Boa



Luan Bui Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 465 02 526 E-post luan@boaeiendom.no

KRYDSBYVEIEN 27

PRISANTYDNING
12 490 000,-

LOMMEDALEN: Klassisk & herskapelig enebolig fra 2003 med
2x bi-/sokkel leiligheter for utleie - Romslig og flat tomt

BRA-I
243 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Krydsbyveien 27! Klassisk enebolig fra 2003 med romslig tomt, store uteplasser og vidstrakt utsikt i et etablert nabolag i Lommedalen.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til marka, skiløyper og idrettsanlegg, samt trygg gangavstand til Lommedalen skole. Hoveddelen er fordelt over to plan og byr på en romslig stue med utgang til balkong, et funksjonelt spisekjøkken og en lys loftstue med egen balkong i øverste etasje. Store vindusflater sikrer fine lysforhold og rammer inn utsikten mot det grønne kulturlandskapet. Underetasjen er innredet med en utleiedel og en praktikantdel, med egne stue- og kjøkkensoner, soverom og bad. Ute kan du nyte en flat hage med gode plenarealer for lek og opphold, samt en stor terrasse ved inngangspartiet.

Høydepunkter:
- Enebolig fra 2003 med hoveddel over to plan samt underetasje
- Stor terrasse på ca. 55 m² ved inngangspartiet og to balkonger
- Frittstående enkel garasje med sportsbod og markterrasse på ca. 25 m²
- Kjøkken i hoveddel med integrerte hvitevarer og spiseplass ved karnapp
- Romslig og flat tomt med plen og forstøtningsmurer i granitt
- Nærhet til marka, alpinbakke, lysløyper og Lommedalen skole

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	**Enebolig**
Eierform	**Fast eiendom**
Bruksareal (BRA)	**272 m²**
BRA-I	**243 m²**
BRA-E	**29 m²**
Tomteareal	**1013.2 m²**
Antall rom	**10**
Antall soverom	**6**
Etasje	**3**
Byggeår	**2003**
Utbyggingsår	**2012**
Energimerking	**C**

ØKONOMI

Prisantydning	**kr 12 490 000,-**
Primær formuesverdi	**kr 3 122 500,-**
Sekundær formuesverdi	**kr 12 490 000,-**

Omkostninger

Tinglysing pantedokument	**kr 545**
Tinglysing skjøte	**kr 545**
Pantattest kjøper	**kr 300**
Boligkjøperforsikring	**kr 19 900**
Dokumentavgift	**kr 312 250**

INNHOLD OG BESKRIVELSE

Entré

Eneboligen fra 2003 er oppført over tre plan, hvor hoveddelen ble oppgradert i 2012. Hovedinngangen i første etasje har en isolert ytterdør med glassfelt og kodelås. Innenfor møtes du av en entré med mørke gulvfliser og en romslig skyvedørsgarderobe med speildører og glatte fronter, innredet med klesheng, hyller og trådkurver. Videre innover åpner trappehallen seg med lyst tregulv og trappeløp i tre som forbinder etasjene.

Stue

Stuen og spisestuen danner et åpent oppholdsrom med tregulv og store vindusflater langs ytterveggene. Her er det rikelig med plass til både sofagruppe og et stort spisebord. Fra rommet er det utgang via balkongdør til en overbygget balkong på ca. 10 m² med støpte betongsøyler og trekonstruksjoner.

Loftstue

I andre etasje ligger en lys stue under skråtaket med én-stavs laminatgulv og takoppløft. Rommet har utgang via balkongdør til en balkong på ca. 4 m² oppført i trekonstruksjoner, samt adkomst til kryploft via luke i himlingen.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med trefinerte glatte fronter og stålgrep, kombinert med laminerte benkeplater og veggplater i sprutsonene. Oppvaskkummen er i børstet rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Rommet er utstyrt med integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap, samt veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål med mekanisk avtrekk. Spiseplassen er plassert i et lyst karnapp med store vindusflater og vidstrakt utsikt mot landskapet. Kjøkkenet har åpen forbindelse inn mot stuen.

Soverom

Andre etasje rommer tre soverom, alle lagt med én-stavs laminatgulv og preget av lune skråtak. På samme plan ligger et eget garderoberom med fastmonterte hyller og klesoppheng, samt adkomst til kneloft bak soverommene og badet som ble innredet til lagringsrom i 2012.

Bad

Badet i andre etasje ble oppgradert i 2012 og har mørke gulvfliser med varmekabler og lyse fliser på veggene. Innredningen består av et servantskap med glatte høyglansede fronter og stålgrep, heltre benkeplate med to overmonterte servanter og ettgreps blandebatterier, samt et stort veggspeil med overbelysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett med innebygget sisterne, et frittstående badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj, samt mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Våtrommet i første etasje ble oppgradert i 2012 og er flisbelagt på både gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Rommet inneholder servantskap med glatte fronter, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett med innebygget sisterne og en dusjsone med veggmontert blandebatteri, hånddusj og regndusj. Bak en skyvedørsløsning med glatte fronter er det avsatt plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt mekanisk avtrekk.

Praktikantdel

Praktikantdelen i underetasjen inneholder entré, gang og stue med åpen kjøkkenløsning. Kjøkkenet har innredning med glatte høyglansede fronter, stålgrep, laminert benkeplate, oppvaskkum i børstet rustfritt stål med ettgreps blandebatteri, samt integrert koketopp, stekeovn og avtrekksventilator. I stuen står en pusset og malt elementpipe med feieluke. Rommet har videre adkomst til et soverom med frittstående garderobeskap, en bod med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin, samt et flislagt dusj/wc etablert i 2016 med veggmontert servant, veggspeil, gulvmontert toalett og åpen dusj med hånddusj og regndusj.

Utleiedel

Utleiedelen i underetasjen har adkomst via et felles vindfang med flisbelagt gulv. Det er ikke funnet dokumentasjon på innbygging av felles vindfang i underetasjen. Innenfor ligger en entré som fører til stue med åpen kjøkkenløsning og én-stavs laminatgulv. Kjøkkenet er utstyrt med benkeskap, veggskap og høyskap med glatte høyglansede fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum i børstet rustfritt stål med ettgreps blandebatteri, samt integrert koketopp, stekeovn og avtrekksventilator med direkte avtrekk via yttervegg. Enheten har et eget soverom med frittstående garderobeskap, en innvendig bod med vinylbelegg og varmtvannsbereder, samt et flislagt dusjbad/wc med varmekabler i gulv, servantskap med heldekkende servant, speilskap, gulvmontert toalett, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin.

Balkong

Balkong på ca. 10 m² med adkomst fra spisestue i 1. etasje, oppført med støpte betongsøyler og trekonstruksjoner. Balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue i 2. etasje, oppført i trekonstruksjoner.

Terrasse

Utenfor hovedinngangen ligger en stor terrasse på ca. 55 m² med direkte adkomst fra adkomstveien. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med støpte betongsøyler og tretremmer, og gir god plass til flere sittegrupper og utemøbler.

Garasje

På eiendommen står en frittstående enkel garasje fra ca. 2004 med fast betongdekke, leddport og en stor, avdelt sportsbod i bakkant. I tilknytning til garasjen er det oppført en markterrasse på ca. 25 m². Tomten er opparbeidet med store plenarealer, beplantning, forstøtningsmurer i granittstein og belegningsstein på gårdsplassen, samt et praktisk lagringsrom under hovedterrassen.

