NORDVIK

Blomsterkroken 6C

1 soverom | 159 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Blomsterkroken 6C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Vedlegg
56	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.08.2026









Nøkkelinformasjon

Vertikaldelt tomannsbolig oppussingsobjekt med stort potensiale! Garasje og hage | Familievennlig beliggenhet på Haslum

Prisantydning	**9 250 000,-**
Omkostninger	**232 340,-**
Totalpris	**9 482 340,-**
BRA-i	**159 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til visning i Blomsterkroken 6C! En vertikaldelt tomannsbolig med barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde. Fra boligen er det gangavstand til både barnehage, skole, matbutikk og kollektivtransport, samtidig som du har grøntarealer med sti like ved.

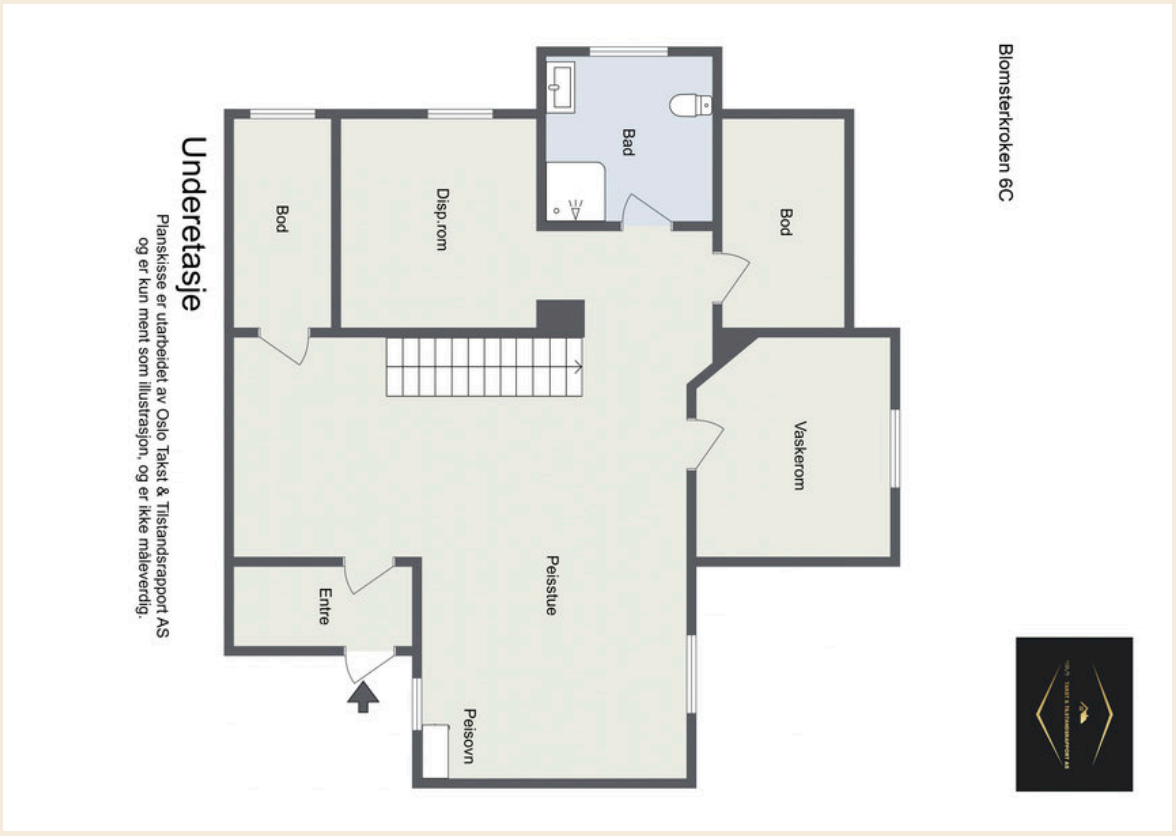
Boligen går over 2 plan i tillegg til et kaldtloft og er innholdsrikt med mange muligheter. På baksiden av boligen har du en slett gressplen med en skjermet platting, og på fremsiden en stor terrasse. Innvendig kan du vente deg en stor stue med god takhøyde og rikelig med lysinnslipp i hovedetasjen. Boligen har behov for betydelig oppussing for å oppnå dagens standard. Her kan du skape ditt drømmehjem!

Verdt å merke seg:
Innholdsrikt
2 innganger
2 bad
Familievennlig og attraktiv beliggenhet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm





Kjeller
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 97 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0349/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Blomsterkroken 6C, 1344 HASLUM
Gnr 8, bnr 1476, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Kristin Omholt-Jensen
Fredrik Omholt-Jensen

Kjøpesum og omkostninger
9 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
231 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
232 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
252 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 482 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 502 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 159 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 178 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 78 kvm. Entré, bod 1, bod 2, bad, disponibelt rom, peisestue og vaskerom.
BRA-e: 19 kvm. Garasje.
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Kjøkken, stue, entré, bad, disponibelt rom og soverom.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 32 kvm. Terrasse.

Innhold
Boligen går over 2 plan i tillegg til et kaldtloft. Det er inngang fra utsiden til begge etasjene og trapp innvendig.
1. etasje: Entré, peisestue, vaskerom, bad, bod 1, bod 2 og disponibelt rom.
2. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og disponibelt rom.

Garasje ligger under terrassen og tilhører denne seksjonen.

Standard
- UNDERETASJE -
Fra gårdsplassen som er grusbelagt med garasje og parkering går du opp trappen til inngangspartiet. Inne i entréen kommer du til en gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko før du går videre inn i boligen.

Det første som møter deg innenfor entréen er en stor peisestue med ulike innredningsmuligheter. Gulvet er belagt med teppe, og på veggene er det tapet. Det er 2 pipeløp i boligen, og i kjelleren er peisovnen plassert i et hjørne. Videre har du adkomst til alle øvrige rom i etasjen.

Badet er av eldre dato med flislagte overflater og varme i gulv. Badet har fått TG3 og har behov for full rehabilitering. Innredningen består av toalett, dusjhjørne

og servant. Vaskerommet er separat fra badet med opplegg for vaskemaskin, flere strømuttak som gir mulighet for tørketrommel og varmtvannstank på 120L med produksjonsår 2012. Vaskerommet har i liket med badet behov for oppussing.

Ene rommet i kjelleren er bruk til soverom, og øvrig er det 2 boder hvor den ene kan brukes som kontor.

- 1 . ETASJE -
Følger du trappen opp kommer du til hovedetasjen og rett inn i den store og åpne stuen. Takhøyden sammen med de store vindusflatene gir rommet en svært god romfølelse. Utformingen er enkel å jobbe med, og du kan møblere i flere soner. Ved de store vinduene har du plass til en stor sofagruppe, og spisebordet kan du ha i andre enden med direkte utgang til terrassen.

Ute på terrassen har du et overbygg som skjermer kledningen for vær i tillegg til at feks. snø ikke legger seg helt inntil like enkelt og blokkerer adkomsten. Det bemerkes at terrassen har dokumenterte utettheter som ved mye nedbør fører til mindre lekkasjer i garasjen og over inngangsdøren. Terrassen har fått TG3 i tilstandsrapporten, og kjøper må påregne utbedring. Terrassen som er på 32 m^2 strekker seg rundt på fremsiden av boligen, og har sol fra morgenen og utover formiddagen. Her kan du ha grill, flere sittegrupper og beplantning etter eget ønske.

Inne i boligen igjen ligger kjøkkenet separert fra stuen. Kjøkkenet har profilerte fronter, integrert kjøleskap og ellers nisje for hvitevarer. Rommet har i hovedsak rette vinkler som gjør det enkelt å utnytte med ulik utforming.

I stuen, like ved trappen er peisen i plassert. Plasseringen gir god spredning av varmen utover i hele etasjen i tillegg til den elektriske oppvarmingen.

Badet har den samme innredningen og standard som i underetasjen, men istedenfor dushjørne har det badekar og bidé i tillegg til toalett.

Boligen har i hovedetasjen 2 rom som benyttes som soverom, hvorav det ene ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei og lysinnslipp og er dermed ikke godkjent for varig opphold (Les mer under pkt. ferdigattest). Rommene har lik utforming, med plass til seng, nattbord og garderobe.

I gangen som ligger vegg i vegg med entréen i hovedetasjen er det plass til en kontorpult eller bokhylle.

Entréen har direkte utgang til hagen, og det går også en trapp ned på baksiden av garasjen som gir enkel adkomst.

Hagen strekker seg fra siden av boligen og rundt på baksiden. Den er slett og fin med ulik beplantning. Mellom de to seksjonene er det laget en lun platting som begge seksjonene disponerer. Her sitter du skjermet til for vinden, og har solen på ettermiddagen og utover kvelden på sommerstid.

- GARASJE -
Under plattingen er det en garasje med plass til en bil. Over garasjen er det et stort lagringsareal.

Ytterdører: Hovedytterdør til boligen er tredør i underetasjen. Det er i tillegg en eklere tredør til plan 1.
Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Etasjeskiller: Trebjelkelag, med isolasjon fra byggetid.
Overflater gulv: Eikeparkett i oppholdsrom, tepper i oppholdsrom, korkfliser på kjøkken, betong i vaskerom og bod, fliser på bad,
Overflater vegger: Malte slette flater, malt tapet, fliser på bad.
Overflater himling: Sparklet/malte tak, panel.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken,
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Taktekking: Betongtakstein lagt på lekter over undertak. Årstall 1987.

Parkering
På eiendommen er det mulig å parkere i garasjen som tilhører seksjonen eller rett utenfor, så lenge dette ikke er til hinder for naboens bruk av egen garasje. Det er også mulig å parkere langs veien på siden av garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5094365
Forsikret i: If skadeforsikring

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er noe utetthet i terrasse som ved mye nedbør fører til mindre lekkasjer i garasje og i taket ute over inngangsdøren

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ifm med salget har takstmann gjennomgått huset

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare,

grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Det arbeides med å få på plass en privat sameieavtale i forkant av salget

Bygningssakkyndig
Tony Moe

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er oppført i 1987 og er i hovedsak egenoppført av eier. Det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelse, vedlikehold og eventuelle senere arbeider. Manglende dokumentasjon er ikke uvanlig for boliger fra denne perioden, særlig ved egeninnsats og arbeider utført uten bruk av profesjonelle foretak.

Boligen har generelt eldre standard, med overflater, innredninger og tekniske installasjoner som i stor grad har passert forventet brukstid. Til tross for dette fremstår boligen som normalt vedlikeholdt og i tilfredsstillende stand sett i lys av alder og byggeskikk. Det må imidlertid påregnes løpende vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger for å oppnå dagens standard og forventninger til komfort og tekniske løsninger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkongdør
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > Plan 1 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Plan 1 > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell
- Våtrom > Plan 1 > Bad > Generell

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen punkter

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer blir i boligen: Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad. Peisovn i stue og kjellerstue.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 117,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Standard renovasjonsgebyr (5 384,19 kr)
- Vann etter areal (7 084,67 kr)
- Avløp etter areal (8 056,99 kr)
- Feiegebyr pr skorstein (292,00 kr)
- Tilsyn pr boenhet med ildsted (299,00 kr)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Det må tegnes egne avtaler knyttet til boligen for bla. følgende:
- Bygningsforsikring og innbo
- Alarm
- Kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å ev. inngå avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift
Betales via kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 149 912,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 599 649,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Om sameiet
- Boligen er seksjonert og eiendommen består av Blomsterkroken 6 C og D.
- Boligen som selges er seksjon 1, se vedlagt seksjonering som ligger i salgsoppgaven.
- Hver seksjon faktureres for kommunale avgifter.
- Bygget er ikke felles forsikret, hver seksjon har egen bygningsforsikring og innbo.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 757 kvm (Eiertomt)
Tomtestørrelsen er hentet fra Kartverket sine sider: https://eiendomsregisteret.kartverket.no/eiendom/3201/8/1476
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten disponeres av både seksjon 1 og seksjon 2. Se vedlagt fordelingsavtale.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Blomsterkroken 6C ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Haslum i Bærum kommune. Området er kjent for sine rolige og familievennlige omgivelser med nærhet til grønne rekreasjonsområder, gode skoler, idrettsanlegg og et bredt servicetilbud. Beliggenheten kombinerer et fredelig nabolag med enkel tilgang til både Bekkestua, Sandvika og Oslo sentrum.

Kollektivtransport:
Eiendommen har gode kollektivforbindelser med kort avstand til både buss og T-bane. Fra Haslum stasjon på Kolsåsbanen er det hyppige avganger mot Oslo sentrum og øvrige deler av Bærum. Bekkestua er et av Vestkorridorens viktigste kollektivknutepunkter, med både T-bane, bussforbindelser og flybuss. Dette gir enkel pendling til arbeidsplasser, studiesteder og servicetilbud

i hele Oslo-regionen.

Handel og servicetilbud:
I nærområdet finnes dagligvarebutikker og lokale servicetilbud som dekker de fleste daglige behov. Blant nærbutikkene finner man blant annet Extra Haslum, samt flere spesialforretninger langs Kirkeveien.

Kun få minutter unna ligger Bekkestua sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, helsetjenester, bibliotek, treningssentre og andre servicetilbud. Bekkestua har de senere årene utviklet seg til et moderne og attraktivt bysentrum med et stort handels- og kulturtilbud.

For ytterligere shoppingmuligheter ligger også Bærums Verk og Sandvika innen kort kjøreavstand.

Skoler og barnehager:
Haslum er et populært område for barnefamilier med flere anerkjente skoler og et godt utvalg av barnehager i nærområdet. Området har et trygt og etablert bomiljø med gode oppvekstvilkår og korte avstander til fritidsaktiviteter.

Idrett og fritid:
Nærområdet byr på svært gode muligheter for idrett og rekreasjon. Like ved ligger blant annet Nadderud Arena, Nadderudhallen og Haslum IL sine anlegg, som tilbyr aktiviteter innen håndball, fotball, svømming og en rekke andre idretter.

For den friluftsinteresserte finnes flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, med gode muligheter for jogging, sykling og naturopplevelser året rundt.

Blomsterkroken 6C har en attraktiv beliggenhet på Haslum med kort vei til kollektivtransport, handel, skoler, idrettsanlegg og rekreasjonsområder. Området passer godt for både barnefamilier, pendlere og andre som ønsker en kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Løkeberg barneskole og Gjettum ungdomsskole.
For mer informasjon se Bærum kommune sine hjemmesider:
https://www.baerum.kommune.no/tjeneste r/skole/skolegrenser/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.05.1990.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som ikke stemmer med dagens bruk. Disse ligger vedlagt i prospektet.
Begge soverommene i 1. etasje er godkjent på byggetegningene til soverom, men det første du kommer inn i oppfyller ikke krav til rømningsvei og lys. På de originale tegningene har det vært en skyvedør mellom rommene, og på det innerste med det største vinduet har det vært tegnet inn en balkongdør. Vinduet som er satt inn på rommet omtalt som disponibelt rom er heller ikke synlig på de originale tegningene, og det antas at dette har blitt satt inn i senere tid.

Kjøper påtar seg ansvaret for overnevnte avvik og evt. krav fra offentlige myndigheter om å tilbakestille rommene til byggemeldt bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Forbudet omfatter følgende tiltak:
· Enebolig, ny
· Tomannsbolig, ny
· Tilbygg med ny boenhet
· Underbygg med ny boenhet
· Påbygg med ny boenhet
· Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
· Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
· Deling av eiendom for boligformål
· Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
· Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:
· Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799 m2, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m2, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)
· Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike

eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se: https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-midlertidig-forbud-mot-tiltak/

Pågående byggesaker i området:
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Blomsterkroken 6 A - fasadeendring
Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Blomsterkroken 1 - garasje
Saksstatus: Under behandling

Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Blomsterkroken 16 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller
Saksstatus: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/8/1476/1:
15.04.1985 - Dokumentnr: 10955 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:1476
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1985 - Dokumentnr: 14556 - Erklæring/avtale
Dispensasjon fra Vegloven vedr. NYBYGG m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:1476
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1985 - Dokumentnr: 14701 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:1476
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2001 - Dokumentnr: 35094 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:1444
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1990 - Dokumentnr: 17504 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/100

01.01.2020 - Dokumentnr: 126138 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:8 Bnr:1476 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 65947 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:8 Bnr:1476 Snr:1

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Boligen vil ikke bli vasket mellom visning og overtagelse. Det er foretatt flyttevask før visning.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og

husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 250,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (Uten hjem.no) kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 177 950,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. august 2026

Ansvarlig megler
Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Blomsterkroken 6C

Nabolaget Løkeberg/Blomsterkroken - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.)	488 elever, 22 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Blommenholm skole (1-7 kl.)	319 elever, 14 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Høvik skole (1-7 kl.)	455 elever, 21 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	534 elever, 37 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	331 elever, 25 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Nadderud videregående skole	460 elever	18 min 🚶 1.5 km
Oslo International School	90 elever	5 min 🚗 2.7 km

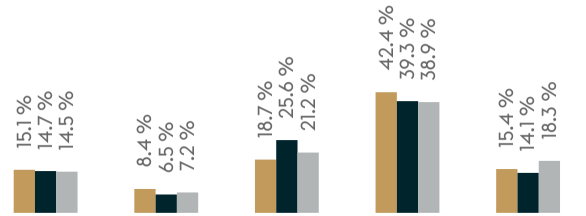
Offentlig transport

Presteveien	Linje 130, 130N	5 min 🚶 0.4 km
Haslum	Linje 1, 2, 3, 5	14 min 🚶 1.2 km
Blommenholm stasjon	Linje L1	21 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 15.4 km
Oslo Gardermoen		50 min 🚗

Barnehager

Lillehagen barnehage (1-6 år)	93 barn	12 min 🚶 1 km
Haslum barnehage Avd Nedre Has...	26 barn	14 min 🚶 1.1 km
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl...	60 barn	15 min 🚶 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løkeberg/Blomsterkroken	1 150	464
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Løkeberg skole Gymnastikksal	10 min
Haslum idrettsanlegg	15 min
Friskis & Svettis	20 min
Gnist Gjettum	21 min

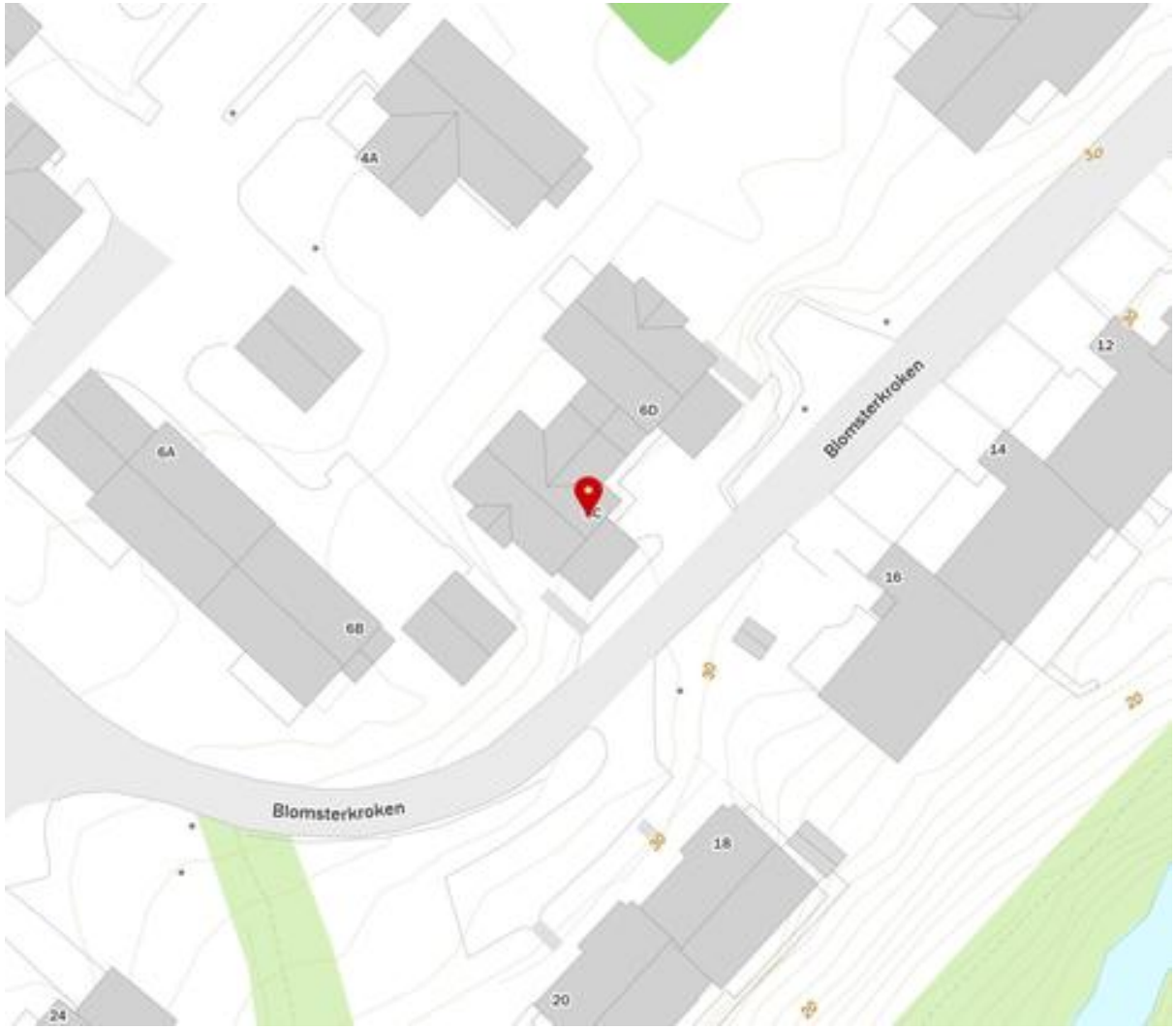
«Jeg liker meg her fordi det er gode omgivelser, veldig rolig, lite stress men samtidig bare 25 minutter unna Oslo Sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Blomsterkroken 6 C, 1344 HASLUM
BÆRUM kommune
gnr. 8, bnr. 1476, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1298 **Eiendomsverdi ref nr:** XP1537

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 20-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1987 og er i hovedsak egenoppført av eier.
Det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelse, vedlikehold og eventuelle senere arbeider.

