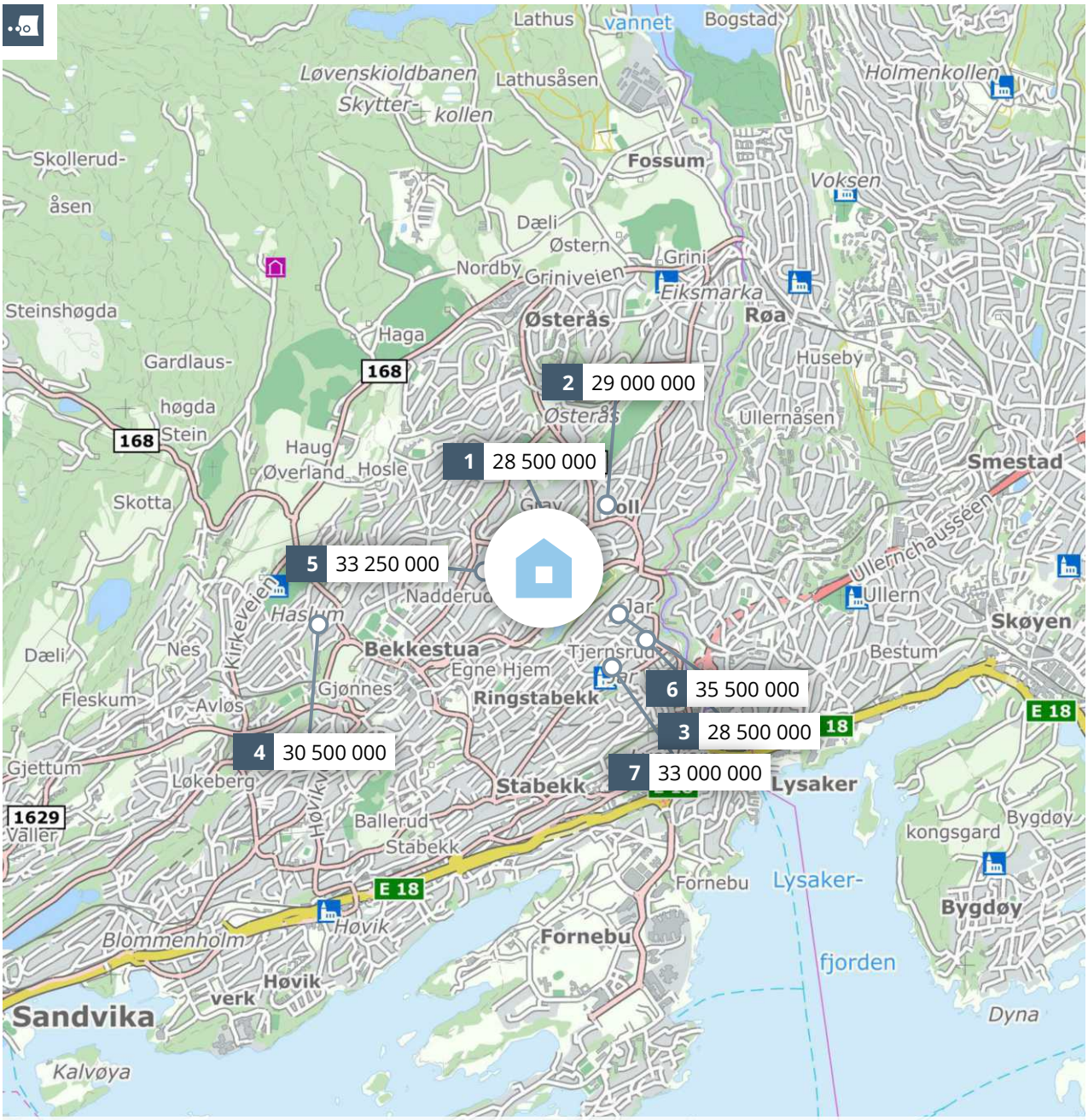
Jeg/vi bekrefter at Odin T. Nygård, Sala T. Nygård og Ann-Lisbeth og Bjørn Rasmussen har underskrevet dette dokument imitt/vårt nærvær, og at de er over 20 år. Jeg/vi er over 20 år og bosatt i Norge.

E. B. Melhuus (s)

Jørn Stople (s)

Vedr. gnr. 20 bnr. 1302 i Bærum kommune.
Jeg samtykker herved i tinglysingen.
Sandvika, 21.1.86
Kirsten Stray
Statsautorisert eiendomsmegler

Riktig gjenpart
Kirsten Stray
(Navnet med trykte bokstaver)



Meglers verdivurdering

BJERKELUNDSVEIEN 48 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 12.04.2026

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

Bjerkelundsveien 48 B, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 20 BNR 846 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Grav 11