Område

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Goslia i Lommedalen, innerst i en rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk. Nabolaget kjennetegnes av en harmonisk blanding av eldre og nyere villabebyggelse, omkranset av åpne kulturlandskap og skogkledde åser. Fra tomten og uteplassene er det vidstrakt utsikt mot det omkringliggende landskapet, og nærheten til Marka setter et tydelig preg på bomiljøet. Her bor man tilbaketrukket i fredelige omgivelser, samtidig som det er kort og trygg vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon.

Offentlig transport

Det er gode pendlermuligheter fra boligen med både buss og bil. Nærmeste bussholdeplass er Slalåmveien, som ligger kun ca. 300 meter unna (rundt 3 minutters gange). Herfra går det hyppige avganger med linje 150E (ekspressbuss mot Oslo), 210A, 210B og 217, som gir enkel adkomst til både Bærums Verk, Sandvika og Oslo sentrum.

- Slalåmveien bussholdeplass: ca. 0,3 km / 3 minutter gange
- Sandvika stasjon og knutepunkt: ca. 12,1 km / ca. 18 minutter med bil (herfra går tog og Flytoget med hyppige avganger)
- Oslo S: ca. 26,7 km / ca. 31 minutter med bil
- Oslo lufthavn Gardermoen: ca. 1 time og 2 minutter med bil
- Ladepunkter for elbil finnes blant annet ved Lommedalen omsorgsbolig og Lommedalen skole (ca. 9 minutter unna)

Skole og barnehage

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier med et bredt tilbud av både barnehager og skoler i nærområdet. Flere av tilbudene ligger i komfortabel gangavstand via trygge lokalveier og gangstier.

Barnehager:
- Lommedalen barnehage (0-5 år): ca. 0,5 km / 5 minutter gange
- Reddiken Kanvas-barnehage (1-5 år): ca. 0,8 km / 10 minutter gange
- Lommedalen Menighets barnehage (1-5 år): ca. 1,6 km / 18 minutter gange

Skoler:
- Lommedalen skole (1-7. trinn): ca. 0,9 km / 10 minutter gange
- Gullhaug skole (1-7. trinn): ca. 1,7 km / 19 minutter gange
- Mølladammen ungdomsskole (8-10. trinn): ca. 1,7 km / 18 minutter gange
- Rosenvilde videregående skole: ca. 7,5 km / 12 minutter med bil
- Rud videregående skole: ca. 7,8 km / 14 minutter med bil

Rekreasjonsområder

Lommedalen er et eldorado for frilufts- og idrettsinteresserte i alle aldre, med umiddelbar tilgang til helårsaktiviteter rett utenfor døren.

- Skisenter og alpinbakke: Lommedalen Skisenter (Krydsbybakken) ligger like ved eiendommen. Bakken har heiser, flomlys, familievennlige nedfarter og gapahuk, og har fostret fremragende alpinister.
- Skiløyper og markaturer: Om vinteren kjøres det opp et omfattende løypenettverk, blant annet Rotaryløypa som kobler området til de store løypenettverkene i Krokskogen og Nordmarka. Tobonn og Bykrysset øverst i dalen er populære innfallsporter for både skiturer og fotturer innover mot DNT-hyttene Drømmen og Myrsetra.
- Idrettsanlegg og trening: Lommedalen idrettspark (ca. 0,9 km / 10 min gange) byr på flotte fotballbaner, og Lommedalshallen (ca. 1 km / 12 min gange) huser flerbrukshall med aktiviteter innen håndball, basketball og klatring. For egentrening ligger Spenst Lommedalen kun ca. 2 minutters gange unna, og Feel24 på Bærums Verk ca. 17 minutters gange unna.
- Golf: Lommedalen Golfklubb på Johnsrud Gård tilbyr en 9-hulls parkbane med kunstgressgreener i naturskjønne omgivelser.
- Bading og friluftsliv: Burudvann er et yndet badevann om sommeren med sandstrand, badebrygge, bålplasser og turstier. I tillegg byr Lomma elv på idylliske stier og fiskemuligheter for ørret, mens Den Gamle Bergenske Kongevei og utsiktspunktet Jordbærhaugen er populære turmål i dalen.

Lokale juveler

Nærområdet og naboområdet på Bærums Verk byr på et rikt kulturliv, historiske omgivelser og hyggelige møteplasser:

- Handelsstedet Bærums Verk: Det historiske jernverksområdet fra 1600-tallet danner rammen rundt en rekke særpregede spisesteder og kulturtilbud. Her finner du blant annet tradisjonsrike Værtshuset Bærums Verk i en tømmerbygning fra ca. 1640, Pannekakehuset i Verksgata, italienske Melboden og koselige kaffebarer som Kokeliko Kaffebar og Kaffeverket.
- Kunst og håndverk: Skulpturparken på Bærums Verk har over 30 permanente skulpturer av kjente norske kunstnere plassert langs elvebredden. I Verksgata finner man også fungerende verksteder som glassblåseriet Klart Glass samt det tradisjonsrike årlige julemarkedet.
- Kulturminner og opplevelser: Lommedalsbanen ved Smutterud er en smalsporet museumsjernbane som kjører veterandamptog på utvalgte dager i sommerhalvåret og før jul. Lommedalen kirke fra 1995 fungerer også som en lokal kulturarena for konserter og arrangementer.

Matbutikk

De daglige innkjøpene gjøres enkelt i umiddelbar nærhet, med to velassorterte dagligvareforretninger i kort gangavstand fra boligen:
- Coop Extra Lommedalen (med PostNord): ca. 0,2 km / 2 minutter gange
- Rema 1000 Lommedalen (med Post i butikk): ca. 0,5 km / 6 minutter gange

For et mer omfattende handels- og servicetilbud ligger Handelsstedet Bærums Verk omtrent 7 minutters biltur unna. Det historiske handelssenteret byr på et variert utvalg av nisjebutikker, interiør, mote, håndverkere, vinmonopol og Vitusapotek, samt koselige spisesteder. Ønsker man et komplett utvalg av alle typer forretninger og servicetilbud, ligger Sandvika Storsenter ca. 18 minutter unna med bil.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