Manglende dokumentasjon er ikke uvanlig for boliger fra denne perioden, særlig ved egeninnsats og arbeider utført uten bruk av profesjonelle foretak.
Ved vurderingen er det derfor i stor grad lagt vekt på visuelle observasjoner og registrerte forhold ved befaringstidspunktet.
Der dokumentasjon ikke er fremlagt, kan utførelse, materialvalg og konstruksjonsoppbygging ikke verifiseres utover det som er synlig og tilgjengelig ved befaring.

Boligen har generelt eldre standard, med overflater, innredninger og tekniske installasjoner som i stor grad har passert forventet brukstid.
Til tross for dette fremstår boligen som normalt vedlikeholdt og i tilfredsstillende stand sett i lys av alder og byggeskikk.
Det må imidlertid påregnes løpende vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger for å oppnå dagens standard og forventninger til komfort og tekniske løsninger.

Det er registrert tekniske avvik og aldersrelatert slitasje på bygningsdeler, overflater, innredninger og installasjoner.
Det kan også forekomme skjulte feil og skader som ikke er mulig å avdekke ved en visuell befaring uten destruktive inngrep.
Flere bygningsdeler har passert forventet brukstid, og tilstandsgrader er i flere tilfeller satt på bakgrunn av alder, slitasje, vedlikeholdsbehov eller registrerte avvik.

Erfaringsmessig må det påregnes behov for kosmetiske oppgraderinger og løpende vedlikehold ved kjøp av brukte eiendommer.
Alle registrerte avvik og tilstandsgrader fremgår av rapportens sammendrag og beskrivelser for de enkelte bygningsdelene.

BBasert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikkprøver, opplysninger fra eier samt tilgjengelig dokumentasjon og offentlige registre,
har bygningssakkyndig kommet frem til følgende vurdering av eiendommens tekniske tilstand:

Tomannsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Bygget har Saltakkonstruksjon.
Takkonstruksjon er utført i sperrekonstruksjon i tre.
Det er kaldloft.
Adkomst via trappeluke til kaldloft fra stua.
Taktekking er betongtakstein lagt på lekter over undertak.
Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall.
Kledning utvendig med stående trepanel.
Yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Det er i tillegg montert enkle glass i treramme på utsiden av isolerglasset.

Hovedytterdør til boligen er tredør i underetasjen.
Det er i tillegg en eklere tredør til plan 1.

Boligen har terrasse med utgang fra stue i plan 1, via balkongdør.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i tre.
Balkongdør er i tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Tretrapp inn til boligen i plan 1
Hovedinngang i underetasjen har støpt trapp og rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Tepper i oppholdsrom
-Korkfliser på kjøkken
-Betong i vaskerom og bod
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Malt tapet
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Panel

Gulv mot grunn er støpt betongdekke.
Etasjeskiller er trebjelkelag, med isolasjon fra byggetid.

Boligen har vedfyrt peisovn i stue i 1. etasje og vedfyrt peisovn i peisestue i underetasjen.
Skorsteinen er utført som synlig teglsteinspipe fra byggeår.

Det er etablert tretrapp mellom etasjene i boligen.
Innvendig heltre furu fyllingsdører i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad i plan 1
Sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Badekar (opplyst skiftet i 2020, jf. fremlagt faktura)
-Servant med speil og belysning
-Bidé

Badet har flislagte gulv og vegger samt malt himling.
Det er synlige vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast
Badet har et eldre plastsluk som antas å være fra byggeår.

Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk.
Oppvarming skjer med elektriske varmekabler.

Bad U.etg
Badet er innredet med:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne
-Servant med speil og belysning

Beskrivelse av eiendommen

Gulv og vegger er flislagt. Himlingen er utført med panel.
Det er synlige vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.

Badet har eldre plastsluk.
Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk.
Oppvarming skjer med elektriske varmekabler styrt med trinnbryter.

Vaskerom
Vaskerommet er innredet med:
-Utslagsvask
-Opplegg for vaskemaskin
-Eldre plastsluk
-Varmtvannsbereder

Gulvet består av malt betong. Veggene er kledd med plater, og himlingen har malte overflater.
Det er synlige vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.
Sluket fremstår som eldre og antas å være fra byggeår. Det er ikke registrert synlig klemring eller dokumentert membranløsning ved befaringen.

Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg.
Oppvarming skjer med elektrisk panelovn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Kjøleskap

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.
Det er synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stuene.
Boligen har en 120-liters varmtvannstank.
VVB er plassert i vaskerommet.
VVB står i rom med sluk.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter.
Sikringsskap er montert i vaskerommet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

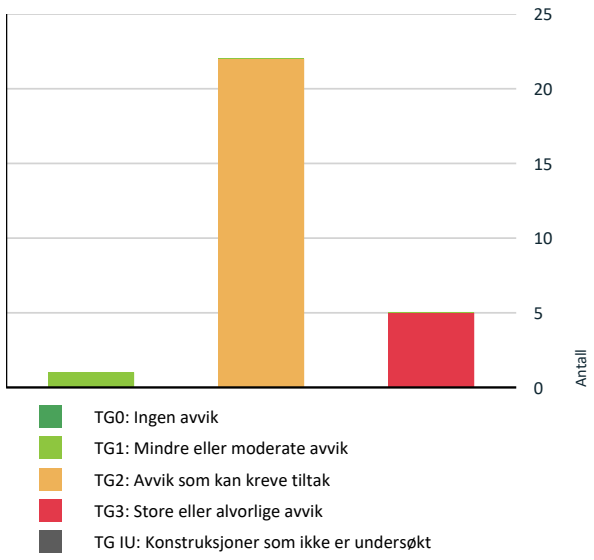
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt plantegninger i papirformat av eier, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk, men med enkelte avvik.
Disponibelt rom fremstår i dag innredet og benyttet som soverom. Rommet samsvarer imidlertid ikke med de fremlagte byggemeldte tegningene, og fremgår ikke som et godkjent soverom slik boligen er utført i dag.
Rommet har et vindu, men dette tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei og dagslys. Rommet oppfyller derfor ikke dagens krav til varig oppholdsrom/soverom.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.

Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente tegninger.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 07.05.1990.

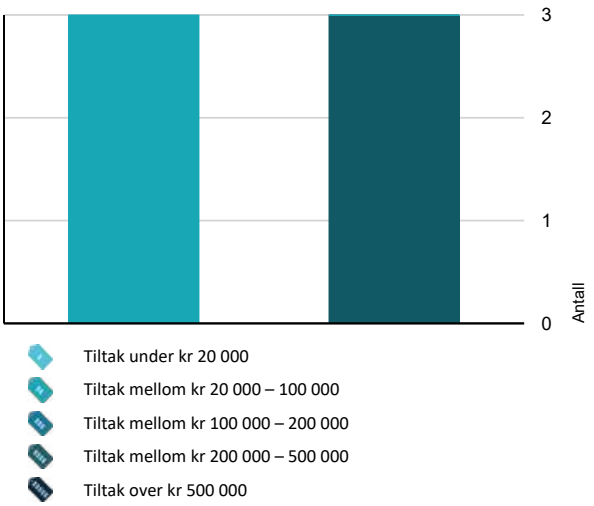
Sammendrag av boligens tilstand

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

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.
Boligen er et dødsbo så det er begrenset med kjenskap rekvirenten har til boligen.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Det er kun boligen fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner, under terreng og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Plan 1 > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Plan 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Plan 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes idag som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er av eldre dato og er i varierende grad oppgradert gjennom årene.
Flere bygningsdeler, overflater og tekniske installasjoner er fortsatt fra byggeåret eller av eldre standard.

Det må påregnes løpende vedlikehold samt oppussing og modernisering av flere bygningsdeler for å oppnå dagens standard og forventninger til komfort og tekniske løsninger.
Det vises til nærmere beskrivelser under de enkelte bygningsdelene samt opplysninger i egenerklæringsskjemaet.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å avdekke ved en visuell befaring.
Særlig gjelder dette konstruksjoner i tak, vegger, gulv og himlinger, samt vann- og avløpsinstallasjoner og øvrige skjulte bygningsdeler.

Alder, normal slitasje og opprinnelige konstruksjonsløsninger kan over tid bidra til at feil og mangler avdekkes som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

For bygninger av denne alderen må det generelt påregnes skjevheter i etasjeskillere, vegger og himlinger.
Ved fremtidig oppussing, rehabilitering eller ombygging kan det avdekkes forhold som medfører behov for ytterligere utbedringer eller oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er betongtakstein lagt på lekter over undertak.
Taket er besiktiget kun fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Arbeidene er utført som egeninnsats/selvbygger av eier selv.

Normal levetid for betongtakstein er 30–60 år.
Normal levetid for undertaksbelegg er 30–60 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid basert på alder.
Det er registrert noe mose på deler av tekkingen, samt normal aldersrelatert slitasje på overflatene.
Det er registrert enkelte forskjøvne takstein.
Årsak
Forholdene skyldes normal aldring og værpåvirkning over tid.
Mosevekst kan oppstå som følge av skyggeforhold, høy luftfuktighet og begrenset soleksponering.
Forskjøvede takstein kan skyldes vindpåvirkning, bevegelser i konstruksjonen eller normal slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen.
Mose bør fjernes for å redusere fuktbelastningen på tekkingen, og forskjøvede takstein bør rettes opp ved anledning.
Konsekvens
Mose og aldersrelatert slitasje kan over tid påvirke vannavrenningen og øke vedlikeholdsbehovet.
Forskjøvede takstein kan øke risikoen for inntrenging av nedbør dersom forholdet utvikler seg videre.

TG2 settes på bakgrunn av alder, registrert mosevekst, normal aldersslitasje og enkelte forskjøvne takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall.
Normal levetid for beslag og nedløp i stål er 25-35 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert lekkasjer i enkelte skjøter i takrenner og nedløp.
Det er påvist deformasjoner i renner og nedløp som påvirker fallforhold og bortledning av overvann.
Det er registrert begynnende korrosjon og rust på beslag ved pipe, lufting, takrenner og nedløp.
Det mangler snøfangere på takflater over områder med normal ferdsel og adkomst til bygningen.
Det mangler fastmontert adkomst for feier i form av stigetrinn og nødvendig taksikkerhetsutstyr.
Årsak
Forholdene skyldes normal aldring, værpåvirkning, slitasje og korrosjon over tid.
Deformasjoner og lekkasjer kan skyldes bevegelser, belastninger fra snø og is eller slitasje i skjøter og innfestinger.
Manglende taksikkerhetsutstyr kan skyldes at bygningen er oppført etter eldre krav eller at utstyret ikke er montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lekkasjer og deformasjoner i takrenner og nedløp bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av overvann.
Korroderte beslag bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov.
Det anbefales å montere snøfangere over områder med normal ferdsel.
Det anbefales å etablere forskriftsmessig adkomst for feier med nødvendig taksikkerhetsutstyr.
Konsekvens
Lekkasjer og mangelfull bortledning av overvann kan medføre økt fuktbelastning på bygningen.
Korrosjon kan over tid redusere levetiden til beslag og takavvanningssystemet.
Manglende snøfangere medfører risiko for snø- og isras.
Manglende adkomst for feier kan vanskeliggjøre tilsyn og vedlikehold av skorstein og ildsteder.

TG2 settes på bakgrunn av lekkasjer og deformasjoner i takavvanningssystemet, begynnende korrosjon på beslag samt manglende taksikkerhetsutstyr og snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Kledning utvendig med stående trepanel.
Yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Veggene er vurdert fra bakkenivå, med visuell inspeksjon av overflater og tilgjengelige detaljer.
Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse ikke kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Normal levetid for trekledning er 40-60 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mangelfull lufting bak deler av kledningen.
Det er registrert manglende eller mangelfull musesperre enkelte steder.
Bordkledningen er stedvis avsluttet svært nær terreng ved inngangspartiet.
Årsak
Forholdene skyldes utførelse etter eldre byggeskikk eller mangelfulle detaljer ved oppføring og senere vedlikeholdsarbeider.
Manglende musesperre kan skyldes at denne ikke er montert eller er blitt skadet over tid.
Kledningen er montert for lavt i forhold til terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdene bør tas med i vurderingen ved fremtidig utskifting eller rehabilitering av kledningen.
Det anbefales da å etablere luftespalte og musesperre i henhold til dagens byggeskikk, samt sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng.
Konsekvens
Mangelfull lufting reduserer konstruksjonens uttørkingsevne og kan øke risikoen for fuktrelaterte skader over tid.
Manglende musesperre kan gi adgang for skadedyr til konstruksjonen.
Kledning som står nær terreng utsettes for økt fuktbelastning og har forhøyet risiko for råte- og fuktskader.

TG2 settes på bakgrunn av mangelfull lufting bak kledning, manglende musesperre og kledning som stedvis er avsluttet nær terreng.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har Saltakkonstruksjon.
Takkonstruksjon er utført i sperrekonstruksjon i tre.
Det er kaldloft.
Adkomst via trappeluke til kaldloft fra stua.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe redusert lufting av kaldloftet. Loftet ventileres i hovedsak via mønelufting.
Det er registrert noe fuktmerker og skjolder på undertaket ved enkelte gjennomføringer for avløpslufting og ventilasjon.
Det er registrert enkelte uisolerte ventilasjonskanaler på kaldloftet.
Noen ventilasjonskanaler er isolert, men mangler diffusjonstett ytterkappe.
Årsak
Fuktmerkene kan skyldes tidligere lekkasjer eller periodisk kondensdannelse ved gjennomføringer.
Mangelfull isolering og diffusjonstetting av ventilasjonskanaler kan medføre kondensdannelse på kanaloverflatene.
Redusert lufting skyldes konstruksjonens utforming og ventilasjonsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av loftskonstruksjonen.
Ventilasjonskanaler på kaldloftet bør isoleres og diffusjonstettes i henhold til dagens anbefalte løsninger.
Forbedring av luftingen bør vurderes.
Konsekvens
Redusert lufting og mangelfull utførelse av ventilasjonskanaler kan øke risikoen for kondensdannelse og fuktpåvirkning over tid.
Registrerte fuktmerker indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktbelastning.

Ved befaring ble det målt relativ luftfuktighet på ca. 55 %, temperatur på ca. 23 °C og duggpunkt på ca. 11,3 °C.
Stikkprøvemålinger i tilgjengelig trevirke viste verdier under 7 vektprosent, og det ble ikke registrert tegn til aktiv fuktpåvirkning.

Det ble heller ikke registrert større nedbøyninger i konstruksjonen.
Dampsperren er kun synlig enkelte steder og lar seg ikke verifisere i sin helhet, men det ble ikke registrert tydelige tegn til kondensproblematikk på befaringstidspunktet.

TG2 settes på bakgrunn av redusert lufting av kaldloftet, registrerte fuktmerker på undertaket og mangelfull isolering/diffusjonstetting av ventilasjonskanaler.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Det er i tillegg montert enkle glass i treramme på utsiden av isolerglasset.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene har isolerglass fra byggeåret og har passert forventet levetid.
Det er registrert værslitasje på enkelte karmer og stedvis flassing i overflatebehandlingen.
Enkelte vinduer subber mot karm og har treg åpne- og lukkefunksjon.
Årsak
Forholdene skyldes normal aldring, værpåvirkning og slitasje over tid.
Treg funksjon og subbing kan skyldes slitasje, bevegelser i konstruksjonen eller behov for justering av beslag og hengsler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes løpende vedlikehold og justering av vinduene.
Utskifting bør forventes på sikt som følge av alder og redusert teknisk restlevetid.
Konsekvens
Eldre isolerglass har svakere energi- og isolasjonsegenskaper enn moderne vinduer.
Det er økt risiko for punktering av glassene som følge av alder.
Slitte overflater og redusert funksjon kan medføre økt vedlikeholdsbehov og gradvis svekkelse av vinduenes funksjon og tetthet.

TG2 settes på bakgrunn av at vinduene har passert forventet levetid, registrert værslitasje, flassing i overflatebehandling samt redusert åpne- og lukkefunksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør til boligen er tredør i underetasjen.
Det er i tillegg en eklere tredør til plan 1. Begge fra byggeår.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdørene fungerer ved befaringstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Ytterdøren i plan 1 har kun enkel innvendig lås og gir ikke samme sikkerhetsnivå som en ordinær ytterdørsløsning.
Tetningslistene er stedvis klemt flate og har sprekker, noe som reduserer funksjonen.
Det er registrert fuktpåvirkning og begynnende råteskader i nedre del av døren til underetasjen.
Beslaget i nedkant av døren er ikke fagmessig utført og kan medføre økt fuktbelastning mot dørkonstruksjonen.
Årsak
Forholdene skyldes normal aldring og slitasje på dører og tilhørende komponenter over tid.
Slitte tetningslister skyldes naturlig aldring og mekanisk belastning.
Fukt- og råteskader i nedre del av døren skyldes fuktpåvirkning over tid.
Mangelfull beslagløsning kan bidra til at vann ledes inn mot eller under dørkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tetningslister bør skiftes ved behov for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.
Begynnende fukt/råteskader bør følges opp og utbedres før skadeomfanget øker.
Beslagløsningen i nedkant av døren bør vurderes utbedret for å redusere risikoen for videre fuktpåvirkning.
Det bør vurderes å etablere tilfredsstillende låsløsning på ytterdøren i plan 1.
Konsekvens
Slitte tetningslister kan gi økt luftlekkasje og redusert komfort.
Fuktpåvirkning og begynnende råte kan føre til videre nedbrytning av dørbladet over tid.
Mangelfull beslagløsning kan øke risikoen for fuktskader i dør og tilstøtende konstruksjoner.
Eldre dører må påregnes gradvis svekkelse og økt vedlikeholdsbehov.

TG2 settes på bakgrunn av alder, slitte tetningslister, begynnende råteskader og mangelfull beslagløsning ved ytterdør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fukt- og råteskader i deler av dørblad, karm og/eller terskel.
Mer enn halvparten av forventet levetid for døren er passert.
Det er ikke montert beslag/vannbord under balkongdøren.
Det er liten eller ingen høydeforskjell mellom terrassegulv og innvendig gulv ved dørterskelen.
Årsak
Forholdene vurderes å skyldes langvarig fuktpåvirkning, aldring, mangelfull overflatebehandling og utilstrekkelig vannavrenning ved dørpartiet.
Manglende beslag og lav høydeforskjell mellom utvendig og innvendig nivå øker risikoen for vannbelastning mot dørkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Fukt- og råteskadede deler bør utbedres eller skiftes ut ved behov.
Det anbefales å etablere beslag/vannbord under balkongdøren for å bedre vannavrenningen og redusere fuktbelastningen.
Forholdet bør vurderes nærmere ved fremtidig utskifting eller rehabilitering av dørpartiet.
Konsekvens
Fukt- og råteskader kan føre til videre nedbrytning av treverket og redusert levetid for dørkonstruksjonen.
Manglende beslag og lav terskelhøyde øker risikoen for fuktinntrenging ved kraftig nedbør og snøsmelting.
Det må påregnes gradvis svekkelse av funksjon og tilstand som følge av alder og fuktpåvirkning.
Det gjøres oppmerksom på at eventuelle eldre isolerglass har svakere energi- og isolasjonsegenskaper enn moderne løsninger, og at risikoen for punktering øker med alderen.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte fukt- og råteskader, manglende beslag under balkongdør, ugunstige høydeforhold mot terrasse samt at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse på ca m2 med utgang fra stue i plan 1, via balkongdør.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i tre.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 5,2m
Rekkverkshøyde er målt til 0,86 m.