Verdivurdert til

29 500 000

-	29 500 000	113 462
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	260 m²	11 m²	- m²	75 m²	- m²	- m²
Tomt						809 m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ringstabekkveien 31 364 m² 1985 1 554 m² 6 sov	23.02.2024	28 500 000	**28 500 000**	-	28 500 000	**78 297**
2 Øvrevollveien 7 347 m² 1963 733 m² 6 sov	22.05.2025	29 750 000	**29 000 000**	0	29 000 000	**83 573**
3 Peder Ankers vei 2 A 327 m² 1924 1 493 m² 6 sov	06.12.2024	32 500 000	**28 500 000**	0	28 500 000	**87 156**
4 Hans Haslums vei 19 456 m² 1969 1 480 m² 4 sov	01.08.2024	32 000 000	**30 500 000**	0	30 500 000	**66 886**
5 Fagertunveien 54 A 480 m² 2008 1 485 m² 5 sov	11.06.2024	33 250 000	**33 250 000**	-	33 250 000	**69 271**
6 Kringsjåveien 13 0 m² 1928 1 570 m² 4 sov	07.02.2024	35 500 000	**35 500 000**	-	35 500 000	**-**
7 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**

Tegnet av ark. Hamran & Johansen og fullstendig ombygget i 2018, er dette et hjem hvor arkitektur og landskap smelter sammen. Fasaden er kledd i malmfuru, som gir en varm og naturlig karakter, og de gjennomgående glassflatene er et signaturgrep som åpner huset mot omgivelsene. Lys og utsikt trekkes inn og orienteringen gir sol fra morgen til kveld. Innvendig er huset åpent, intuitivt og skapt for både familieliv og sosiale anledninger. Utstrakt bruk av eksklusive materialer og tilpassede løsninger. Tre innholdsrike etasjer, og øverst en masteravdeling med utgang til skjermet takterrasse med pergola; fantastisk utsikt over by og fjord. Flere solfylte uteplasser, romslig hage med plass til lek, en fleksibel underetasje og godt med lagring. Enkel parkering i carport eller på gårdsplass.

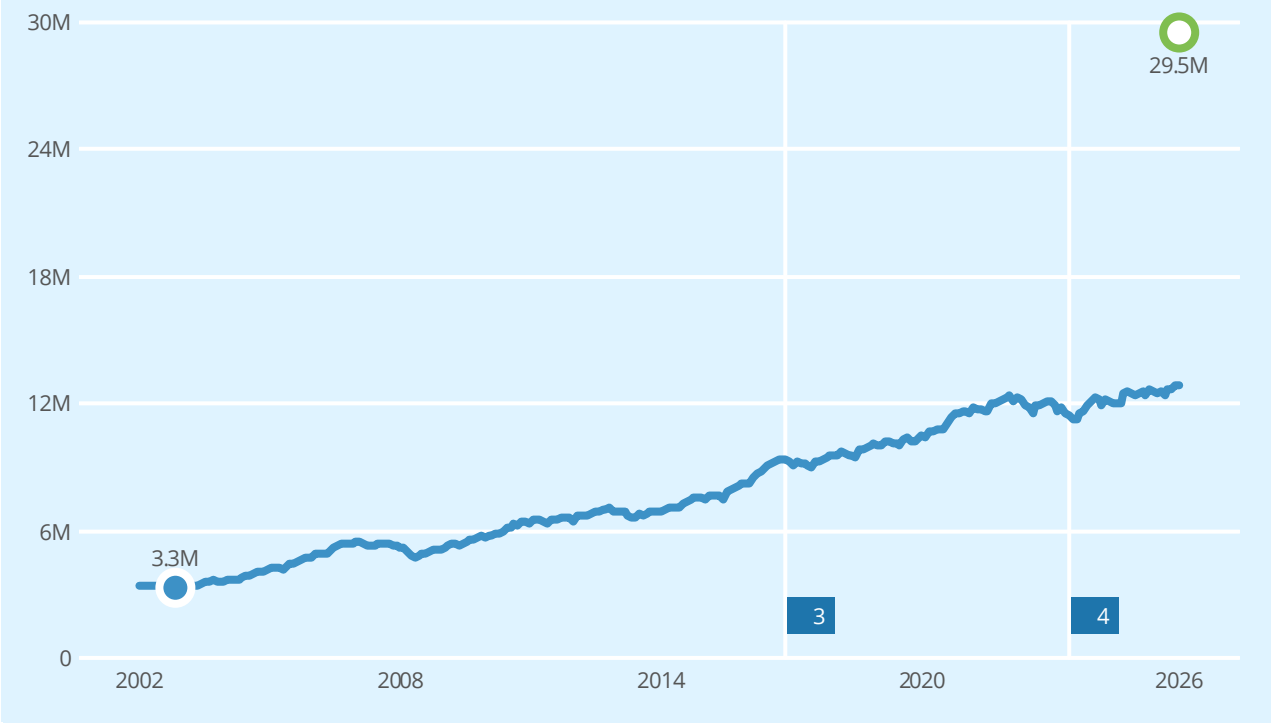
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.07.2003		14.07.2003	-	3 300 000	-	3 300 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. fullstendig ombygget i 2018. Tegnet av ark. Hamran & Johansen

Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå

14
eneboliger til salgs

20.2M
19.7M
19.2M
18 635 000 Prisantydning i snitt
18.2M
17.7M
17.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

15.8M
15.5M
14 995 000 Prisantydning i snitt
14 695 000 Salgspris i snitt
14.3M
14.0M

Solgt i snitt i løpet av
79
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

113 462 Bjerkelundsveien 48 B
Totalpris 29 500 000

70 006 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

67 222 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjerkelundsveien 48B, 1358 Jar
Gnr. 20, Bnr. 846, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260017

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.