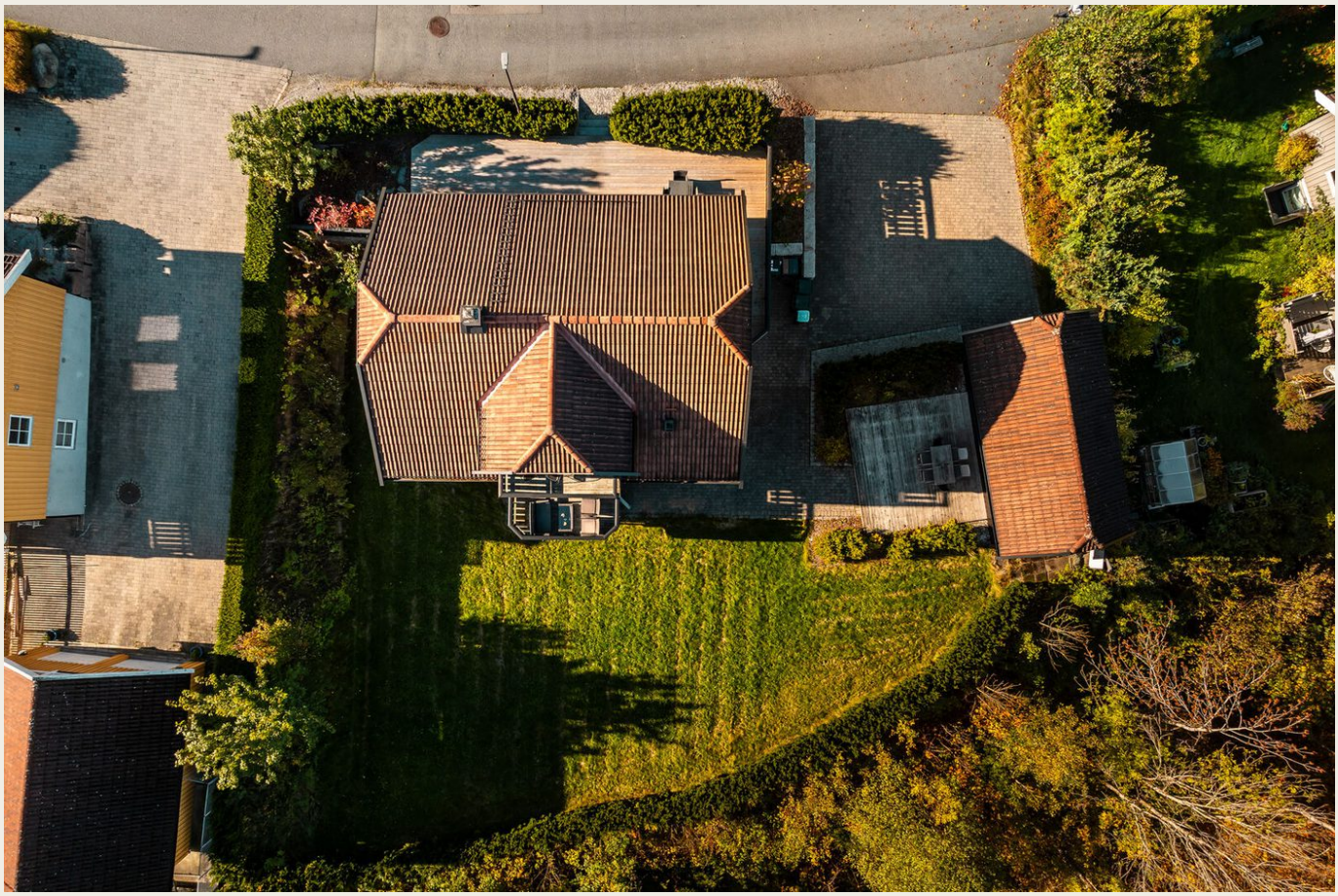
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