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i tre er 15 - 30 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er registrert værslitasje, riss og sprekkdannelser i terrassedekket.
Enkelte terrassebord fremstår som løse.
Det er indikasjoner på svekket tettesjikt under terrassen.
Det er registrert forhold som indikerer pågående fuktinntrenging fra terrassekonstruksjonen til taket i garasjen under.
Det er registrert fuktmerker på konstruksjoner under terrassen og i taket i garasjen.
Terrassekonstruksjonen har enkelte skjevheter, og membranen har fall inn mot fasaden før vann ledes til renne og videre bort fra konstruksjonen og ut på terreng.
Årsak
Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, fuktbelastning, mekanisk slitasje og utførelse etter eldre byggeskikk.
Sprekker og riss kan være forårsaket av materialbevegelser, fuktpåvirkning samt frost- og tinebelastninger over tid.
Fuktmerkene og lekkasjeindikasjonene vurderes å ha sammenheng med redusert funksjon i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terrassen bør undersøkes nærmere for å avklare omfanget av lekkasjer og tilstanden på tettesjiktet.
Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å etablere tilfredsstillende fallforhold og fornye tettesjiktet.
Løse terrassebord bør festes og skadede materialer skiftes ved behov.
Konsekvens
Pågående lekkasjer kan føre til videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.
Svekket tettesjikt kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på terrasse- og bærekonstruksjoner.
Skjevheter og ugunstige fallforhold kan bidra til vannansamlinger og økt fuktbelastning over tid.

TG3 settes på bakgrunn av indikasjoner på pågående lekkasje fra terrassekonstruksjonen til garasjen under, registrerte fuktmerker i underliggende konstruksjoner samt sannsynlig svikt i tettesjiktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp inn til boligen i plan 1
Hovedinngang i underetasjen har støpt trapp og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig trapp er fra byggeåret og fremstår med normal aldersrelatert slitasje.
Det er registrert værslitt trevirke med sprekkdannelser og overflateslitasje.
Det er registrert avskallinger og mindre sprekker i betongtrappen.
Årsak
Forholdene skyldes normal aldring, værpåvirkning, fuktbelastning og frost-/tinepåkjenninger over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes løpende vedlikehold av trevirke og betongoverflater.
Overflatebehandling og lokale reparasjoner bør utføres ved behov for å begrense videre nedbrytning.
Konsekvens
Videre eksponering for vær og fukt kan medføre økt slitasje og gradvis nedbrytning av materialene.
Sprekker og avskallinger kan over tid utvikle seg og medføre økt vedlikeholdsbehov.

TG2 settes på bakgrunn av registrert aldersrelatert slitasje, sprekkdannelser i trevirke samt avskallinger og sprekker i betongtrappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Tepper i oppholdsrom
-Korkfliser på kjøkken
-Betong i vaskerom og bod
-Fliser på bad

Tilstandsrapport

Vegger:
-Malte slette flater
-Malt tapet
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Panel

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige overflater har i stor grad opprinnelig standard fra byggeåret eller eldre oppgraderinger.
Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på gulv, vegger og himlinger, herunder mindre merker, riper, slitasje og overflateavvik.
Årsak
Forholdene skyldes normal bruk, aldring og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes løpende vedlikehold samt oppussing og modernisering av overflater etter behov og ønsket standard.
Konsekvens
Eldre overflater har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med nyere løsninger og vil normalt kreve oppgradering som følge av alder, slitasje og estetiske forhold.

TG2 settes på bakgrunn av alder på overflatene og normal alders- og bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er støpt betongdekke.
Etasjeskiller er trebjelkelag, med isolasjon fra byggetid.

I stue er det målt ca.16mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.12mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
På kjøkken er det målt ca. 11mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 7mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

I peisstue er det målt ca.32mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.22mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert nivåforskjeller som overstiger standardens anbefalte måleavvik.
Det er registrert noe knirk i gulvene enkelte steder ved normal belastning.
Årsak
Nivåforskjellene vurderes å kunne skyldes naturlige setninger i grunnen, konstruksjonsbevegelser og utførelse etter datidens byggeskikk.
Knirk kan oppstå når gulvbord eller gulvplater beveger seg mot festemidler eller underliggende konstruksjoner. Vanlige årsaker er krymping i trevirke, bevegelser i bjelkelag eller tilfarere samt normal aldring av konstruksjonen.
Bjelkelaget er skjult, og konstruksjonen kan derfor ikke inspiseres nærmere uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdene vurderes som vanlige i bygninger av denne alderen og krever normalt ikke tiltak utover det som eventuelt ønskes av komfortmessige eller estetiske hensyn.
Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider kan det vurderes tiltak for oppretting av skjevheter og reduksjon av knirk.
Konsekvens
Skjevheter kan påvirke opplevd komfort og medføre mindre avvik i gulv- og veggflater.
Knirk i gulv kan oppleves sjenerende ved bruk, men er ikke uvanlig i eldre trekonstruksjoner.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte nivåforskjeller utover standardens anbefalte måleavvik samt knirk i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har vedfyrt peisovn i stue i 1. etasje og vedfyrt peisovn i peisestue i underetasjen.
Det er montert ubrennbare plater foran ildstedene. Platene dekker mer enn 30 cm foran ildstedsåpningene.
Skorsteinen er utført som synlig teglsteinspipe fra byggeår.

Skorstein og pipeløp er kun visuelt vurdert fra tilgjengelige områder innvendig i boligen.
Det er ikke utført røyktest, trykkprøving eller kamerainspeksjon i forbindelse med befaringen.
Innvendig tilstand på pipeløp og skorstein omfattes normalt av feiervesenets og brannmyndighetenes kontrollordninger, og ligger utenfor takstingeniørens undersøkelsesområde.

Normal levetid for teglsteinspipe er 50-100 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for ildsteder og tilhørende komponenter er passert.
Det er registrert mindre sprekkdannelser i enkelte synlige teglstein i ildstedet i underetasjen.
For øvrig fremstår pipe og ildsteder med normal alders- og bruksslitasje.
Årsak
Forholdene skyldes normal aldring, termiske belastninger ved fyring og naturlig slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av ildsteder og skorstein.
Registrerte sprekker bør følges opp ved ordinært tilsyn eller dersom omfanget øker.
Konsekvens
Eldre ildsteder og skorsteiner har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med nyere løsninger.
Mindre sprekkdannelser i teglstein er ikke uvanlig, men bør observeres for å avdekke eventuell videre utvikling.

TG2 settes på bakgrunn av alder på ildsteder og registrerte mindre sprekkdannelser i synlige teglstein.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv mot terreng belagt med tepper og betong.
Det er utlektede vegger belagt med plater mot grunnmurer. Øvrige vegger med malt puss med unntak av vegger på bad.

Tilstandsrapport

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i utlektet vegg mot terrenget.
Det ble registrert noe forhøyede verdier ved fuktmålinger i hullet.

Målingene viser følgende:
RH 60.%, temperatur 22grader C, og duggpunkt 14,1 grader.
Jeg måler 17 vektprosent i konstruksjonen.

Det kan heller ikke garanteres fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet ligger under terreng og det er registrert fuktverdier i øvre del av anbefalt nivå for trebaserte materialer.
Det er registrert plastfolie på innsiden av yttervegg mot terreng.
Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i betonggulv mot grunn i vaskerom og bod.
Oppbyggingen av gulv mot grunn er ikke dokumentert, og det er usikkerhet knyttet til om det er etablert fuktsperre under gulvkonstruksjonen.
Årsak
Forholdene vurderes å være knyttet til fuktpåvirkning fra grunnen og konstruksjoner mot terreng.
Bruk av plastfolie på innsiden av yttervegger under terreng kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for oppfukting og kondens mellom vegg og dampsperre.
Fukt i betonggulv og nedre deler av vegger kan skyldes kapillært fuktopptrekk fra grunnen, manglende eller utilstrekkelig fuktsperre samt eventuell påvirkning fra dreneringsforholdene rundt bygningen.

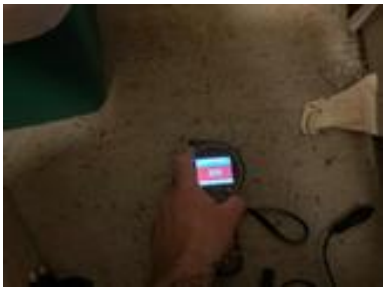
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonene og oppfølging av fuktforholdene over tid.
Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider bør oppbygningen av vegger og gulv mot terreng vurderes nærmere, og eventuelle tiltak tilpasses konstruksjonens oppbygning og fuktforhold.
Eventuelle drenerings- og fuktsikringsløsninger bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes etter behov.
Konsekvens
Konstruksjonen vurderes som en fuktteknisk risikokonstruksjon.
Forhøyede fuktverdier kan over tid medføre økt risiko for fuktskader, mikrobiell vekst og nedbrytning av organiske materialer.
Det må påregnes at eldre kjellerkonstruksjoner kan ha fuktpåvirkning fra grunnen selv om drenering og utvendig fuktsikring fungerer som forutsatt.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte fuktverdier i øvre del av anbefalt nivå, forhøyede fuktverdier i gulv mot grunn, bruk av plastfolie på innsiden av yttervegg mot terreng samt usikkerhet knyttet til fuktsikringen i konstruksjonen.







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert tretrapp mellom etasjene i boligen.
Det registreres noe knirk ved bruk av trappen.
Sett i lys av trappens alder og konstruksjon vurderes dette som normalt og ikke uvanlig for tretrapper.
Trappen fremstår funksjonell ved befaringstidspunktet, med normal alders- og bruksslitasje.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normaltid for utskifting av trapper i tre er 50–100 år.
Normaltid for maling, lakkering eller oljing av trapp i tre er 6–10 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig heltre furu fyllingsdører i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på dørblad, karmer og beslag.
Enkelte innvendige dører klyper noe mot karm og/eller terskel ved åpning og lukking.
Det mangler dørblad til ett av soverommene.
Årsak
Forholdene skyldes normal aldring og bruk over tid.
Klyping i dører kan skyldes behov for justering av hengsler, slitasje i beslag eller mindre bevegelser i bygningen.
Manglende dørblad skyldes at dette er fjernet eller ikke er montert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører som klyper bør justeres ved behov.
Det må påregnes løpende vedlikehold og eventuell utskifting av dører og beslag etter hvert som slitasjen øker.
Manglende dørblad bør monteres dersom rommet skal fungere som et fullverdig og avskjermet oppholdsrom.
Konsekvens
Aldersslitasje kan medføre redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov over tid.
Dører som klyper kan gi redusert brukskomfort.
Manglende dørblad medfører redusert skjerming, lydisolasjon og privatliv for rommet.

TG2 settes på bakgrunn av alder og slitasje på innerdørene, registrerte funksjonsavvik ved enkelte dører samt manglende dørblad til ett soverom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stuene.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men våtrommets eksakte alder er ukjent. Basert på tilgjengelige observasjoner, herunder utførelse av sluk og øvrige konstruksjonsdetaljer, antas badet å være etablert før innføring av TEK97 og mest sannsynlig fra byggeår.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, kontroll eller eventuelle arbeider utført av fagpersoner. Våtrommets oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres utover visuelle observasjoner ved befaringen.

Badet er innredet med:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne
-Servant med speil og belysning

Gulv og vegger er flislagt. Himlingen er utført med panel.
Det er synlige vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.
Det er registrert sprukne fliser på gulvet.

Badet har eldre plastsluk. Det er ikke registrert klemring eller løs vannlås ved befaringen.
Det er observert plastfolie ført ned mot sluket, hvilket kan indikere at plastfolie er benyttet som tettesjiktløsning.

Ved kontroll av fallforhold er det registrert ca. 5 mm motfall enkelte steder i dusjsonen.
På øvrige deler av gulvet er det registrert lokale svanker og ca. 4–5 mm motfall mot dørterskel.
Fallforholdene avviker fra dagens anbefalte løsninger, og det foreligger risiko for at lekkasje- eller sølevann kan ledes mot tilstøtende rom.

Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk.
Oppvarming skjer med elektriske varmekabler styrt med trinnbryter.

Badet fungerer ved befaringstidspunktet, men har oppnådd høy alder og passert normal forventet levetid for våtrom.
På bakgrunn av alder, registrerte avvik og manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko for skader og behov for totalrehabilitering.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Målingene viser følgende:
RH 54%, temperatur 22 grader C og duggpunkt 8,1 grader
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men rommets eksakte alder er ukjent. Basert på tilgjengelige observasjoner, herunder utførelse av sluk og øvrige konstruksjonsdetaljer, antas vaskerommet å være etablert før innføring av TEK97 og mest sannsynlig fra byggeår.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, kontroll eller eventuelle arbeider utført av fagpersoner. Rommets oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres utover visuelle observasjoner ved befaringen.

Vaskerommet er innredet med:
-Utslagsvask
-Opplegg for vaskemaskin
-Eldre plastsluk
-Varmtvannsbereder

Gulvet består av malt betong. Veggene er kledd med plater, og himlingen har malte overflater.
Det er synlige vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.

Sluket fremstår som eldre og antas å være fra byggeår. Det er ikke registrert synlig klemring eller dokumentert membranløsning ved befaringen.

Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg. Oppvarming skjer med elektrisk panelovn.

Vaskerommet fungerer ved befaringstidspunktet, men har oppnådd høy alder og passert normal forventet levetid for våtrom og våtromsrelaterte konstruksjoner. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte forhold må det påregnes økt risiko for skader og behov for omfattende oppgraderinger eller fremtidig rehabilitering.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Tilstandsrapport

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det bores et inspeksjonshull (ca. 73 mm) fra tilstøtende rom for å undersøke konstruksjonen for fukt eller skader.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet er innredet som vaskerom og er ikke benyttet som våtrom med dusj eller annen direkte vannbelastning på gulv og vegger.

På bakgrunn av rommets bruk, alder og visuelle observasjoner er det ikke vurdert som nødvendig å utføre destruktive undersøkelser ved befaringstidspunktet.

Det er i stedet utført fuktsøk med måleinstrument (Protimeter MMS3). Det ble ikke registrert unormale forhold i veggkonstruksjonene, men det ble registrert noe forhøyede utslag på gulvet enkelte steder.

Forhøyede utslag på betonggulv mot grunn er ikke uvanlig i eldre konstruksjoner og kan skyldes naturlig fuktvandring eller kapillært oppsug fra underliggende masser. Målingen dokumenterer ikke nødvendigvis en skade eller lekkasje, men indikerer at gulvkonstruksjonen er fuktpåvirket i større grad enn tørre innvendige konstruksjoner.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll og punktvise målinger. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil, skader eller fuktforhold i konstruksjoner som ikke er undersøkt.

Det anbefales jevnlig ettersyn av rommet, herunder kontroll av overflater, installasjoner og sluk, samt regelmessig rensing av sluk. Rom med vanninstallasjoner vil alltid ha en viss risiko for fukt- og vannskader over tid.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

PLAN 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men våtrommets eksakte alder er ukjent. Basert på tilgjengelige observasjoner, herunder utførelse av sluk og øvrige konstruksjonsdetaljer, antas badet å være etablert før innføring av TEK97 og mest sannsynlig fra byggeår.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, kontroll eller eventuelle arbeider utført av fagpersoner. Våtrommets oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres utover visuelle observasjoner ved befaringen.

Sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Badekar (opplyst skiftet i 2020, jf. fremlagt faktura)
-Servant med speil og belysning
-Bidé

Badet har flislagte gulv og vegger samt malt himling.
Det er synlige vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.
Det er registrert enkelte sprukne gulvfliser.

Badet har et eldre plastsluk som antas å være fra byggeår.
Det er ikke registrert synlig klemring eller løs vannlås ved befaringen.
Eventuell membran- eller tettesjiktløsning kunne ikke verifiseres.

Tilstandsrapport

Ved kontroll av fallforhold er det målt ca. 10mm fall (ca1,3%) mot sluk i slukområdet.
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved dør er målt til ca. 18 mm.
Fallforholdene vurderes å være begrensede sammenlignet med dagens anbefalte løsninger, og det foreligger en risiko for at lekkasje- eller sølevann kan ledes mot tilstøtende rom ved større vannmengder.

Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk.
Oppvarming skjer med elektriske varmekabler.

Badet fungerer ved befaringstidspunktet, men har oppnådd høy alder og passert normal forventet levetid for våtrom. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte forhold må det påregnes økt risiko for skader og behov for omfattende oppgradering eller totalrehabilitering.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



PLAN 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Målingene viser følgende:
RH 55%, temperatur 23 grader C og duggpunkt 8,9 grader
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



KJØKKEN

PLAN 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Kjøleskap

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.
Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet er fra byggeåret og fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Det er registrert bruksrelaterte skader, slitasje på overflater og generelle tegn til elde som må forventes på et kjøkken av denne alderen.
Kjøkkeninnredning, benkeplater, skrog, fronter og tilhørende komponenter har i stor grad passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Årsak
Forholdet skyldes normal aldring, daglig bruk og slitasje over tid.
Kjøkkeninnredning og overflater har begrenset teknisk, funksjonell og estetisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter etter behov.
Totalrenovering av kjøkkenet bør påregnes på sikt som følge av alder, slitasje og begrenset gjenværende levetid.
Konsekvens
Eldre kjøkken har normalt økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjonalitet sammenlignet med moderne løsninger.
Slitasje og elde kan medføre behov for hyppigere reparasjoner og utskifting av komponenter.

TG2 settes på bakgrunn av alder, normal bruksslitasje og at kjøkkeninnredningen har begrenset gjenværende levetid.

PLAN 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kullfilterventilator uten avkast til det fri.
Ventilatoren resirkulerer luften gjennom kullfilter og gir ikke reell avtrekksventilasjon fra kokesonen.
Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet.
Årsak
Avtrekksviften er ikke tilkoblet kanal til det fri, men resirkulerer luften gjennom kullfilter.
Mangelfull tilluft skyldes at det ikke er etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av avtrekk til det fri og forbedret tilluft ved fremtidige oppgraderinger av kjøkkenet.
Konsekvens
Kullfilterventilator fjerner lukt og enkelte partikler, men transporterer ikke fukt og forurenset luft ut av boligen.
Mangelfull tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og bidra til økt fuktbelastning, matos og dårligere luftkvalitet i oppholdsrommene.

TG2 settes på bakgrunn av ventilatorløsning med kullfilter uten avkast til det fri samt mangelfull tilluft til kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Oppgraderinger som er gjort i forbindelse med normalt vedlikehold av vannrør i boligen.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige vannledningene.
Årsak
Enkelte vannledninger er fra byggeåret eller tidligere oppgraderinger, og alderen på deler av anlegget tilsier at mer enn 50 % av forventet teknisk levetid er passert.
Forholdet skyldes normal aldring og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging av vanninstallasjonene og planlegging av fremtidig utskifting etter hvert som anlegget eldes.
Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre arbeider på rørsystemet bør utskifting av eldre vannledninger vurderes.
Konsekvens
Risikoen for lekkasjer og funksjonssvikt øker gradvis med alder og bruk, selv om det ikke ble registrert lekkasjer ved befaringstidspunktet.

TG2 settes på bakgrunn av alder på deler av de innvendige vannledningene og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Oppgraderinger som er gjort i forbindelse med normalt vedlikehold av avløpsrør i boligen.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsrørene.
Årsak
Enkelte avløpsrør er fra byggeåret eller tidligere oppgraderinger, og alderen tilsier at mer enn 50 % av forventet teknisk levetid er passert på deler av anlegget.
Forholdet skyldes normal aldring og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging av avløpsanlegget og planlegging av fremtidig utskifting etter hvert som anlegget eldes.
Ved ombygging eller rehabilitering av våtrom bør utskifting av eldre avløpsrør vurderes.
Konsekvens
Eldre avløpsrør har redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere installasjoner.
Risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og funksjonssvikt øker gradvis med alder og bruk, selv om det ikke ble registrert lekkasjer ved befaringstidspunktet.

TG2 settes på bakgrunn av alder på deler av de innvendige avløpsrørene og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert flere rom som ikke har ventilasjon eller tilfredsstillende luftgjennomstrømning.
Luftutskiftningen i disse rommene skjer i hovedsak ved åpning av vinduer.
Årsak
Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig etablering av tillufts- og ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av ventiler eller andre tiltak for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning i rommene.
Konsekvens
Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet, forhøyet luftfuktighet og dårligere uttørkingsforhold.
Forholdet kan også bidra til økt risiko for kondensdannelse og fuktrelaterte problemer over tid.

TG2 settes på bakgrunn av manglende ventilasjon og begrenset luftutskiftning i enkelte rom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en 120-liters varmtvannstank.
VVB er plassert i vaskerommet.
VVB står i rom med sluk.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er elektrisk tilkoblet med stikkontakt, noe som ikke er i samsvar med dagens krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere.
Beredervolumet er ca. 120 liter, noe som vurderes som begrenset for en enebolig eller halvpart av tomannsbolig med normal bruk av 3–4 personer.
Årsak
Forholdet skyldes mangelfull eller feil utført elektrisk tilkobling, og bruk av støpsel i stedet for fast tilkobling med tilfredsstillende bryterløsning og kapsling.
Det begrensede volumet skyldes valgt berederstørrelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Elektrisk tilkobling bør kontrolleres og eventuelt utbedres av registrert elektroinstallatør.
Ved utskifting av berederen bør det vurderes å installere en større bereder tilpasset boligens størrelse og forventet varmtvannsforbruk.
Konsekvens
Mangelfull elektrisk tilkobling kan medføre at installasjonen ikke tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Et begrenset beredervolum kan medføre redusert tilgang på varmtvann ved samtidig eller høyt forbruk, og kapasiteten kan oppleves som utilstrekkelig for en husholdning med flere personer.

TG2 settes på bakgrunn av mangelfull elektrisk tilkobling av varmtvannsberederen og begrenset berederkapasitet sett i forhold til boligens størrelse og forventede bruk.

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

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på XX Amp

Sikringsskap er montert i vaskerommet.

Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2018.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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.
   1987

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent Dette er et dødsbo så eier kjenner ikke til boligen på detaljnivå.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert noe jordet og noe ujordet stikk i boligen.

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.
Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.
Kostnadsestimat på ca Kr. 10.000,- er kun for selve kontrollen og ikke eventuelle feil og mangler som må utbedres som følge av avvik.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent og nedgravd, antatt fundamentert til sprengstein og faste masser.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Undersøkelsen består dermed av visuell kontroll av synlige bygningsdeler med tanke på riss og sprekker i grunnmur eller vesentlige skjevheter eller deformasjoner.
Det er ikke mulighet for kontroll av byggegrunnen og stabilitet i massene uten vesentlige inngrep. Ikke vurdert på Tilstandsnivå.
Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i Kommuneplan/NVE´s temakart med tanke grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ukjent, nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder.
Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år.
Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid for drens- og fuktsikringssystemet er passert.
Det er registrert at utvendig fuktsikring av grunnmuren enkelte steder er avsluttet under terrengnivå.
Det er registrert manglende tettelist i overkant av knotteplasten på deler av grunnmuren.
Årsak
Forholdene skyldes normal aldring av drens- og fuktsikringsløsningene over tid.
Grunnmursplate/knotteplast er enkelte steder avsluttet under terrengnivå, slik at overgangen mot mur ikke er synlig for kontroll og vedlikehold.
Manglende tettelist kan skyldes at denne ikke er montert, eller at den er fjernet eller skadet over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av kjellervegger og konstruksjoner mot terreng for tegn til fukt, saltutslag eller misfarging.
Ved fremtidige grave- eller rehabiliteringsarbeider bør avslutningen av grunnmursplaten vurderes utbedret og manglende tettelist ettermonteres.
Konsekvens
Når fuktsikringen er avsluttet under terrengnivå og tettelist mangler, kan vann og fukt lettere trenge inn bak knotteplasten og redusere løsningens funksjon.
Eldre drens- og fuktsikringsløsninger har redusert gjenværende levetid sammenlignet med nye systemer.
Forholdene kan over tid bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren og konstruksjoner under terreng.

TG2 settes på bakgrunn av alder på drens- og fuktsikringssystemet, manglende tettelist og at utvendig fuktsikring stedvis er avsluttet under terrengnivå.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er oppført med plasstøpt betongsåle og grunnmur av betong og/eller lettklinker. Fundamentene antas å være etablert på faste masser, pukk eller sprengstein, slik det var vanlig på oppføringstidspunktet.
Fundamenter og deler av grunnmurskonstruksjonen er i hovedsak skjulte konstruksjoner, og det foreligger ingen dokumenterte opplysninger om fundamentenes eksakte utførelse eller oppbygning.

Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen, samt bygningens alder, utførelse og generelle tilstand ved befaringstidspunktet.
Det er ikke utført bygningsmessige inngrep eller undersøkelser som verifiserer fundamentenes oppbygning eller tilstand.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bolig – avvik
Avvik:
Det er registrert mindre skråsprekker i grunnmuren enkelte steder.
Årsak:
Skråsprekker i grunnmurer oppstår ofte som følge av setninger, telepåvirkning eller andre bevegelser i konstruksjonen. Slike sprekker kan være et tegn på differensielle bevegelser mellom ulike deler av bygningen.

Garasje – avvik
Avvik:
Garasjen er delvis integrert i bygningskroppen og ligger delvis under terrengnivå.
Ved befaring ble det registrert:
-Fuktmerker og stedvis svertesopp på vegger og konstruksjoner.
-Tegn til lekkasje/fuktinntrenging fra terrassekonstruksjonen over garasjen.
-Horisontale og skråsprekker i vegger.
-Sprekker og lokale avskalinger i betongdekke.
-Forhold som kan indikere fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende konstruksjoner.
Årsak:
Forholdene vurderes å kunne skyldes en kombinasjon av aldring, fuktbelastning fra terreng, kapillært fuktopptrekk, svekket eller manglende fuktsikring, samt vanninntrenging fra terrassekonstruksjonen over garasjen. Det kan heller ikke utelukkes at vann trenger inn ved portens nedkant ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Bolig – Konsekvens
Mindre skråsprekker er ikke uvanlig i eldre grunnmurskonstruksjoner, men bør observeres over tid for å avdekke eventuell videre utvikling.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skråsprekker i grunnmuren.

Garasje – Konsekvens
Årsaken til fuktinntrengningen bør undersøkes nærmere. Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen og utbedre registrerte lekkasjer og skader.
Tiltak
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til ytterligere skadeutvikling i konstruksjoner og overflater. Sprekker og avskalinger i betong kan over tid utvikle seg videre dersom fuktbelastningen opprettholdes.

TG3 settes på bakgrunn av registrert fuktinntrenging, fuktmerker, svertesopp og pågående fuktbelastning i garasjekonstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrå, opparbeidet med plen, grus og beplantning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert partier med flatt terreng eller utilstrekkelig fall inn mot grunnmuren.
Årsak
Forholdet skyldes terrengutforming som ikke i tilstrekkelig grad leder overvann bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør tas hensyn til ved fremtidige utomhusarbeider.
Det anbefales å sørge for at overflatevann ledes bort fra bygningen i størst mulig grad, samt å holde drenerende tiltak og vannveier åpne og fungerende.
Konsekvens
Mangelfullt fall bort fra bygningen kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren og økt fuktbelastning på konstruksjonene.
Over tid kan dette bidra til økt belastning på drenering og fuktsikring rundt bygningen.

Byggforsk anbefaler et fall på minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra bygningen for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann.
Terrengforholdene på eiendommen gjør imidlertid at slike fallforhold ikke nødvendigvis er praktisk oppnåelige over hele tomten.

TG2 settes på bakgrunn av registrert flatt terreng og lokalt fall inn mot grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg
Vannledninger ukjent, men antagelig i PE (Plast)
Avløpsledninger er ukjent, men antagelig i PVC (plast)

Normal levetid for plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for kobber er 50-100 år.

Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fremlagt bekreftelse fra Bærum kommune på mottatt dokumentasjon for arbeider utført i 2011 etter vannlekkasje på utvendige vann- og avløpsledninger.
Årsak
Tilgjengelig dokumentasjon beskriver at det er utført arbeider som følge av lekkasje, men omfanget av arbeidene fremgår ikke tilstrekkelig av fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom ytterligere dokumentasjon foreligger, anbefales det å fremskaffe denne for å avklare om hele stikkledningen ble skiftet eller om det kun ble utført lokale reparasjoner.
Konsekvens
Det knytter seg usikkerhet til alder, utførelse og gjenværende levetid for stikkledningen.
Manglende informasjon om arbeidets omfang gjør det vanskelig å vurdere den tekniske tilstanden utover det som er synlig ved befaring.

TG2 settes på bakgrunn av usikkerhet knyttet til omfanget av utførte arbeider og stikkledningens alder og utførelse.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverkshøyden i innvendig trapp er målt til ca. 90 cm, og åpninger i rekkverket er målt til ca. 12 cm.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.
Årsak
Rekkverket er utført etter eldre standard.
Radonmåling er ikke gjennomført eller dokumentert. Det foreligger ikke krav om radonmåling i private boliger uten utleiedel.

Konsekvens/tiltak

Oppgradering av rekkverket kan vurderes ved ombygging eller rehabilitering.
Selv om radonmåling ikke er et krav, anbefales det å gjennomføre måling for å dokumentere radonnivået i boligen.
Boligen ligger i et område vurdert til moderat til lav radonrisiko.
Konsekvens
Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå.
Radonnivået i boligen er ukjent.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	78	19		97	
Plan 1	81			81	32
Kaldtloft					
SUM	**159**	**19**			**32**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bod 1, bod 2, bad, disponibelt rom, peisstue, vaskerom	Garasje	
Plan 1	Kjøkken, stue, entré, bad, soverom, disponibelt rom		
Kaldtloft			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt plantegninger i papirformat av eier, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk, men med enkelte avvik.
Disponibelt rom fremstår i dag innredet og benyttet som soverom. Rommet samsvarer imidlertid ikke med de fremlagte byggemeldte tegningene, og fremgår ikke som et godkjent soverom slik boligen er utført i dag.
Rommet har et vindu, men dette tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei og dagslys. Rommet oppfyller derfor ikke dagens krav til varig oppholdsrom/soverom.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.

Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente tegninger.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 07.05.1990.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	1476		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Blomsterkroken 6 C

Hjemmelshaver
Omholt-Jensen Stig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert, attraktivt og familievennlig boligområde på Haslum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.08.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	
2	04.08.2026	Oppdatert med gjennomgått egenerklæring

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XP1537

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. aug. 2026

Oppdragsnummer
20-0349/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blomsterkroken 6C, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Fredrik Omholt-Jensen, Kristin Omholt-Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 1987

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Dødsbo

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Stig Omholt-Jensen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5094365
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det er noe utetthet i terrasse som ved mye nedbør fører til mindre lekkasjer i garasje og i taket ute over inngangsdøren

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ifm med salget har takstmann gjennomgått huset

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Det arbeides med å få på plass en privat sameieavtale i forkant av salget

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0349/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fredrik Omholt-jensen	**2026-08-04**	**Kristin Omholt-Jensen**	**2026-08-03**

Identifikasjon

Fredrik Omholt-jensen

Identifikasjon

Kristin Omholt-Jensen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Blomsterkroken 6C, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326359**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6663362**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **1476**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **159,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **246,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **244,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 850 kWh**



Blomsterkroken 6C, 1344 HASLUM

Detaljering

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

Blomsterkroken 6C, 1344 HASLUM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Om grunnlaget for energimerket

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

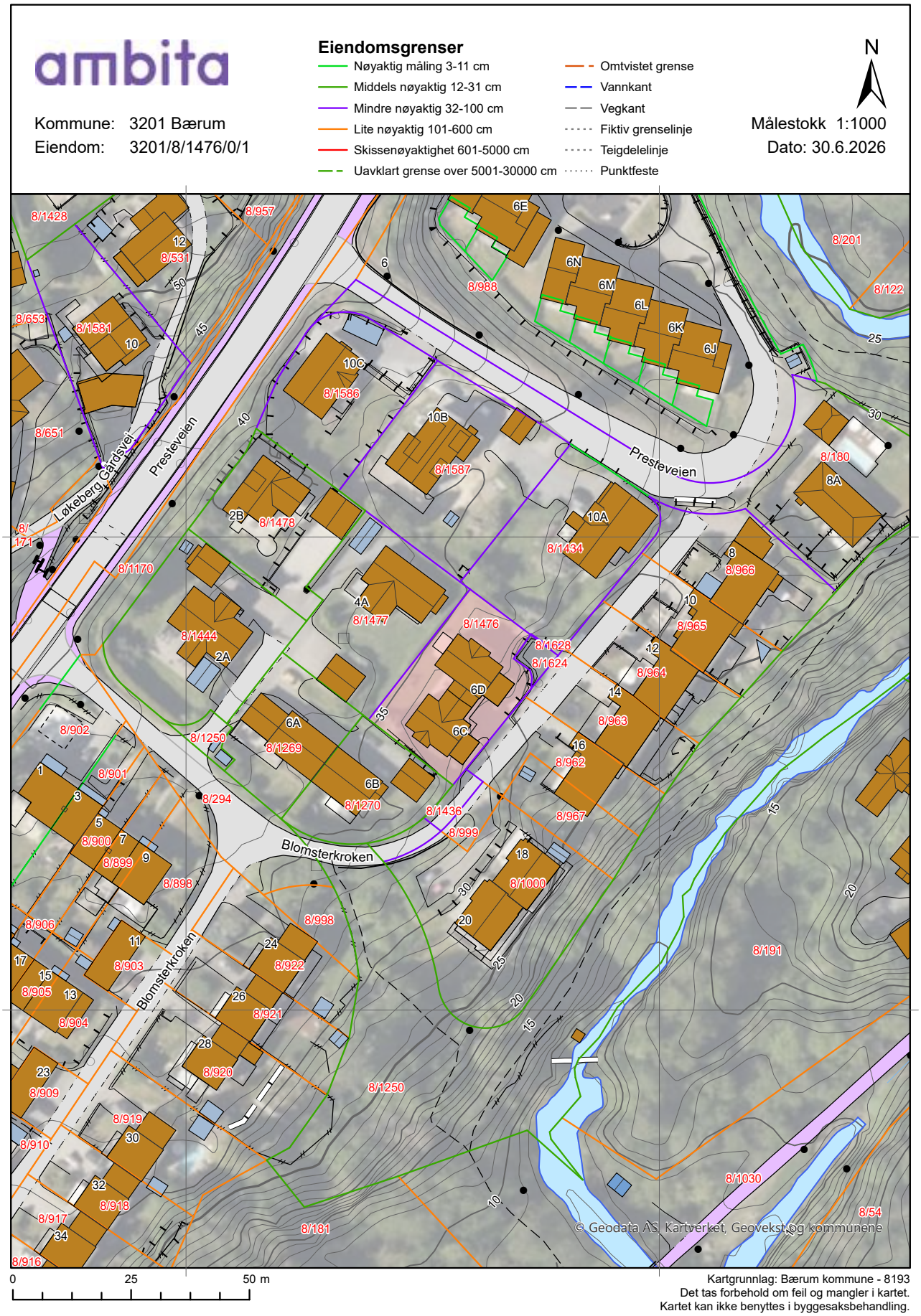
https://www.enova.no/energimerking

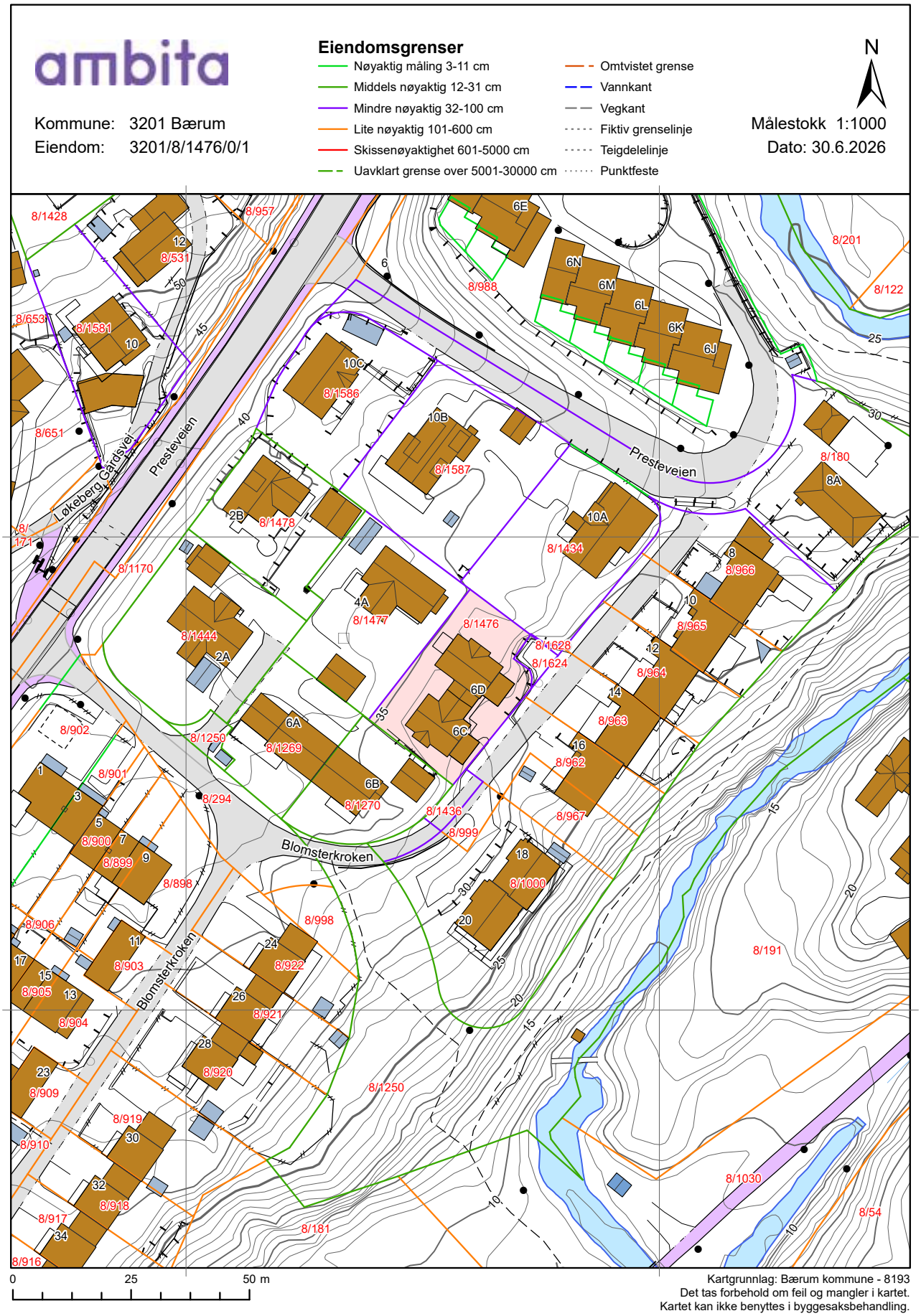
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no


ambita
Kommune: 3201 Bærum
Eiendom: 3201/8/1476/0/1
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 30.6.2026
Presteveien
Løkeberg Gårdsvei
Blomsterkroken
8/1428
8/957
8/531
8/653
8/1581
8/651
8/1586
8/988
8/201
8/122
8/1587
8/180
8/1478
8/1434
8/966
8/1170
8/1444
8/1477
8/1476
8/1628
8/1624
8/965
8/964
8/963
8/962
8/967
8/902
8/1250
8/1269
8/901
8/294
8/1270
8/1436
8/999
8/900
8/899
8/898
8/1000
8/906
8/998
8/903
8/922
8/905
8/921
8/904
8/920
8/909
8/919
8/910
8/918
8/917
8/916
8/191
8/1030
8/54
8/181
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Bærum kommune - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3201 Bærum
Eiendom: 3201/8/1476/0/1
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 30.6.2026
Presteveien
Løkeberg Gårdsvei
Blomsterkroken
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Bærum kommune - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



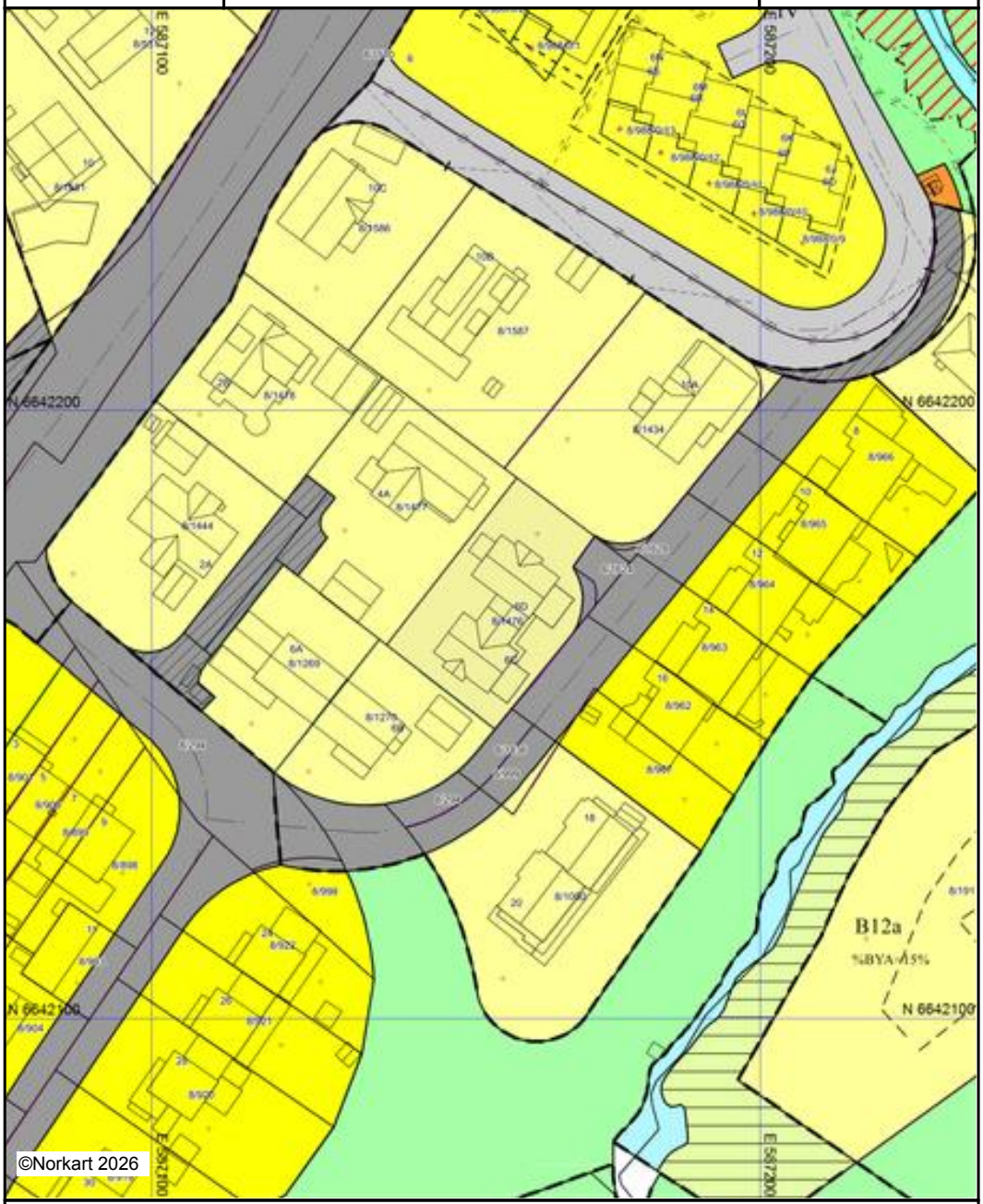
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/1476/0/1
Adresse: Blomsterkroken 6C
Dato: 30.06.2026
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



Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/1476		
Utskriftsdato	30.06.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1960103

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 21.12.1964 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LØKKEBERG, DEL AV PRESTEVEIEN MELLOM LILLEHAGVEIEN OG KIRKEVEIEN

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

A. Boligbebygg
2.
På parsell 1 kan oppføres enebolig, og på parsell 2 kan oppføres rekkehus med 5 enheter. Våningshus og garasje skal plasseres som vist på planen.