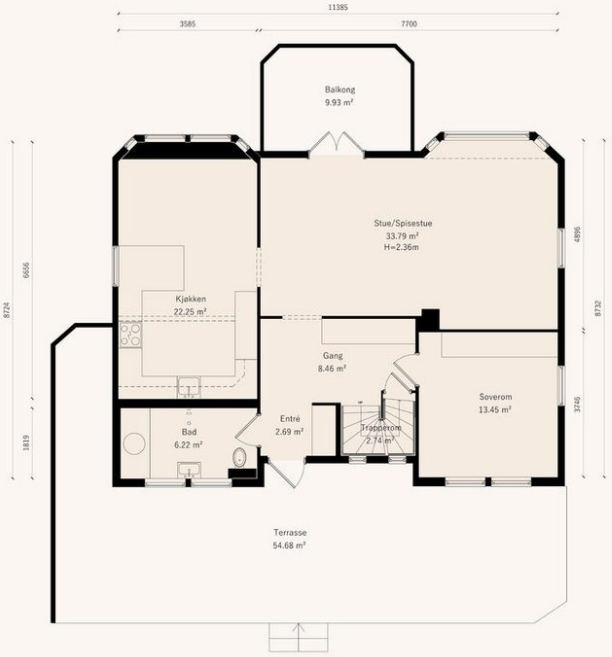
BILDEGALLERI







Les mer om
arealberegningen



Krydsbyveien 27

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa


27






27








L'avenir




















SAMSUNG
start
stop







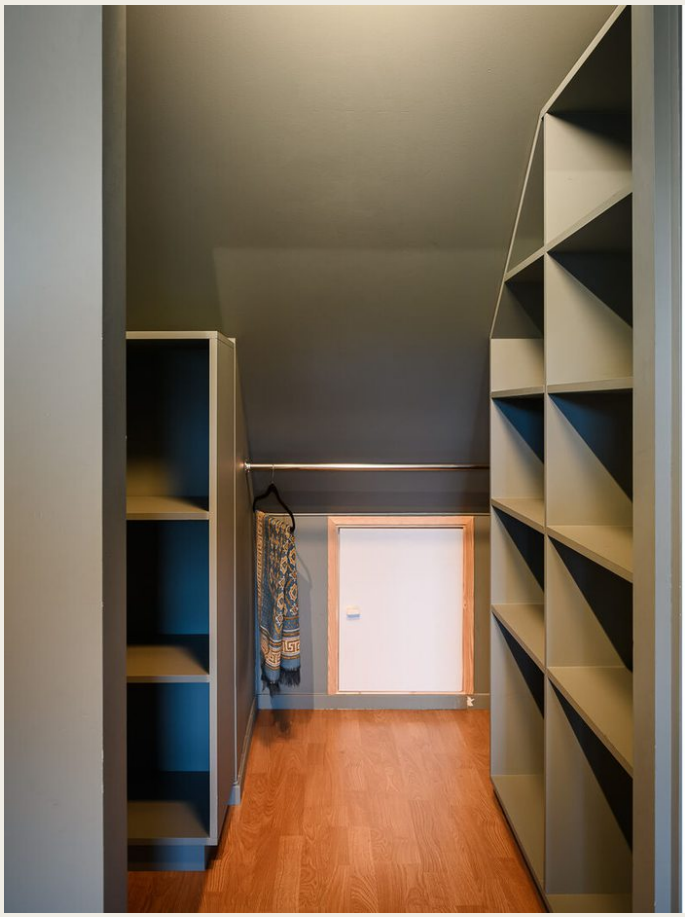
Les mer om arealberegningen



Krydsbyveien 27

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

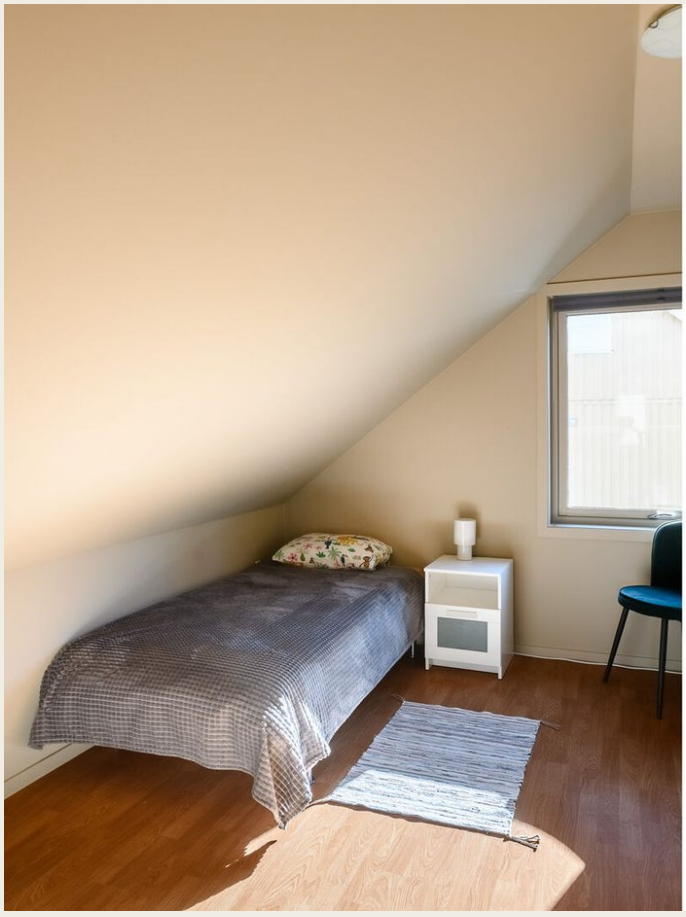
Boa

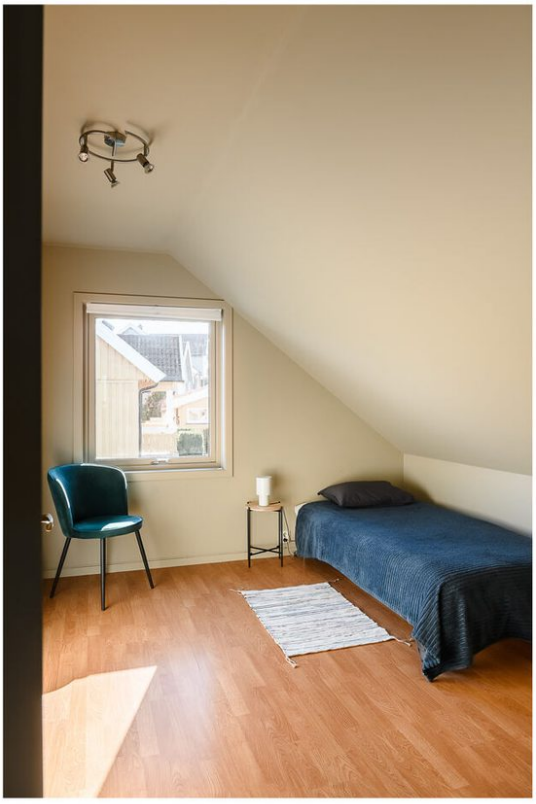






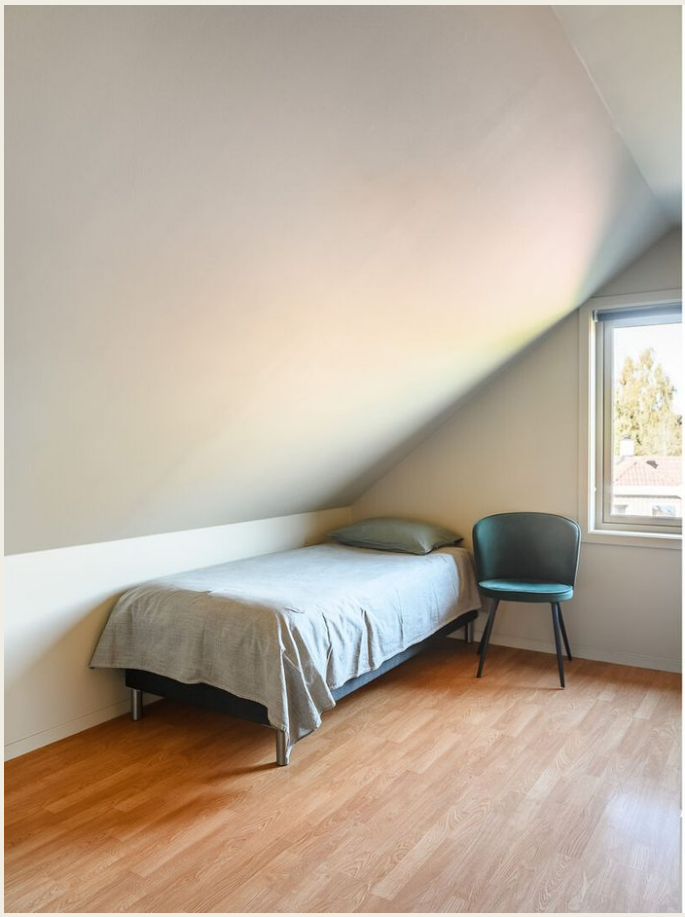






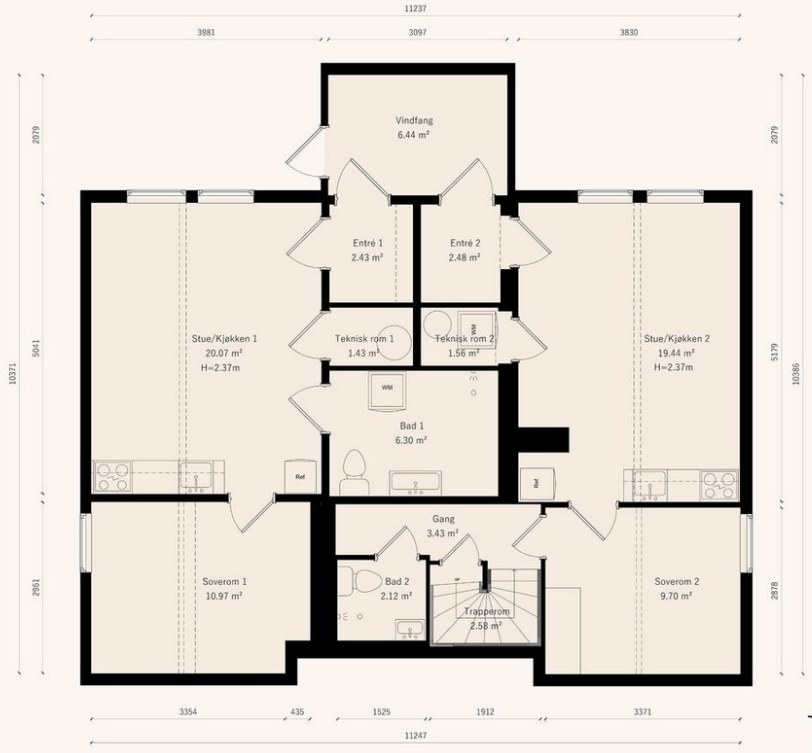








Les mer om arealberegningen



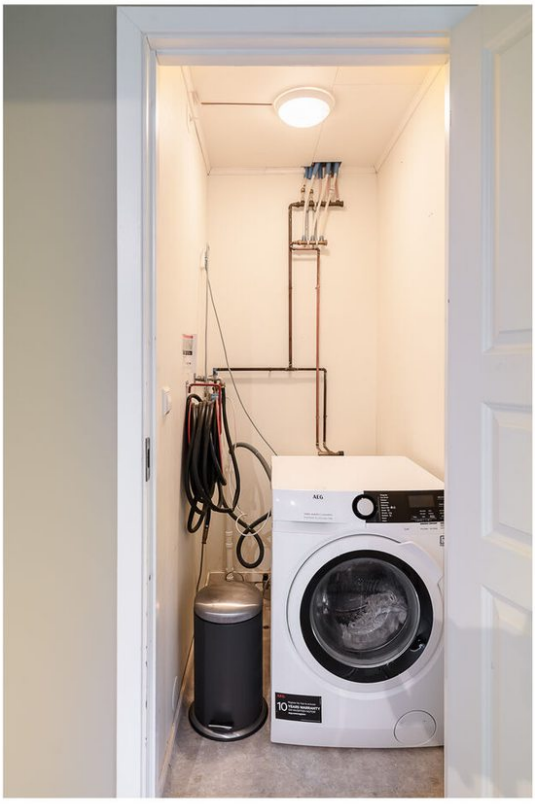
Krydsbyveien 27

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa






AEG







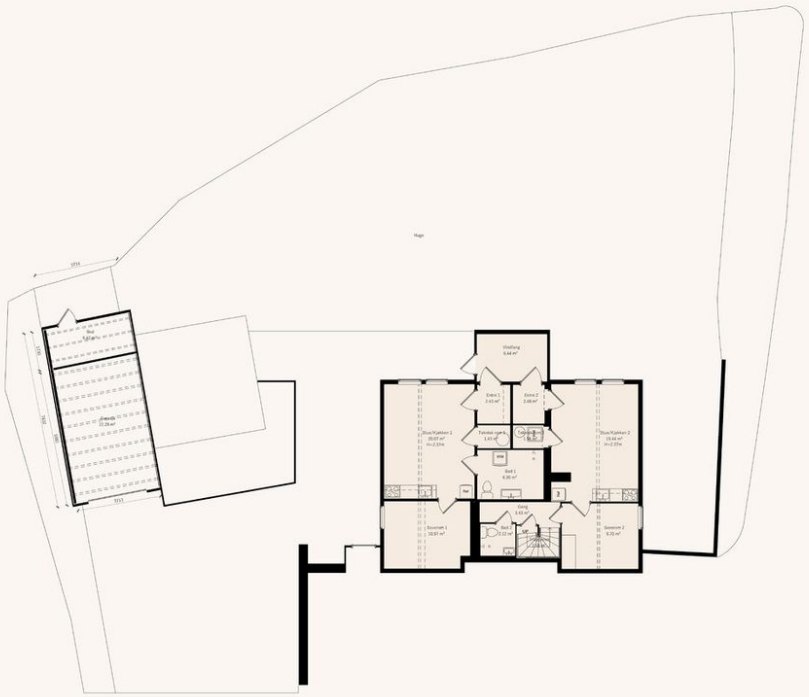








Les mer om
arealberegningen



Krydsbyveien 27

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa










EB 16909












REMA 1000
posten
-20%
LÅST PRIS
COCA-COLA
U/SUKKER 6 PK
BILLIG PARTYVARE
89,00
Velkommen!




Kunstverket


BÆRUM
1972
GOLFKLUBB






BÆRUMS VERK
HANDELSHUS


BÆRUMS VERK
ELVEGANGEN OG HANDELSHUS
10-20 (10-18)
VERKSGATA:
Man-Fre: 10-17
(Noen steng mandag)
Lør 10-16 (Søn 12-16)
TIL SANDVIKA




HUSKI
WEAR



BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Goslia i Lommedalen, innerst i en rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk. Nabolaget kjennetegnes av en harmonisk blanding av eldre og nyere villabebyggelse, omkranset av åpne kulturlandskap og skogkledde åser. Fra tomten og uteplassene er det vidstrakt utsikt mot det omkringliggende landskapet, og nærheten til Marka setter et tydelig preg på bomiljøet. Her bor man tilbaketrukket i fredelige omgivelser, samtidig som det er kort og trygg vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier med et bredt tilbud av både barnehager og skoler i nærområdet. Flere av tilbudene ligger i komfortabel gangavstand via trygge lokalveier og gangstier.

Barnehager:
- Lommedalen barnehage (0-5 år): ca. 0,5 km / 5 minutter gange
- Reddiken Kanvas-barnehage (1-5 år): ca. 0,8 km / 10 minutter gange
- Lommedalen Menighets barnehage (1-5 år): ca. 1,6 km / 18 minutter gange

Skoler:
- Lommedalen skole (1-7. trinn): ca. 0,9 km / 10 minutter gange
- Gullhaug skole (1-7. trinn): ca. 1,7 km / 19 minutter gange
- Mølladammen ungdomsskole (8-10. trinn): ca. 1,7 km / 18 minutter gange
- Rosenvilde videregående skole: ca. 7,5 km / 12 minutter med bil
- Rud videregående skole: ca. 7,8 km / 14 minutter med bil

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Det er gode pendlermuligheter fra boligen med både buss og bil. Nærmeste bussholdeplass er Slalåmveien, som ligger kun ca. 300 meter unna (rundt 3 minutters gange). Herfra går det hyppige avganger med linje 150E (ekspressbuss mot Oslo), 210A, 210B og 217, som gir enkel adkomst til både Bærums Verk, Sandvika og Oslo sentrum.

- Slalåmveien bussholdeplass: ca. 0,3 km / 3 minutter gange
- Sandvika stasjon og knutepunkt: ca. 12,1 km / ca. 18 minutter med bil (herfra går tog og Flytoget med hyppige avganger)
- Oslo S: ca. 26,7 km / ca. 31 minutter med bil
- Oslo lufthavn Gardermoen: ca. 1 time og 2 minutter med bil
- Ladepunkter for elbil finnes blant annet ved Lommedalen omsorgsbolig og Lommedalen skole (ca. 9 minutter unna)