3.
Bebyggelsen skal oppføres i en etasje med underetasje.

B. Lagerbygg
4.
På parsell 3 kan oppføres lagerbygg med plassering og størrelse som inntegnet på reguleringsplanen.

5.
Hovedbygget kan oppføres i 3 etasjer og fløybygget i 2 etasjer. Høyden regnes fra den viste parkeringsplass.

6.
Arten av de bedrifter som skal nytte lagerbygget må godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke industri i bygget.

7.
Den ubebygde del av tomten som ikke er opparbeidet til vei eller parkeringsplass, skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan. Tomten skal til enhver tid holdes i ryddig stand. Utendørs lagring er ikke tillatt.

C. Fellesbestemmelser
8.
Eventuelt gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 meter høyt flettverksgjerde.

9.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

10.
Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

11.
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum.

oooOOOooo

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 3

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) 6

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) 14

Mobilitet og parkering 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 15

Handel og senterstruktur 18

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) 18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) 18

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 19

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 20
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) 21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 23
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL 24
28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) 24
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) 25
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) 27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) 28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) 28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 28
36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) 28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) 28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) 29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) 29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) 29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) 29
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) 30
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) 30
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) 30

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

Hovedmål Sosial bærekraft:

I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

5.3. Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

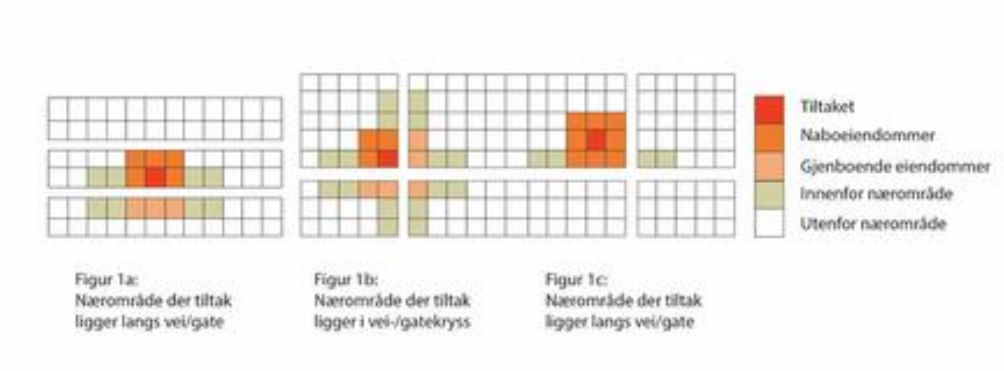
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begges sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
   - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
   - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- *Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.*
- *Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.*
- *Skilt og reklame over gesims kan tillates*

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafikksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planer.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

[1] I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/ fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning**: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.
Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/1476/0/1
Adresse: Blomsterkroken 6C
Utskriftsdato: 30.06.2026
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

Utskriftsdato: 30.06.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	1476	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Blomsterkroken 6C, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 922,28 kr
Feiing	521,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	6 778,50 kr
Sum	**20 606,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 243,44 kr
Vann etter areal	15%	178 m2	39.80	1/1	0 %	7 084,67 kr	2 951,93 kr
Avløp etter areal	15%	178 m2	45.26	1/1	0 %	8 056,99 kr	3 357,08 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	121,65 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	124,60 kr
					Sum	**21 116,85 kr**	**8 798,70 kr**

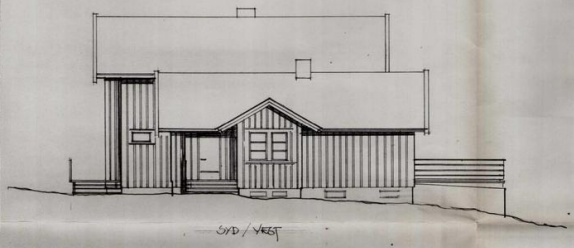
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

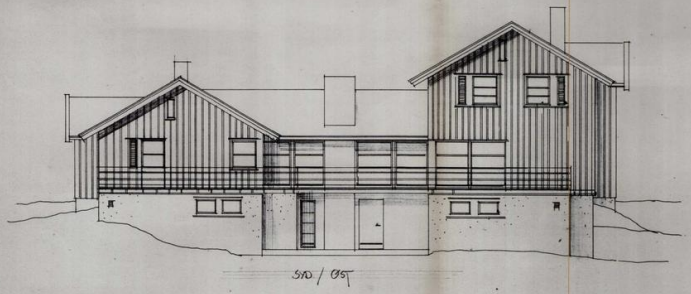
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

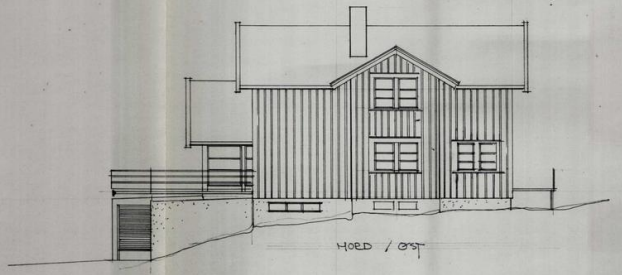
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.









DH+108583

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 22/4-85
ARKNR. 488

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Jnr. 11.3.k-84
Bilag nr. 22 in duplo
Mottatt 10 APR 1985

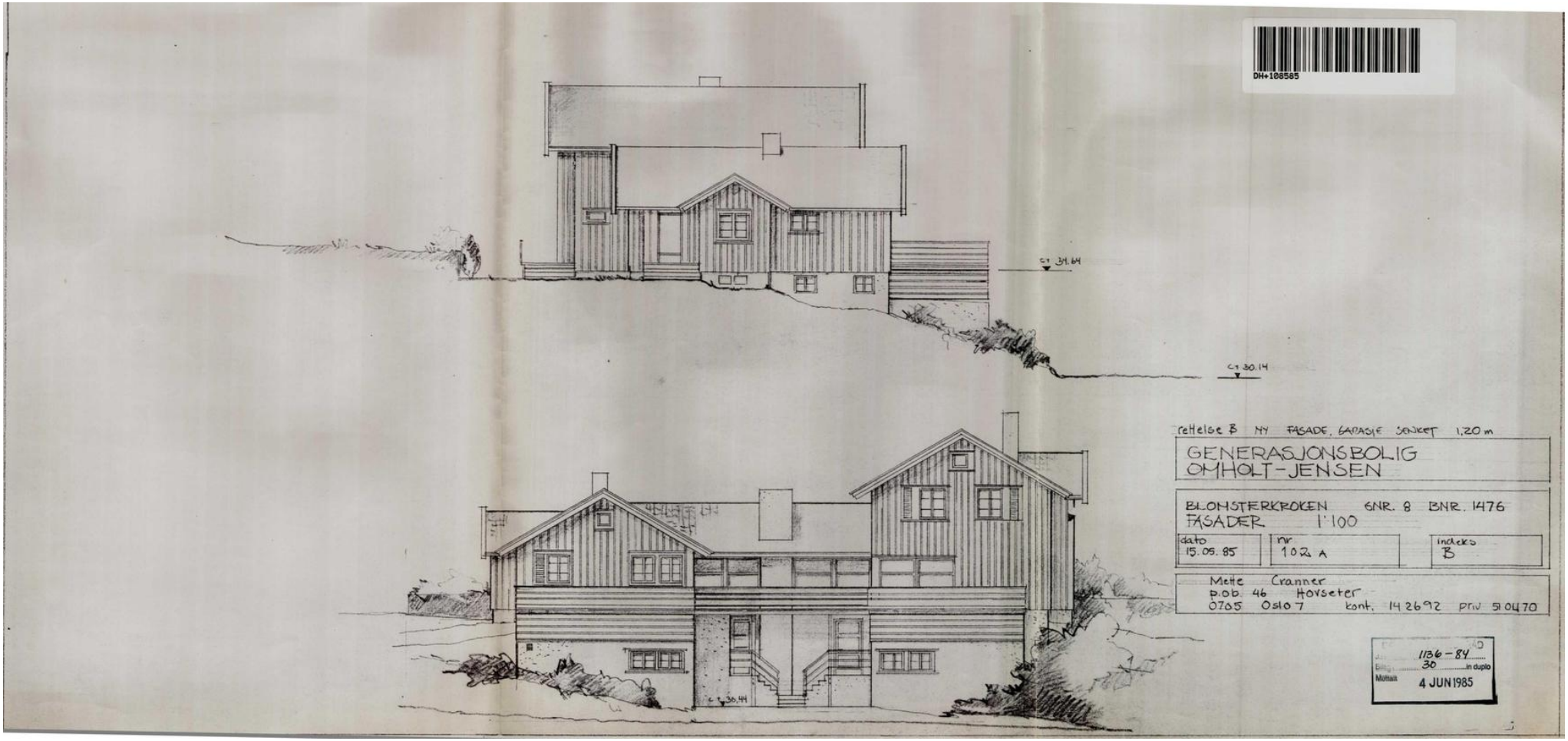
rettelse :

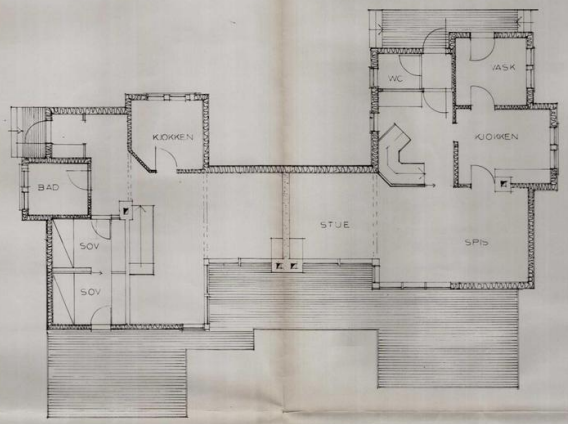
GENERASJONSBOLIG
OMHOLT-JENSEN

BLOMSTERKROKEN GNR. 8 BNR 1476
FASADER 1:100

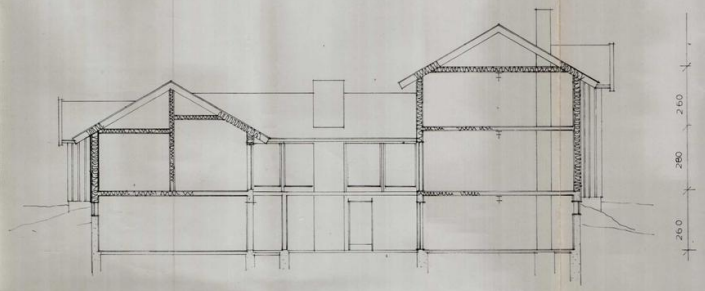
dato	nr	indeks
19.08.84	102	A

ark. Mette Cranner
p.o.b. 46 Hoseter
0705 Oslo 7 kont. 14 26 92 priv. 51 04 70

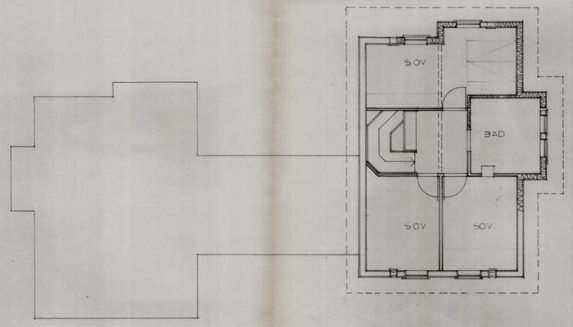

DH+108585
c.t 31.64
c.t 30.14
c.t 30.44
rettelse B NY FASADE, GAPASIE SENKET 1,20 m
GENERASJONSBOLIG
OMHOLT-JENSEN
BLOMSTERKROKEN GNR. 8 BNR. 1476
FASADER 1:100
dato 15.05.85
nr 102 A
indeks B
Mette Cranner
p.ob. 46 Hovseter
0705 Oslo 7 kont. 14 26 92 priv 51 04 70
1136-84
30 in duplo
Mottatt 4 JUN 1985



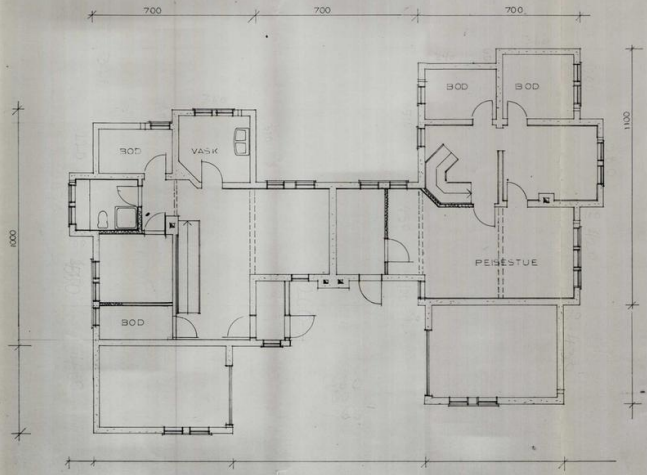
PLAN 1. ETG



SNITT



PLAN 2. ETG



KJELLER

DH-108582

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 22/4-85
ARKIV NR. 488

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 1136-84
Bilag nr. 21 in duplo
Mottatt 10 APR 1985

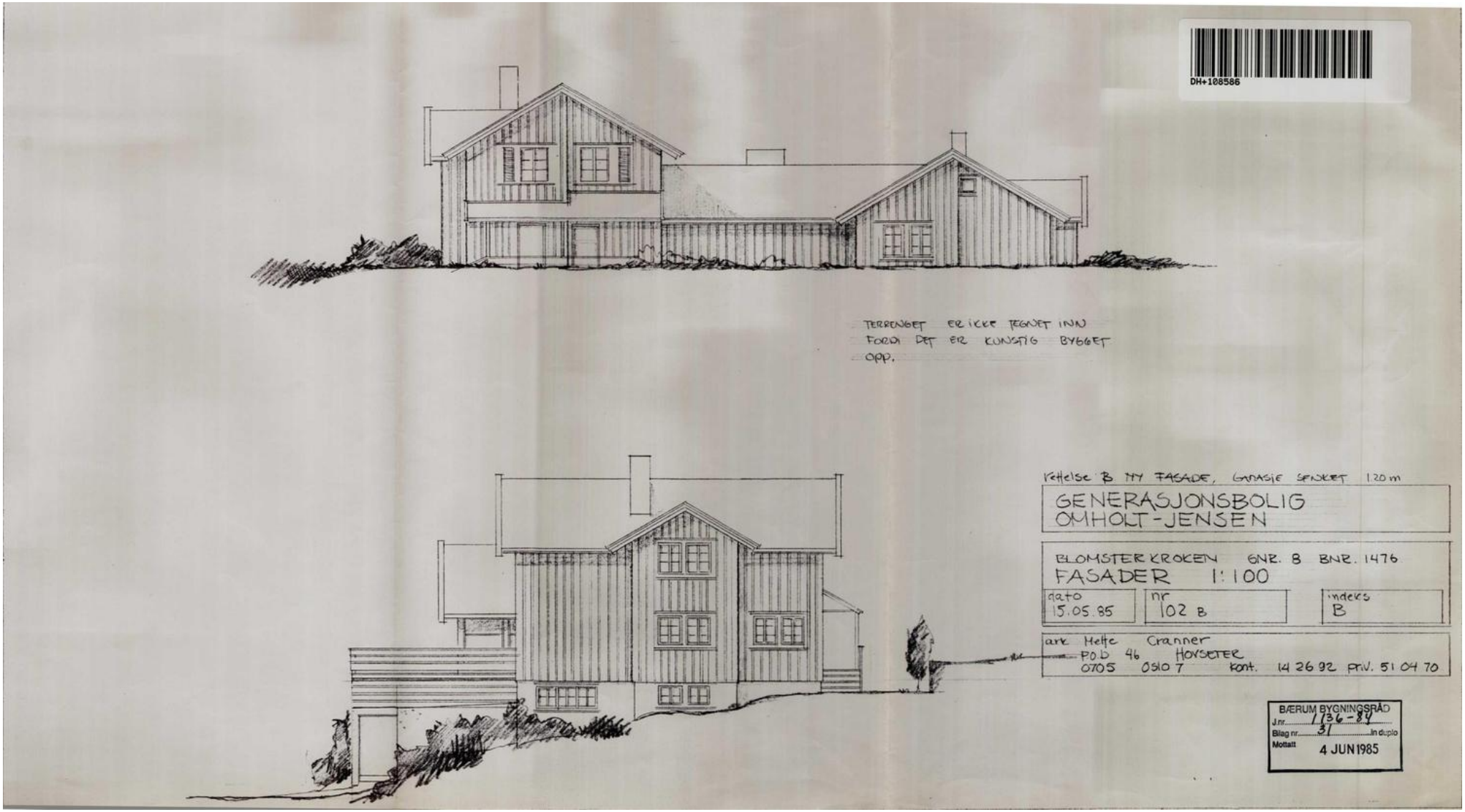
GENERASJONSBOLIG
OMHOLT - JENSEN

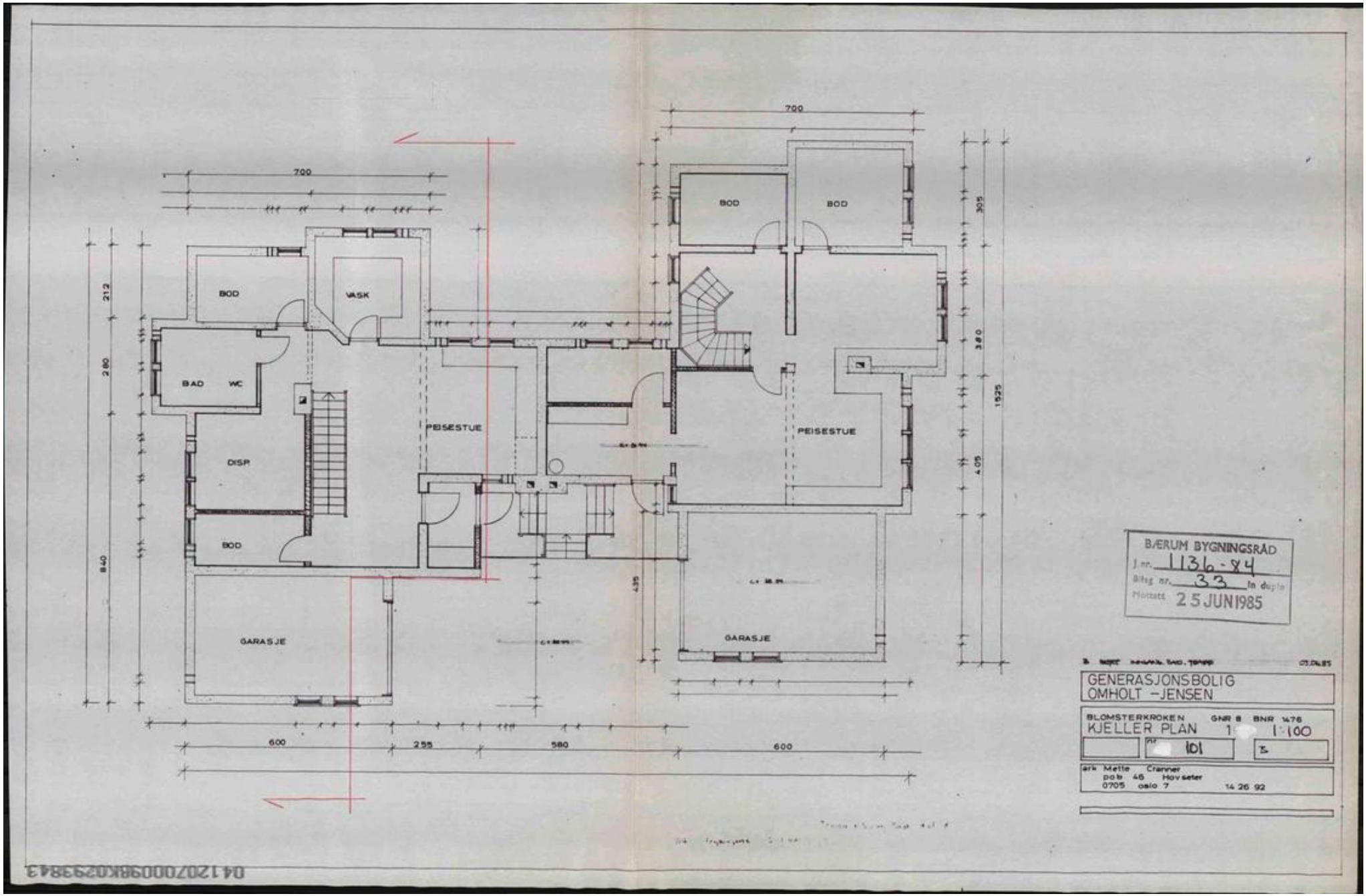
BLOMSERKROKEN. GNR. 8 BNR. 1476

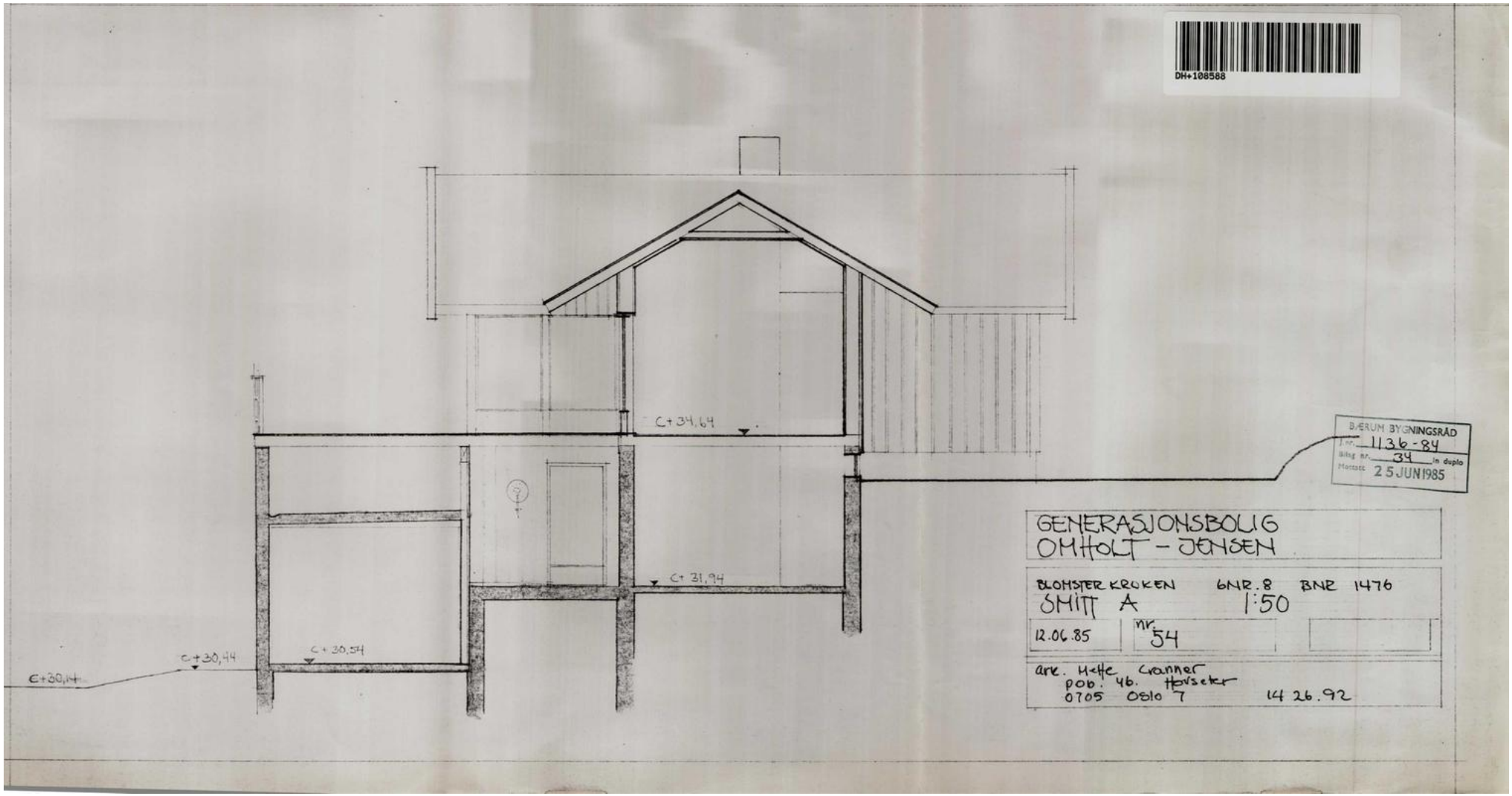
PLANER OG SNITT 1:100

dato 19.08.84 | nr 101 | indeks

ark Mette Cranner
p.o.b. 46 Hovseter
0705 Oslo 7 kont. 14 26 92 priv. 51 04 70


DH+108586
TERRENGET ER ICKE TEGNET INN
FORDI DET ER KUNSTIG BYGGET
OPP.
Rettelse B NY FASADE, GARASJE SENKET 1.20 m
GENERASJONSBOLIG
OMHOLT-JENSEN
BLOMSTERKROKEN GNR. 8 BNR. 1476
FASADER 1:100
dato 15.05.85
nr 102 B
indeks B
ark Helfe Cranner
P.O.b 46 Horsetter
0705 Oslo 7 Kont. 14 26 92 PRIV. 51 04 70
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 136-84
Bilag nr. 31 in duplo
Mottatt 4 JUN 1985


700
700
BOD
BOD
VASK
BAD
WC
PEISESTUE
PEISESTUE
DISP
BOD
GARASJE
GARASJE
212
280
840
305
360
1525
405
435
600
255
580
600
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 1136-84
Bilag nr. 33 In dupl
Mottatt 25 JUN 1985
GENERASJONSBOLIG
OMHOLT – JENSEN
BLOMSTERKROKEN GNR 8 BNR 1476
KJELLER PLAN 1:100
nr 101
ark Mette Cranner
pob 46 Hovseter
0705 oslo 7
14 26 92


DH+108588
C+34,64
C+31,94
C+30,44
C+30,54
C+30,14
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 1136-84
Bilag nr. 34 in duplo
Mottatt 25 JUN 1985
GENERASJONSBOLIG
OMHOLT - JENSEN
BLOMSTERKROKEN GNR. 8 BNR 1476
SNITT A 1:50
12.06.85
nr. 54
ark. Mette Cranner
pob. 46. Høvseter
0705 Oslo 7
14 26.92

0412070009SK0289505

Stig Omholt-Jensen
Blomsterkroken 4 B

1310 BLOMMENHOLM

Entrpr.Jan Omholt-Jensen
Bråtanvn. 3

1440 DRØBAK

Jnr.
1136-84 OL/ÅH
bilag 51,

Dato
28.12.1987

GENERASJONSBOLIG PÅ GNR. 8 BNR. 1476
BYGGEPLASSADRESSE: BLOMSTERKROKEN 4 B
EIER: MARIANNE OMHOLT-JENSEN

Vi viser til brev av 3. desember d.å. fra Stig Omholt-Jensen med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 21. desember d.å. var det følgende å bemerke:

1. Forskriftsmessig rekkverk for terrasse må settes opp, jfr. byggeforskriftenes kap. 44:21.

2. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. plan- og bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

3. Det må støpes bunn i røykpipe i høyde med feiedør, jfr. byggeforskriftenes kap. 49.126.

4. Røykpipe over tak skal ha minst 230 mm tykke vanger, jfr. byggeforskriftenes kap. 49:127.

5. Dusjrom må skaffes friskluftstilførsel med spalte over eller under dør, jfr. byggeforskriftenes kap. 47:133.

6. Skapdør for brannslange må merkes med skilt "Brannslange", jfr. "Forskrift til vann- og avløpsreglement" av 10. desember 1973.

7. Røykvarsler må monteres, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:4.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 30 mai 1988.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet må være bygningsvesenet i hende innen samme frist.

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGSVESENET
Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

04120700098K0289504

FA

OMHOLT-JENSEN, MARIANNE
BLOMSTERKROKEN 6 C

1344 HASLUM

OMHOLT-JENSEN, JAN ENTR.PR.

BRÅTANVN. 3
1440 DRØBAK

FERDIGATTEST

Jnr. 84-1136

Adresse: BLOMSTERKROKEN 6 C

Gnr: 8 Bnr: 1476	Tomt nr:
Ferdigbesiktigelse avholdt:	4.5.90
Arbeidets art:	GENERASJONSBOLIG
Byggherre:	OMHOLT-JENSEN, MARIANNE
Anmelder:	GRANNER, METTE ARK.
Ansvarshavende:	OMHOLT-JENSEN, JAN ENTR.PR.

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

Sandvika, 7/5-1990
For bygningssjefen

Ola Leikaas
Ola Leikaas

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

041207000SBK0289459

Marianne Omholt-Jensen
Sørkedalsvn. 92

0376 OSLO 3

Entrpr.Jan Omholt-Jensen
Bråtanvn. 3

1440 DRØBAK

Jnr.
1136-84 GL/RL
bilag 43

Dato
25.2.1987

GENERASJONSBOLIG PÅ GNR. 8 BNR. 1476
BYGGEPLASSADRESSE: BLOMSTERKROKEN 4 B
EIER: MARIANNE OMHOLT-JENSEN

Vi viser til brev av 11. februar d.å. fra Omholt Jensen med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 19. februar d.å. var det følgende å bemerke:

1. Garasjen må istandsettes og ryddes for bruk, jfr. plan- og bygningslovense §99.

2. Reviderte plan- og fasadetegninger i 2 eksemplarer må sendes inn til godkjenning, jfr. byggeforskriftenes kap. 14:41.

3. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:1.

4. Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:1.

5. Rekkverk for terrassen må være minst 900 mm høyt, jfr. byggeforskriftenes kap. 44:21.

6. Forskriftsmessig rekkverk for terrasse over garasje må settes opp, jfr. byggeforskriftenes kap. 44:21.

7. Lysåpning mellom sprossene i rekkverk må maks. være 150 mm, jfr. byggeforskriftenes kap. 44:21.

8. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. plan- og bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

9. Avkjørsel med snuplass på egen grunn må opparbeides i henhold til pkt. 2 i "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", jfr. vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 pkt. 3.

04120700098K0289500

10. Røykpipen må utvendig pussses eller fuges, jfr. byggeforskriftenes kap. 49:127.

11. Fast montert takstige av ikke brennbart materiale for feiing av røykpipe må monteres, jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", del 3 pkt. 2.

12. Bygget må utstyres med husbrannstige. Stigen skal rekke til øverste vindu og over takskjegg, jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", del 3 pkt. 1.

13. Baderom må ventileres forskriftsmessig, jfr. byggeforskriftenes kap. 47:133.

14. W C -rom må ventileres forskriftsmessig, jfr. byggeforskriftenes kap. 47:133.

15. Skapdør for brannslange må merkes med skilt "Brannslange", jfr. "Forskrift til vann- og avløpsreglement" av 10. desember 1973.

Midlertidig brukstillatelse meddeles for del av generasjonsbolig.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. juli d.å.

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

1:

DAGBOKFØRT

22.MAI85 14556

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

«Undertegnede eier/fester av gnr. 8 bnr. 1476 av Lökeberg i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at det for den /det N46499 som Bærum bygningsråd i møte 14-9-84 godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, omlegging av avkjørsel, snøbrøyting o.s.v. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover det jeg vil hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.

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

Erik Omholt Jensen.
Marianne Omholt-Jensen
(Underskrift)

ERIK OMHOLT-JENSEN.
MARIANNE OMHOLT-JENSEN

(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

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Dbnr. 17504

Reg. 31 MAI 1990

Asker og Bærum herredsskriverembete

Returneres til:
Advokatfirmaet Dahl & Dahl
Møllergt. 24
0179 OSLO 1

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	BÆRUM	8	1476	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) [2]	Navn
0 2 0 6 2 9 [redacted]	Stig Omholt - Jensen
3 1 0 5 3 2 [redacted]	Anne Lise Omholt - Jensen

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	40	11			21			31			41			51		
2	B	60	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Doknr: 17504 Tinglyst: 31.05.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

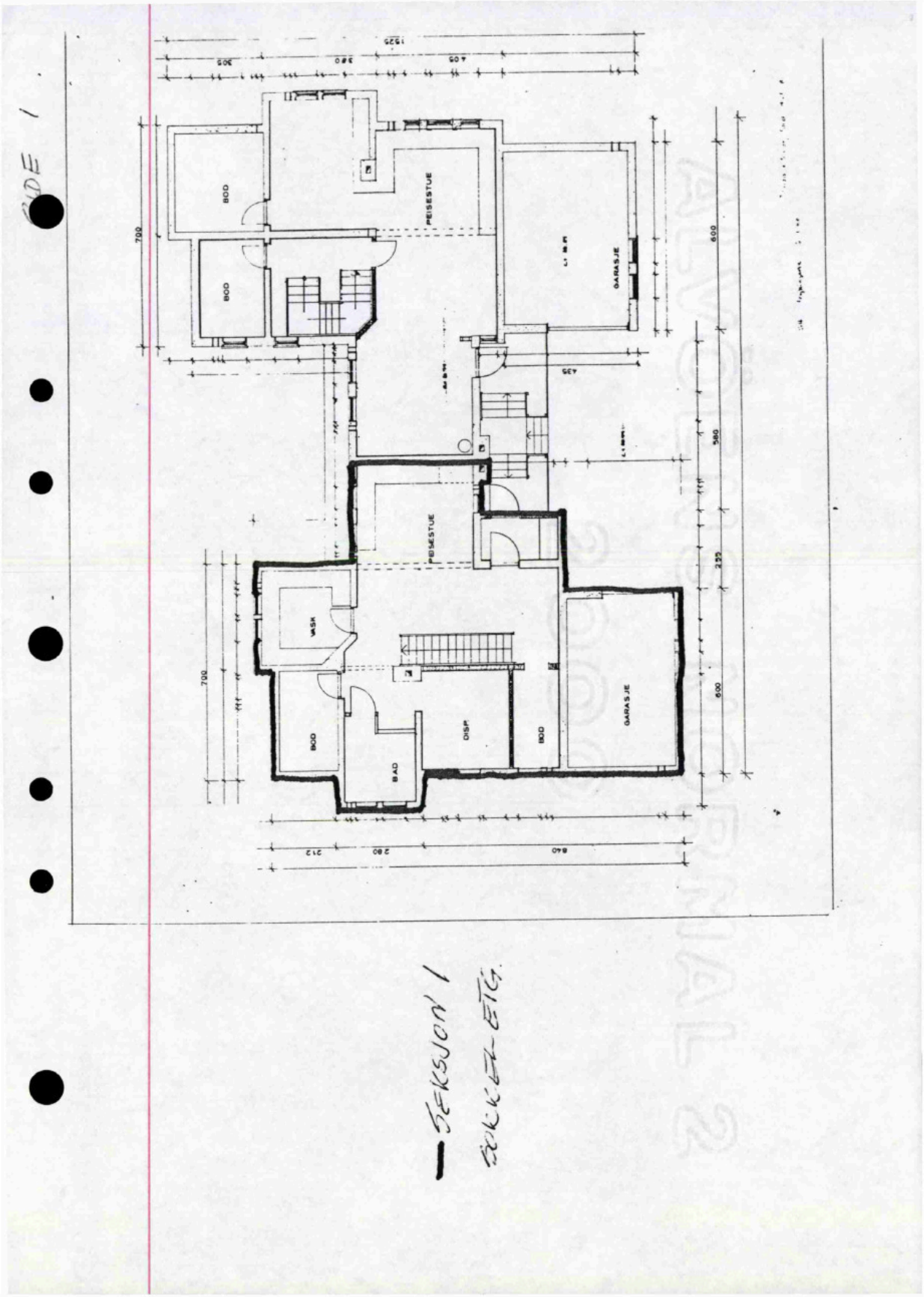
6. Tegninger m.v.

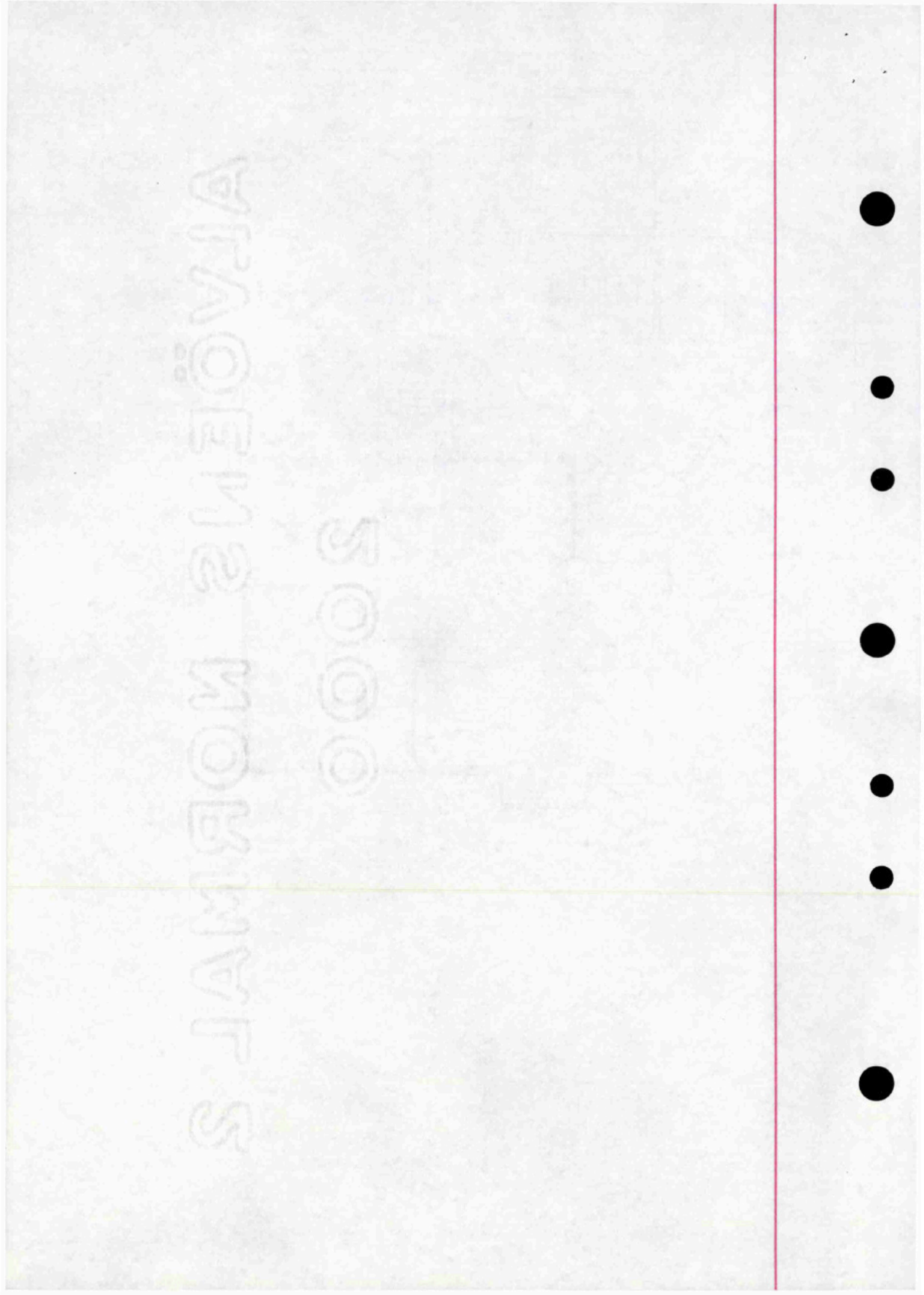
Vedlegg:
a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