FASILITETER OG SHOPPING

De daglige innkjøpene gjøres enkelt i umiddelbar nærhet, med to velassorterte dagligvareforretninger i kort gangavstand fra boligen:
- Coop Extra Lommedalen (med PostNord): ca. 0,2 km / 2 minutter gange

- Rema 1000 Lommedalen (med Post i butikk): ca. 0,5 km / 6 minutter gange

For et mer omfattende handels- og servicetilbud ligger Handelsstedet Bærums Verk omtrent 7 minutters biltur unna. Det historiske handelssenteret byr på et variert utvalg av nisjebutikker, interiør, mote, håndverkere, vinmonopol og Vitusapotek, samt koselige spisesteder. Ønsker man et komplett utvalg av alle typer forretninger og servicetilbud, ligger Sandvika Storsenter ca. 18 minutter unna med bil.

AKTIVITETER OG FRITID

Lommedalen er et eldorado for frilufts- og idrettsinteresserte i alle aldre, med umiddelbar tilgang til helårsaktiviteter rett utenfor døren.

- Skisenter og alpinbakke: Lommedalen Skisenter (Krydsbybakken) ligger like ved eiendommen. Bakken har heiser, flomlys, familievennlige nedfarter og gapahuk, og har fostret fremragende alpinister.
- Skiløyper og markaturer: Om vinteren kjøres det opp et omfattende løypenettverk, blant annet Rotaryløypa som kobler området til de store løypenettverkene i Krokskogen og Nordmarka. Tobonn og Bykrysset øverst i dalen er populære innfallsporter for både skiturer og fotturer innover mot DNT-hyttene Drømmen og Myrsetra.
- Idrettsanlegg og trening: Lommedalen idrettspark (ca. 0,9 km / 10 min gange) byr på flotte fotballbaner, og Lommedalshallen (ca. 1 km / 12 min gange) huser flerbrukshall med aktiviteter innen håndball, basketball og klatring. For egentrening ligger Spenst Lommedalen kun ca. 2 minutters gange unna, og Feel24 på Bærums Verk ca. 17 minutters gange unna.
- Golf: Lommedalen Golfklubb på Johnsrud Gård tilbyr en 9-hulls parkbane med kunstgressgreener i naturskjønne omgivelser.
- Bading og friluftsliv: Burudvann er et yndet badevann om sommeren med sandstrand, badebrygge, bålplasser og turstier. I tillegg byr Lomma elv på idylliske stier og fiskemuligheter for ørret, mens Den Gamle Bergenske Kongevei og utsiktspunktet Jordbærhaugen er populære turmål i dalen.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Nærområdet og naboområdet på Bærums Verk byr på et rikt kulturliv, historiske omgivelser og hyggelige møteplasser:

- Handelsstedet Bærums Verk: Det historiske jernverksområdet fra 1600-tallet danner rammen rundt en rekke særpregede spisesteder og kulturtilbud. Her finner du blant annet tradisjonsrike Værtshuset Bærums Verk i en tømmerbygning fra ca. 1640, Pannekakehuset i Verksgata, italienske Melboden og koselige kaffebarer som Kokeliko Kaffebar og Kaffeverket.
- Kunst og håndverk: Skulpturparken på Bærums Verk har over 30 permanente skulpturer av kjente norske kunstnere plassert langs elvebredden. I Verksgata finner man også fungerende verksteder som glassblåseriet Klart Glass samt det tradisjonsrike årlige julemarkedet.
- Kulturminner og opplevelser: Lommedalsbanen ved Smutterud er en smalsporet museumsjernbane som kjører veterandamptog på utvalgte dager i sommerhalvåret og før jul. Lommedalen kirke fra 1995 fungerer også som en lokal kulturarena for konserter og arrangementer.