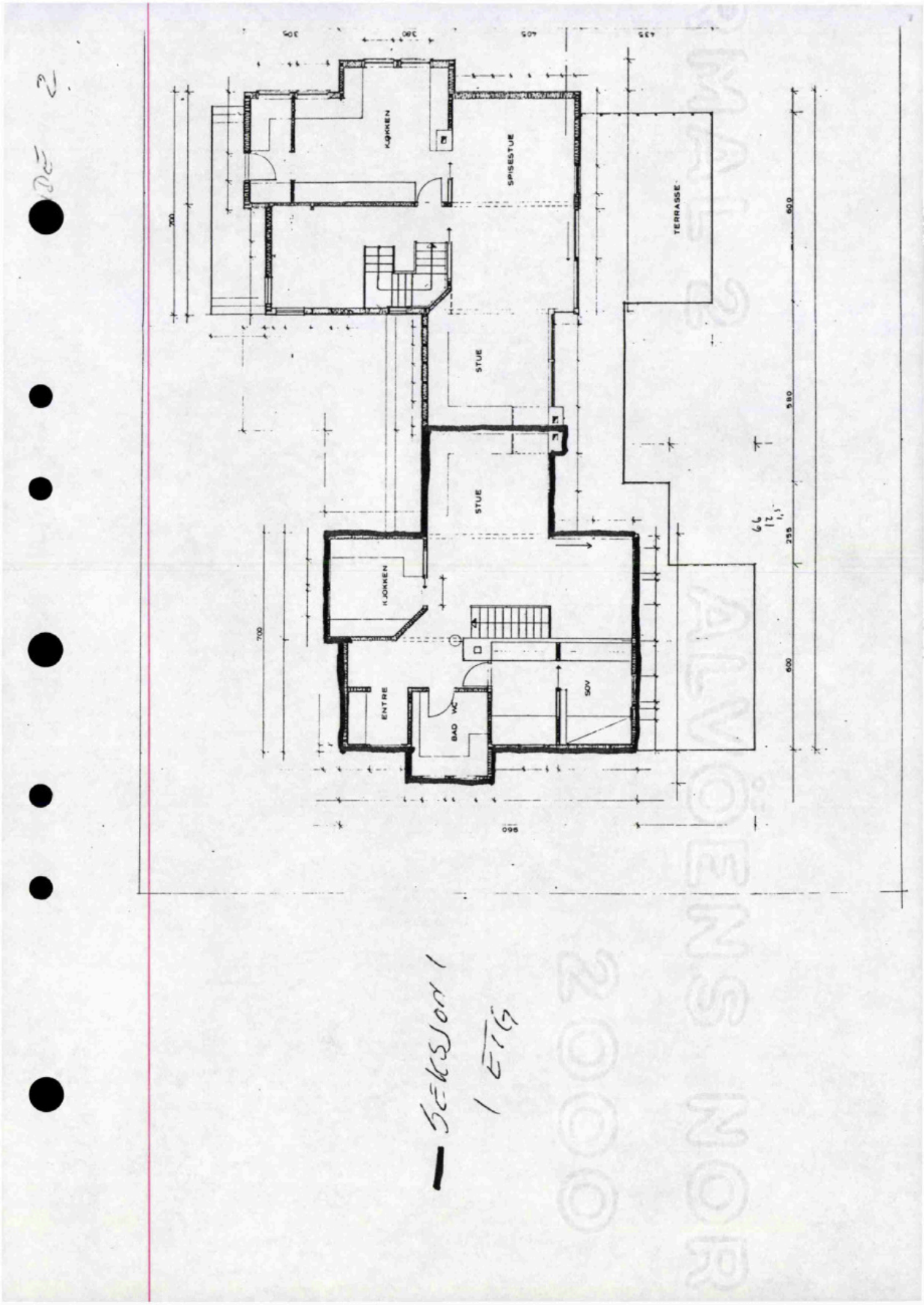
7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Bærum	Anne Lise Omholt-Jensen
Dato	Stig Omholt-Jensen

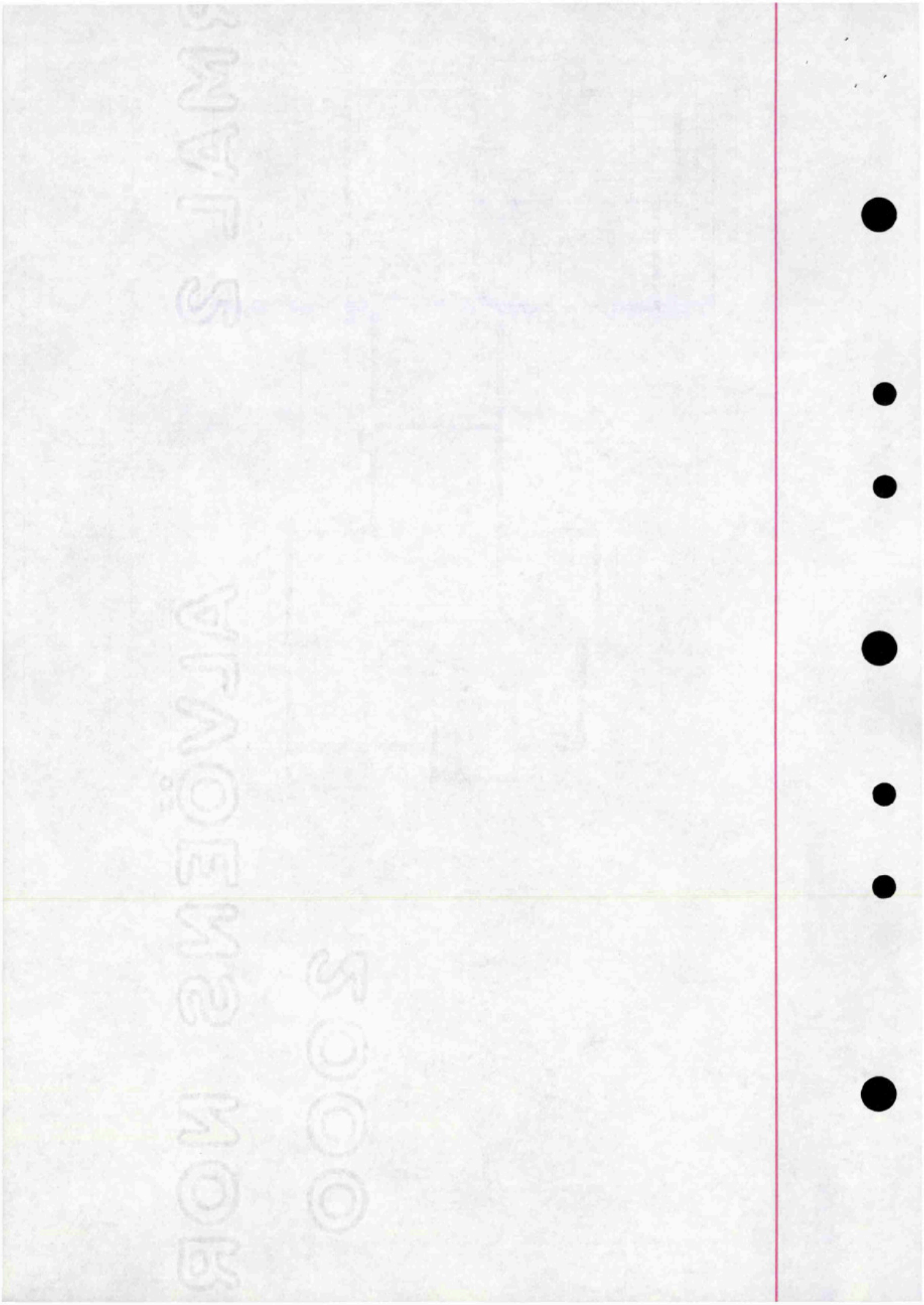
Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.

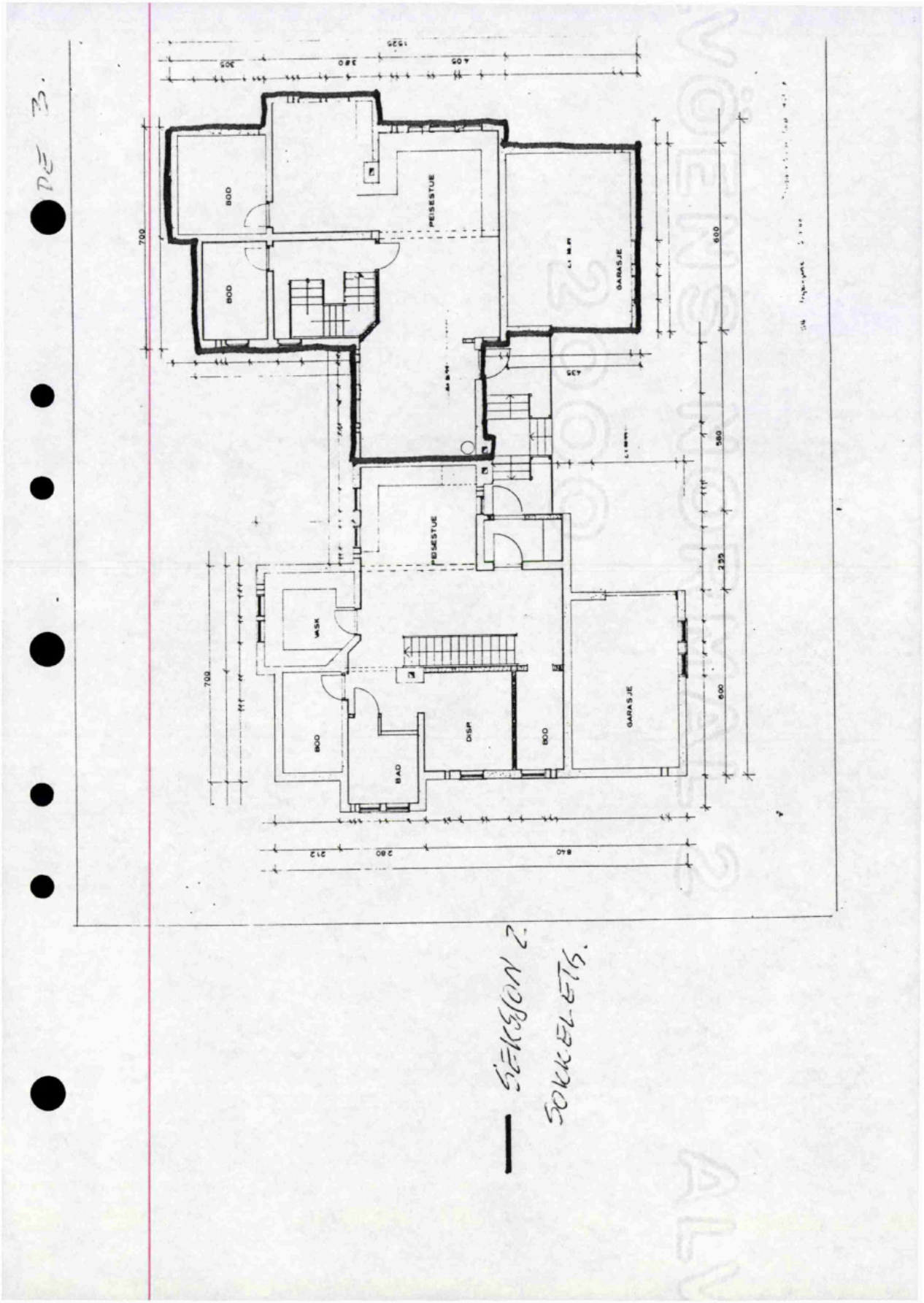

SIDE 1
BOD
BOD
PEISESTUE
GARASJE
PEISESTUE
VASK
BOD
BAD
DISP
BOD
GARASJE
700
700
600
580
225
600
435
SEKSJON 1
RIKKE ETG.