STANDARD

Enebolig (med utleiedel/praktikantdel) og enkel garasje Utvendig
Taktekking,TG2
Yttertaket er tekket med betongtaksten fra byggeåret. Taktekking er besiktiget fra gate og balkong i 2. etasje.
Vurdering av avvik:
- Undertaksplater er noe eksponert under takutstikk i 2. etasje. Tiltak - Undertaksplatene bør beskyttes eller utbedres for å hindre videre eksponering, da dette kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på undertaket og tilstøtende konstruksjoner.
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2
Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten og via nedgravde avrenningsrør. Snefangere på begge sider av huset. Stige til pipe.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke fremvist plan over overvann. Nedløpsrør under terrassen er løst og må remonteres. Tiltak - Det bør utarbeides en plan for håndtering av overvann for å sikre at avrenning fra tak og nedløp ledes bort fra bygningen på en kontrollert måte. Manglende plan kan medføre risiko for vannskader på bygning og uteområder. Nedløpsrør under terrassen må festes og remonteres for å unngå lekkasjer og vannansamling som kan føre til fuktskader på konstruksjonen.
Takkonstruksjon,TG2

Halvvalmet tak i trekonstruksjoner. Adkomst til kryploft via luke i himling i stue i 2. etasje. Takkonstruksjonen og kaldtloft er ikke besiktiget grunnet manglende åpner til himlingsluke. Kneloft bak badet, og to soverom er isolert og innvendig belagt med sponplater på gulv og skråtakshimling.
Vurdering av avvik:
- Kneloftene ble innredet til lagringsrom i 2012. Før dette var det kalde loft med lufting i gesimser. I himlingen er det lagt diffusjonstett plast, mineralull og plater. Den diffusjonstette plasten har en glippe øverst i taket på kneloftet. Dette medfører en risiko for at det kan komme kondens inn i isolasjonen, ved at det varme inneluften kan vandre fritt forbi den diffusjonstette plasten. Tiltak - Det anbefales at himlingen fjernes, og at konstruksjonen mot innsiden av yttertaket åpnes for nærmere inspeksjon og utbedring av dampsperren. Dette bør gjøres for å hindre at varm, fuktig inneluft trenger inn i isolasjonen og skaper kondens, noe som kan føre til fuktskader, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktrelaterte skader, svertesopp og redusert isolasjonsevne.
Kneloft,TG2
Kneloft bak bad/wc, to soverom og garderobe. Loftene er isolert og kledd innvendig med sponplater på gulv og himling.
Vurdering av avvik:
- Kneloftene ble innredet til lagringsrom i 2012. Før dette var det kalde loft med lufting i gesimser. I himlingen er det lagt diffusjonstett plast, mineralull og plater. Den diffusjonstette plasten har en glippe øverst i taket på kneloftet. Dette medfører en risiko for at det kan komme kondens inn i isolasjonen, ved at det varme inneluften kan vandre fritt forbi den diffusjonstette plasten. Tiltak - Det anbefales at himlingen rives, og at konstruksjonen mot innsiden av yttertaket er åpent for å unngå risiko for dannelse av fuktrelatert problematikk i takkonstruksjonen. Det bør utbedres slik at den diffusjonstette plasten blir tett og uten glipper, for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger inn i isolasjonen og forårsaker kondens. Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader og redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.
Vinduer,TG2
Malte vindusrammer og vinduskarmer av tre med 2-lags isolerglass merket 2001 i utleiedelen og hoveddelen. Malte vindusrammer og vinduskarmer av tre med 2-lags isolerglass merket 2024 i praktikantdel. Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det vil kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet. Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.
Vurdering av avvik:
- Enkelte vindusrammer bærer preg av alder og slitasje i treverket, løse vinduslister og bærer preg av å ha vært en del åpne. Enkelte eldre isolerglass har stedvis noe delaminering i hjørner og sider. Svell i utforinger av MDF på enkelte vinduer. Tiltak - Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vindusrammer og lister med tegn til slitasje, delaminering eller svelling for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert funksjon, økt varmetap, og i verste fall fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Tilbygg,TG2
Felles vindfang i underetasjen er etablert under opprinnelig balkong i 1. etasje. Gulv er etablert på grusmasser med hvit isoport, og vegger og takkonstruksjon er forankret i balkongkonstruksjonene og fasadevegg. Det er ikke fremvist dokumentasjon på byggemåte. Dør til felles vindfang er montert i lettvegg.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert noe fukt/råte i selve kosntruksjonen ved dør. Tiltak - Det bør utføres grundig kontroll av forholdene rundt etablering av tilbygget med dets vegger, gulv og takkonstruksjon, for å hindre eventuell forringelse og redusere risiko for skader. Manglende dokumentasjon på byggemåte medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales å innhente dokumentasjon.
Ytterdører,TG2
Balkongdør med 2-lags isolerglass til felles vindfang i underetasjen, stue i 1. etasje og stue i 2. etasje. Isolert ytterdør med malte glatte overflater og glassfelt til hoveddelen i 1. etasje. Kodelås.
Vurdering av avvik:
- Balkongdører er noe vanskelige å låse og dørvridere er trege. Balkongdør i 2. etasje er reparert med beslag nederst på yttersiden. Selve døren har noe buling og overflateslitasje i treverket over beslaget. Dører har behov for justeringer. Tiltak - Dørene bør justeres og dørvridere smøres eller byttes for å sikre funksjonell og sikker bruk. Balkongdøren i 2. etasje bør vurderes nærmere med hensyn til buling og overflateslitasje, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader. Tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skadeutvikling og sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.
Terrasse/balkong,TG2
Terrasse på ca. 55m2. ved hovedinngang, med direkte adkomst til/fra vei. Terrassen er forankret i husveggen og oppført med støpte betongsøyler og trekonstruksjoner. Terrassen består av tretremmer og rekkverk i tre. Rekkverk er målt til 0,90 meter
Balkong på ca. 10m2. med adkomst fra spisestue i 1. etasje. Terrassen er oppført med støpte betongsøyler og trekonstruksjoner.