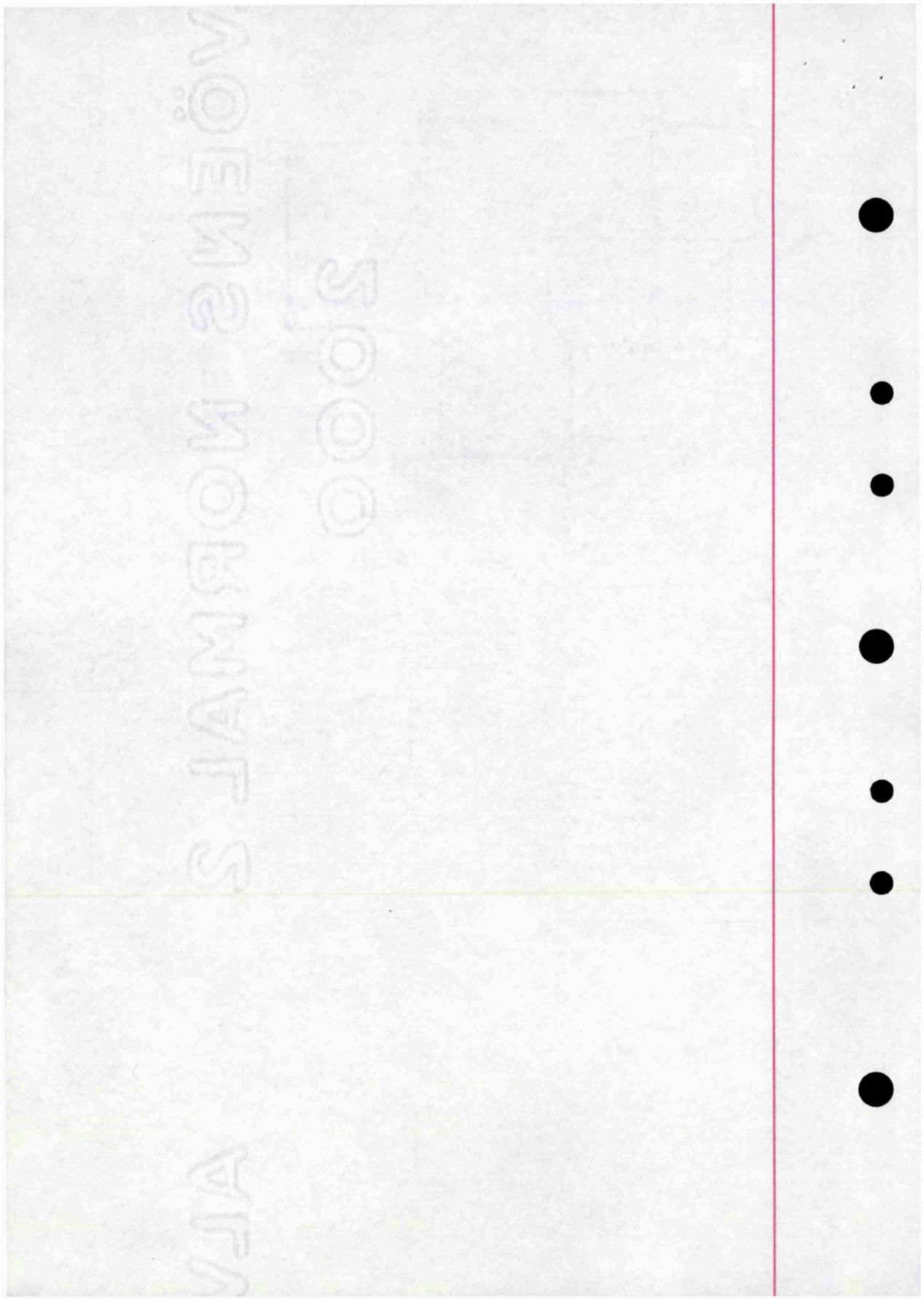


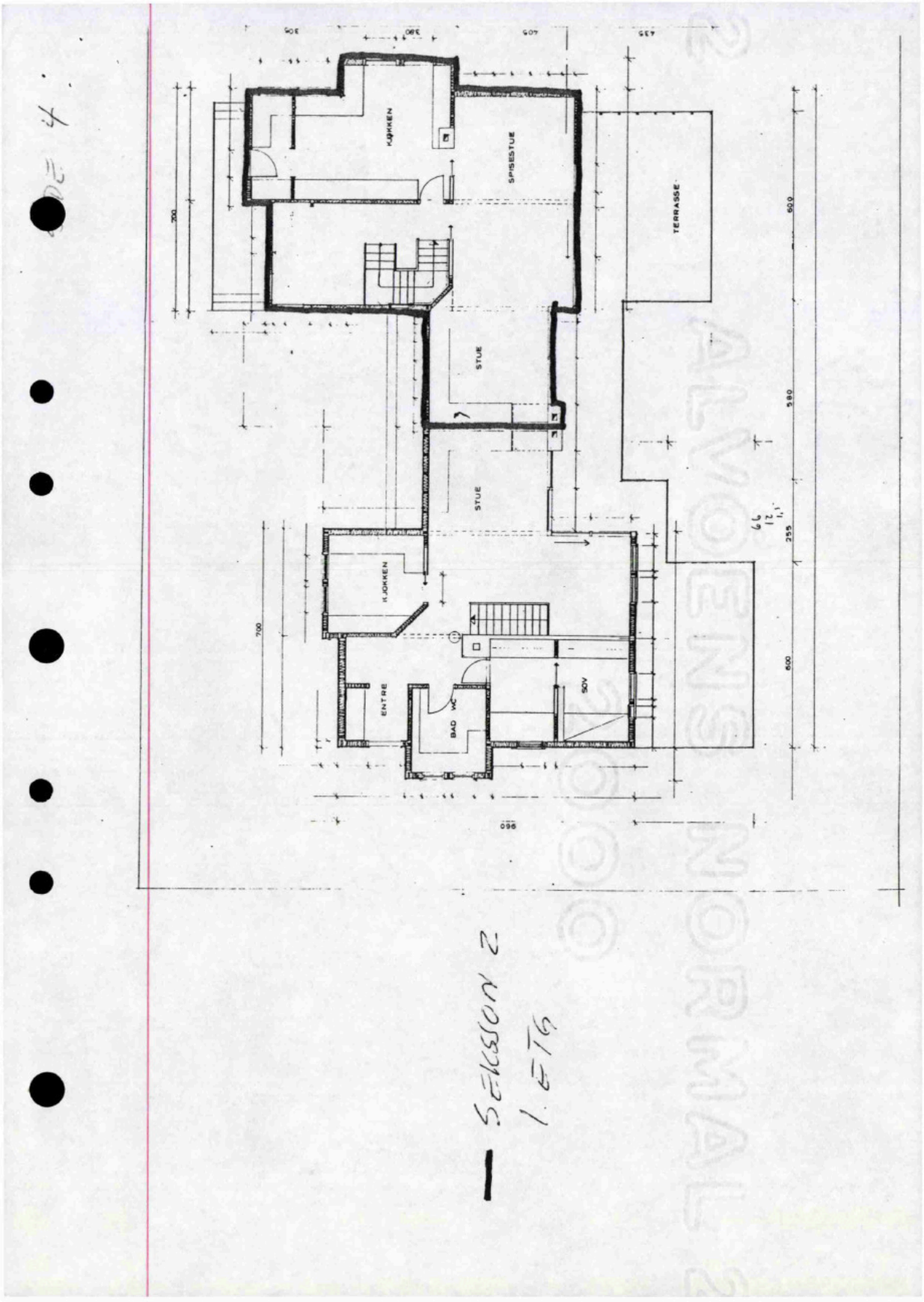
Sekskjon 1
1 etg





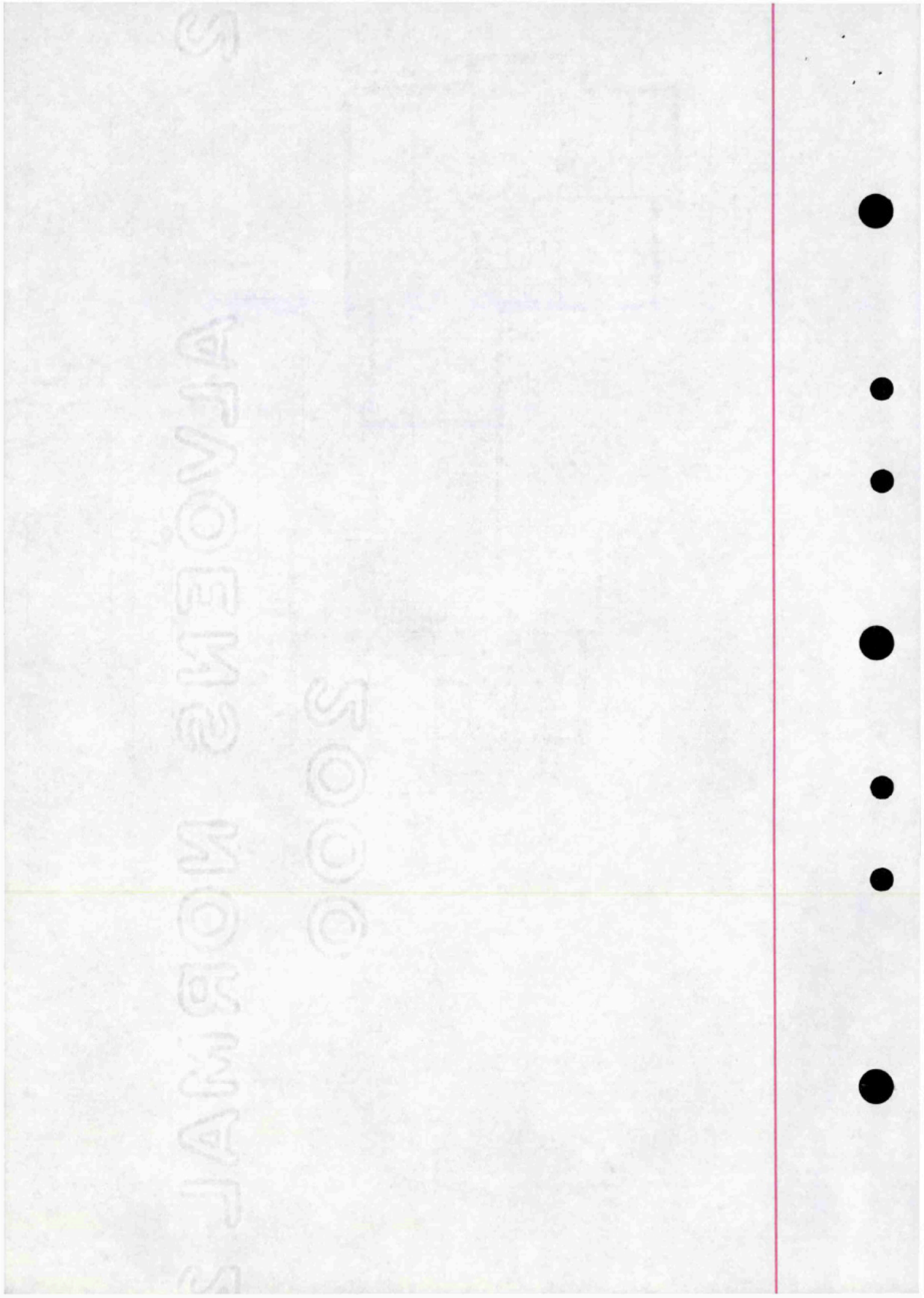
Norsk Eiendomsarkiv

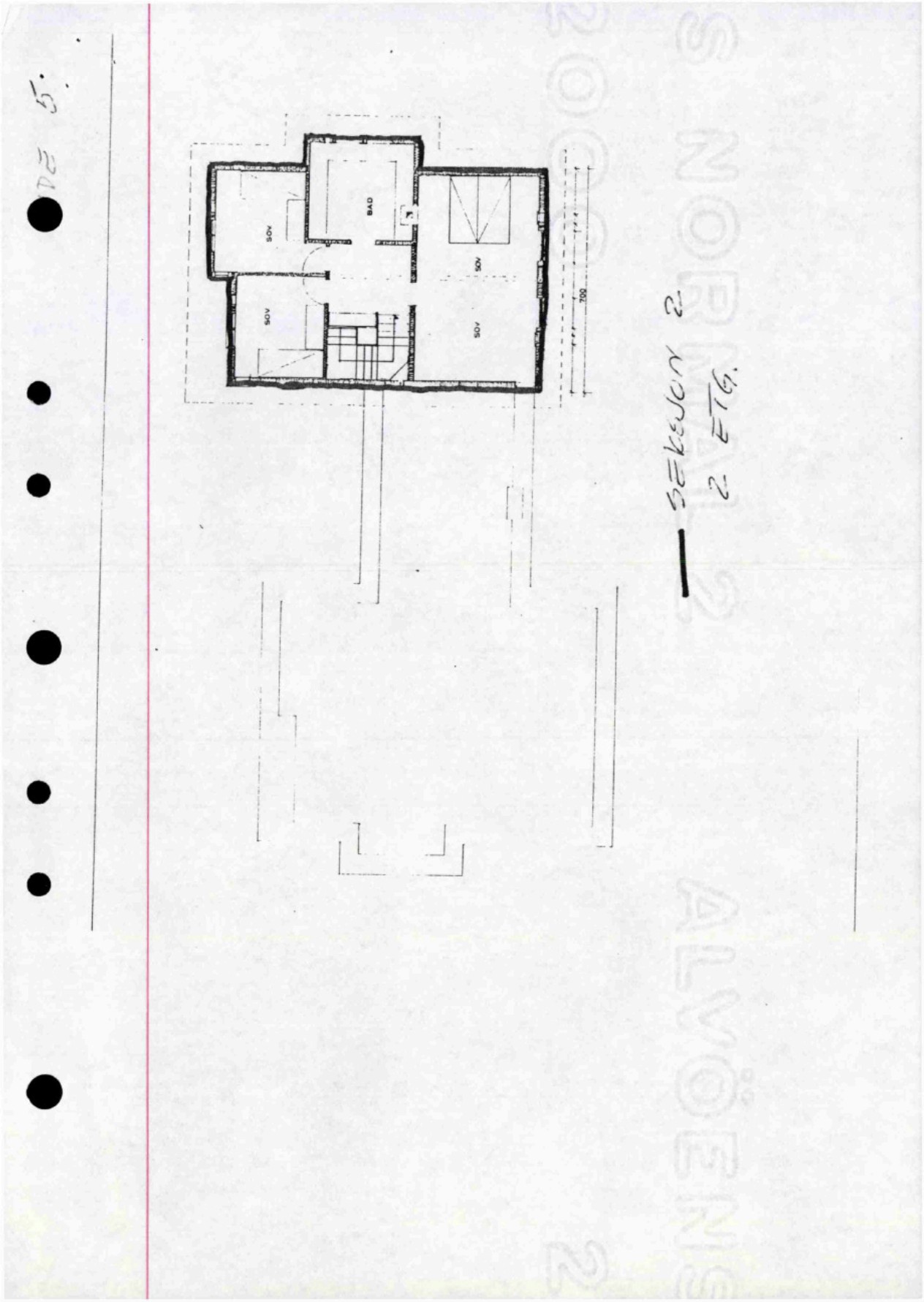


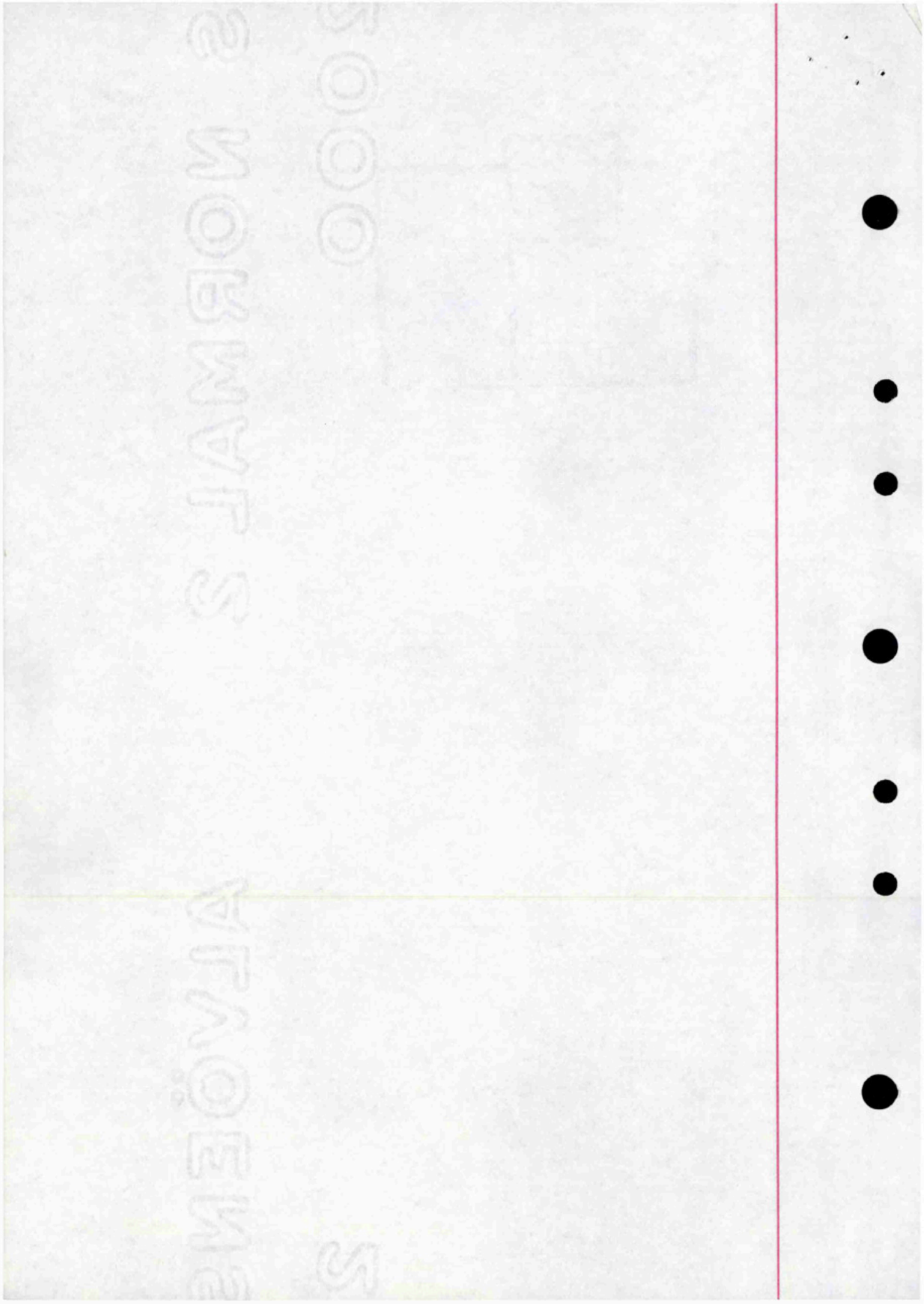


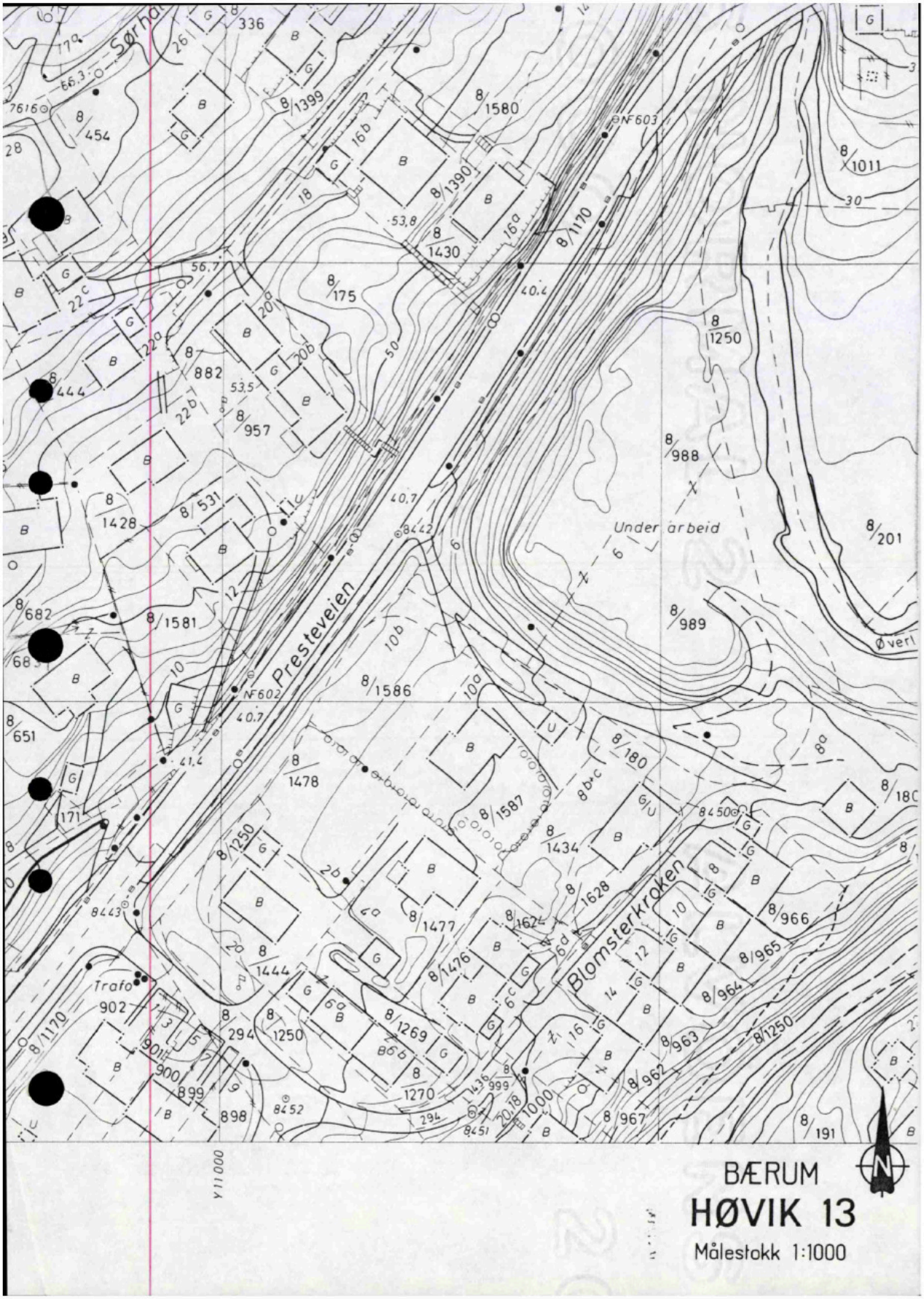
1 SEKSJON 2
1. ETG

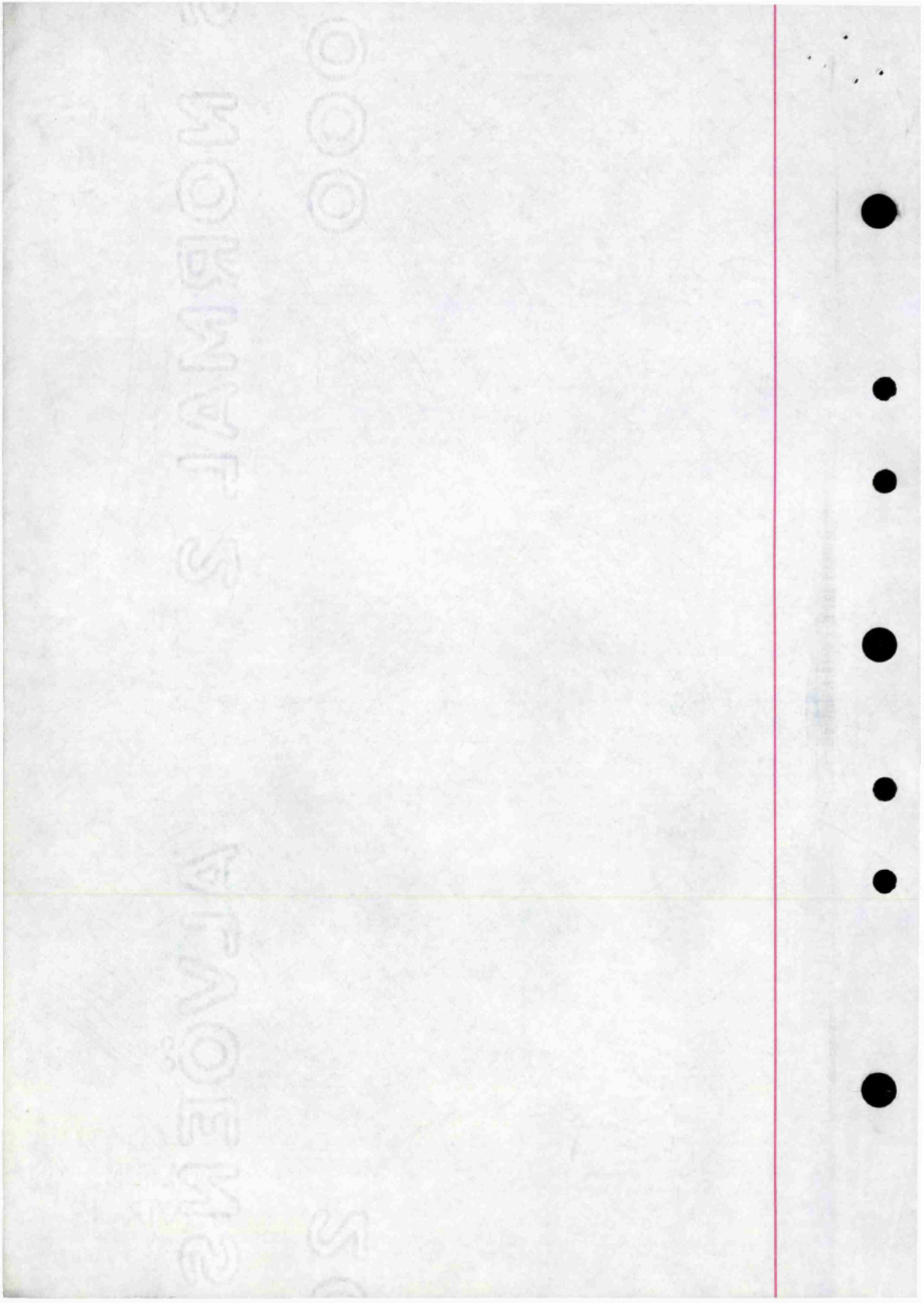
ARKIVDOKUMENT




BAD
SOV
SOV
SOV
SOV
700
BEKJØP 2.
2. ETG.




Presteveien
Blomsterkroken
Under arbeid
Trafo
BÆRUM
HØVIK 13
Målestokk 1:1000

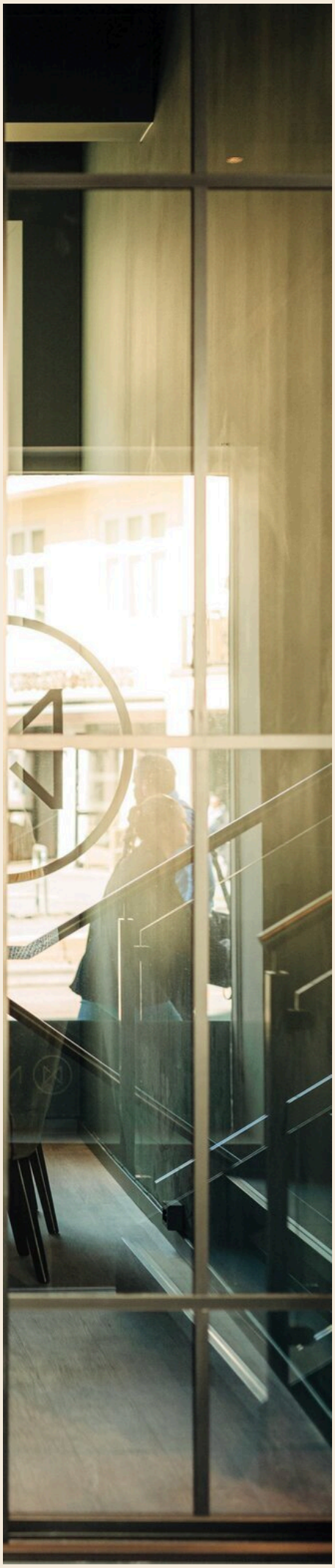


Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

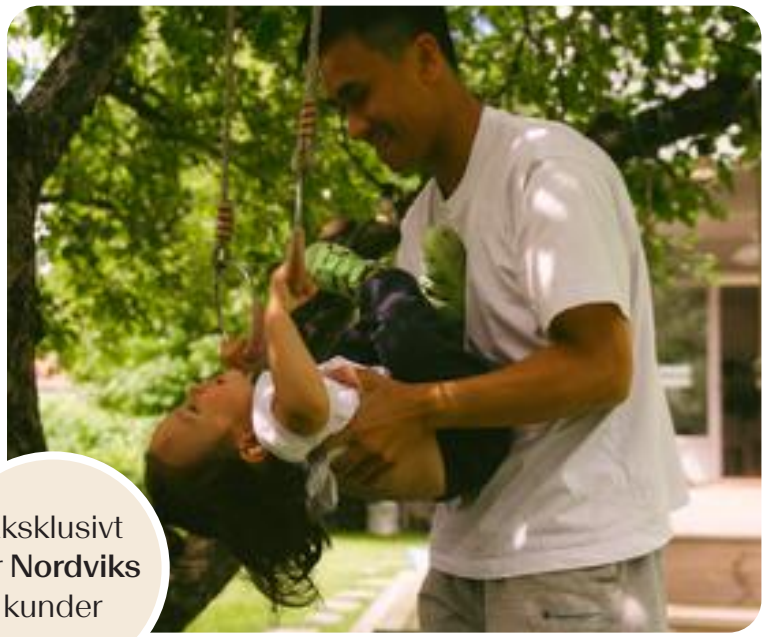


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0349/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Blomsterkroken 6C 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 8, bnr 1476, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

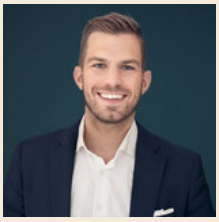
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Paal Henning Molvær Jørgensen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
p.jorgensen@nordvikbolig.no
975 81 254