Terrassen består av tretremmer og rekkverk i tre. Rekkverk er målt til 0,90 meter Balkong på ca. 4m2. med adkomst fra stue i 2. etasje. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk er målt til 0,90 meter.
Vurdering av avvik:
- Det er noen pyntebord rundt terrassen i 1. etasje ned mot gårdsplass ved underetasjen og terrenget med beplantning. Enkelte av disse bordene har noe råte nederst. Terrassen i 1. etasje har for mye utstikk utenfor bæringen av bjelkelaget i forhold til normal dimensjonering. Dette gir noe svikt ytterst på terrassen, og kan gi økt påkjenning fra bl.a. snølast. - Rekkverket på terrassene er for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter. Tiltak - Pyntebord med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at skadene sprer seg til øvrige trekonstruksjoner. Det anbefales å forsterke eller utbedre bjelkelaget på terrassen i 1. etasje slik at utstikket får tilstrekkelig bæreevne. Dette vil redusere risikoen for ytterligere svikt og eventuelle konstruksjonsskader, spesielt ved høy belastning som snølast. - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men bør av sikkerhetsmessige grunner økes der fallhøyden er stor.
Utvendig kledning,TG2
Pusset grunnmur. Yttervegger er kledd med malte trepaneler.
Vurdering av avvik:
- Utvendig trepanel bør avsluttes i god avstand fra terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av trepanelene, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av trepanelene. I dette tilfellet er utvendig trepanel avsluttet noe nære terreng på enkelte vegger. Det er ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det foreligger imidlertid forskninsrapporter som sier at lufting bak kledning ikke er avgjørende for panelets levetid. Det er allikevel angitt at det skal være lufting bak kledningen i denne rapporten. TG er satt på bakgrunn av mangende lufting. Tiltak - Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom utvendig trepanel og terreng for å redusere risikoen for råteskader og forlenget levetid på panelet. Det bør også etableres luftespalte bak kledningen i henhold til gjeldende krav, for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse. Manglende lufting kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på kledningen. Innvendig
Overflater gulv,TG2
Flisbelagt gulv i vindfang, én-stavs laminatgulv i oppholdsrom, og vinylbelegg i boder i underetasjen. Flisbelagt gulv i entré, tregulv i trappehall, kjøkken og stuer i 1. etasje. Èn-stavs laminatgulv i 2. etasje.
Vurdering av avvik:
- Det er stedvis registrert bomlyd og sprekker i fliser i vindfangene i underetasjen. Det er stedvis registrert noe bruksslitasje og svell i laminatgulvene. Det er registrert noe svikt i tregulv og laminatgulv. Tiltak - Fliser med bomlyd og sprekker bør vurderes utbedret eller skiftet for å unngå videre skade og redusert funksjon, da slike forhold kan føre til at fliser løsner eller sprekker ytterligere over tid. Bruksslitasje og svell i laminatgulv kan medføre redusert levetid og estetisk forringelse, og det bør vurderes utskifting eller utbedring der dette er omfattende. Svikt i tregulv og laminatgulv bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende årsaker, da dette kan føre til økt slitasje og behov for hyppigere vedlikehold. Mindre knirk og knitring anses som normalt for denne type gulv, men omfattende svikt bør utbedres for å sikre god funksjon.
Overflater gulv kjøkken,TG2
Èn-stavs laminatgulv i oppholdsrom med kjøkken.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke registrert feil eller skader på gulvene. TG på gulvet gis iht. NS 3600:2025 da gulvet ikke er utført med fuktbestandig overflatemateriale. Tiltak - Gulvene er mer utsatt for fuktskade ved vannsøl eller eventuell lekkasje. Det er ikke behov for tiltak så lenge gulvet fungerer som tiltenkt og det ikke registreres fuktskader. Ved eventuell utskifting anbefales fuktbestandig overflatemateriale.
Overflater himlinger,TG2
Pussede og malte plater og malte takess himlingsplater.
Vurdering av avvik:
- Stedvis sprekker i plateskjøter. Tiltak - Sprekkene i plateskjøtene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk.
Overflater vegger,TG2
Pussede og malte plater.
Vurdering av avvik:
- Det er montert en delevegg med dør nederst i trapp i praktikantdelen. Vegg er isolert, men er ikke ferdigstilt. Tiltak - Delevegg med dør nederst i trapp i praktikantdelen bør ferdigstilles av fagperson for å sikre tilfredsstillende kvalitet og funksjon. Uferdig arbeid kan medføre redusert isolasjonsevne, estetiske mangler og økt risiko for fremtidige skader.
Gulv på grunn og etasjeskillere,TG2
Støpt betonggulv på grunn. Etasjeskillere oppført i isolerte trebjelkelag. Det er utført måling av nivå- og høydeforskjeller oppå fliser, laminat og parkettgulv i hver enkelt etasje.
Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell mellom 10-20mm. gjennom de målte rom. Kontrollmålingen er utført oppå laminatgulvene i underetasje og 2. etasje. Høydeforskjellene kan være ujevnheter i laminatgulv og underlag som blir nedtråkket over tid. Det er etablert sluk i gulv som omfatter begge bodene i underetasjen. Det er ikke mulig å konstatere membranløsning, men trolig er det vinylbelegg/banemembran med klemring. Det er ikke etablert synlig oppbrett langs vegger i bodene, sluket ligger ca. 20cm. ned i gulvet. Det er montert fordelerskap, varmtvannsberedere og vaskemaskin i rommene. Lekkasjeføler med magnetventil i boden i praktikantdelen dekker kun vanntilførsel til vaskemaskinen. Tiltak - For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene utbedres, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranløsning i bodene. Manglende synlig oppbrett og ukjent membranløsning medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen ved lekkasje, noe som kan føre til skjulte skader over tid. Det anbefales å vurdere utvidelse av lekkasjesikring slik at alle vannførende installasjoner i bodene er dekket, for å redusere risikoen for vannskader.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG IU

Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue i praktikantdelen. Det er ikke montert fyringsenhet i boligen på befaringstidspunktet. Tilstandsvurdering av skorstein, pipeløp, ildsteder og dets monteringer er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell, normalt i regi av feiervesenet.

Rom under terreng,TG2

Følgende rom i underetasjen er under eller dels under bakkenivå og har utforede vegger. Bakvegg og 1/3-del av hver enkelt sidevegg i underetasjen. Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er utforet med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er utført hulltaking i vegg på soverom i praktikantdelen mot utvendig hjørne. Det ble benyttet Protimeter fuktmåler med pigger i treverk på veggens bunnsvill, og det ble påvist fuktverdier utover normale verdier. Det ble målt ca. 18 vektprosent i veggens bunnsvill. Ved fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Tiltak - Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til forhøyede fuktverdier og omfanget av eventuell fuktskade. Tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedring av drenering og fuktsikring, bør vurderes for å unngå utvikling av råte og andre fuktrelaterte skader i konstruksjonen. Risikoen ved forhøyet fuktinnhold er økt fare for råte, muggdannelse og redusert levetid på bygningsdelen.

Innvendige trapper,TG2

Lukkede tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende håndløpere på vegger i trappene mellom underetasje og 2. etasje. Håndløper ligger lagret i kneloft bak bad/wc. Tiltak - Det bør monteres håndløpere på veggene i trappene mellom underetasje og 2. etasje for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløpere kan medføre økt fare for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. - Det bør monteres håndløpere på veggene i trappene mellom underetasje og 2. etasje for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløpere kan medføre økt fare for fall, spesielt for barn og eldre.

Innvendige dører,TG2

Malte glatte dører og malte dører med pressede profiler.

Vurdering av avvik:

- Overflateslitasje på dørkarmer, terskler og dørblader. Svell i nedre del av enkelte dører, hovedsakelig til våtrom. Tiltak - Lokal utbedring eller utskifting av dører og karmer med overflateslitasje og svell bør vurderes. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre forringelse, redusert funksjon og estetisk verdi, samt mulig fuktskade, spesielt på dører til våtrom. Enkelte dører bør justeres.

Garderober og innredninger,TG2

Frittstående garderobeskap på begge soverom i underetasjen. Skyvedørsgarderobe med klesheng, hyller, trådkurver og speildører/glatte fronter i entré, trappehall og soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Skyvedører er noe trege og glir ut av posisjon. Tiltak - Skyvedørene bør justeres eller repareres for å sikre normal funksjon og forhindre at de glir ut av posisjon. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dører eller innredning. Våtrom Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc

Overflater vegger,TG2

Flisbelagte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrer mindre riss og sprekker i fuger. Halvparten av våtrommets normale brukstid er nådd. Tiltak - Riss og sprekker i fugene bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til skjulte fuktskader over tid. Halvparten av

våtrommets forventede brukstid er nådd, noe som øker risikoen for fremtidige skader. Jevnlig kontroll anbefales. Det må påregnes behov for renovering av våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige skader. Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc
Overflater gulv,TG2
Flisbelagte gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert riss og sprekker i fuger og sprekker i enkelte fliser. Det er registrert stedvis bomlyd under enkelte fliser. Tiltak - Det bør vurderes utbedring av sprekker i fuger og fliser, samt områder med bomlyd, for å unngå videre oppsprekking, løs flis og potensiell skade på underliggende konstruksjon. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid for gulvet og økt risiko for fuktskader. Det må påregnes behov for renovering av våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige skader. Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Åpent plastsluk i gulv. Synlig vannlås og synlig vinylbelegg/banemembran under klemring. Vegger er trolig belagt med smøremembraner og tetteremser. Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger under støp og bak fliser.
Vurdering av avvik:
- TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av normal brukstid for veggene og gulvets tettesjikt, membran og sluk er nådd, og at dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist. Tiltak - Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet i gulvet, samt utførelsen av membran og tettesjikt på vegger. Manglende dokumentasjon og alder på tettesjikt, membran og sluk medfører økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det må påregnes behov for renovering av våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige skader. Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Dusj/wc er utstyrt med servantskap med glatte fronter og stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speilsdører. Gulvmontert toalett. Åpen dusj med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Avsatt plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert mindre riss i emaljen på servantplaten. Tiltak - Mindre riss i emaljen på servantplaten bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusert levetid på servanten. Skaden har lav konsekvensgrad, men kan medføre økt risiko for vanninntrengning og misfarging over tid. Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc
Ventilasjon,TG2
Elektriske avtrekksvifte. Viften er kontrollert med papir og avtrekk fungerte tilfredsstillende. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.
Vurdering av avvik:
- Det er manglende gjennomstrømningsspalte på min. 10mm. under dørbladet. Tiltak - Det bør etableres en gjennomstrømningsspalte på minimum 10 mm under dørbladet for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til rommet. Manglende lufttilførsel kan føre til dårlig ventilasjon, undertrykk/overtrykk, redusert inneklima og økt risiko for fuktskader, soppvekst og råte. Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc
Varme,TG2
Elektriske varmekabler i gulv. Varmekablene er ikke funksjonstestet da disse var avslått på befaring.
Vurdering av avvik:
- TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av normal anbefalt brukstid for varmekablene er nådd og at det iløpet av befaring ikke kunne konstateres varme i gulvet. Tiltak - Varmekablene bør funksjonstestes for å avdekke eventuelle feil eller mangler. På grunn av alder og manglende bekreftelse på funksjon under befaringen, er det økt risiko for redusert effekt eller svikt i anlegget. Dersom det avdekkes feil, bør utbedring eller utskifting vurderes for å sikre tilstrekkelig oppvarming. Underetasje (praktikantdel) > dusj/wc
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Åpent plastsluk i gulv. Synlig vannlås og synlig membran under klemring. Vegger er trolig belagt med våtromsplater med tetteremser og smøremembraner. Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger under støp og bak fliser.
Vurdering av avvik:
- TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist. Tiltak - Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og benyttede løsninger for vanntett sjikt og membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, og øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på konstruksjonen. Underetasje (praktikantdel) > dusj/wc
Varme,TG3
Elektriske varmekabler i gulv. Varmekablene er ikke funksjonstestet da disse var avslått på befaring.
Vurdering av avvik:

- TG er satt på bakgrunn av at varmekablene ikke fungerer, ref. tidligere slagsopplysninger. Tiltak - Varmekablene bør funksjonstestes av kvalifisert fagperson for å avklare årsak til manglende funksjon. Konsekvensen av ikke-fungerende varmekabler er redusert komfort og mulig behov for reparasjon eller utskifting.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000
1. etasje > dusj/wc/vaskerom
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Synlig sluk i gulv i dusjsone. Synlig vannlås, membran og klemring. Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette vanligvis ligger under støp og fliser.
Vurdering av avvik:
- TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist. Tiltak - Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og benyttet membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, og øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på konstruksjonen.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000
1. etasje > dusj/wc/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Dusj/wc/vaskerom er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Dusjsone med veggmontert blandebatteri, hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avsatt plass og opplegg for vaskemaskin/trøketrommel. Skyvedørsløsning med glatte fronter..
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Svellskader på sideplate på servantskap. Tiltak - Det var ved montering av innebygget sisterne ikke krav om synliggjøring av lekkasjevann. Det anbefales likevel å tilrettelegge for dette for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen. Svellskader på sideplate på servantskap bør utbedres eller byttes ut, for å hindre videre skadeutvikling og sikre funksjon og estetikk. 1. etasje > dusj/wc/vaskerom
Ventilasjon,TG2
Mekanisk avtrekk via ventil i himling. Veggventil, luftespalte i vindusramme og gjennomstrømningsspalte under dørblad. Funksjonstesting er utført, men kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder. Styring av ventilasjon på vegg på kjøkken. Til tross for strengere krav til luftesystemer har mekanisk ventilasjonssystem på generelt grunnlag fått TG1, da denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert noe dårlig avtrekk. Tiltak - Det bør gjennomføres måling og eventuell justering av avtrekkskapasiteten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon fra våtrommet. Utilstrekkelig avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for muggdannelse og dårlig inneklima. 2. etasje > bad/wc
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3
Åpent plastsluk i gulv under badekar. Vegger er oppført med rupanel, sannsynligvis belagt med våtromsplater med tetteremser og smøremembraner. Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger under støp og bak fliser.
Vurdering av avvik:
- TG er satt på bakgrunn av at Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold da badekaret er fastsilikonert til veggene. Tiltak - Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og regelmessig renhold for å unngå risiko for lekkasjer, tilstopping og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilgang til sluk medfører økt fare for skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.
Kostnadsestimat : Under 20 000
2. etasje > bad/wc
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Bad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte høyglansede fronter med stålgrep. Heltre benkeplate med to overmonterte servanter og 1-greps blandebatterier. Veggspeil med overbelysning (enkelte lamper fungerer ikke). Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Frittstående badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er registrert sprekk i heltre benkeplate. Tiltak - Det var ved montering av innebygget sisterne ikke krav om synliggjøring av lekkasjevann. Det anbefales likevel å tilrettelegge for dette for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen. Sprekk i heltre benkeplate bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende råte eller misfarging. 2. etasje > bad/wc
Ventilasjon,TG2
Mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Veggventil, luftespalte i vindusramme og gjennomstrømningsspalte under dørblad. Funksjonstesting er utført, men kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder. Styring av ventilasjon på vegg på kjøkken. Til tross for strengere krav til luftesystemer har mekanisk ventilasjonssystem på generelt grunnlag

fått TG1, da denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert noe dårlig avtrekk. Tiltak - Det bør gjennomføres måling og eventuell justering av avtrekkskapasiteten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon fra våtrommet. Utilstrekkelig avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for muggdannelse og dårlig inneklima. Kjøkken Underetasje (utleiedel) > stue med kjøkken
Innredning,TG2
Kjøkkeninnredning med benkeskap, veggskap og høyskap med glatte høyglansede fronter med stålgrep. Laminert benkeplate. Oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, og avtrekksventilator. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert. Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. - Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Tiltak - Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning. - Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. Underetasje (praktikantdel) > stue med kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredning med benkeskap, veggskap og høyskap med glatte høyglansede fronter med stålgrep. Laminert benkeplate. Oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, og avtrekksventilator. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert. Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. - Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Tiltak - Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning. - Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. 1. etasje > kjøkken med spiseplass
Innredninger,TG2
Kjøkkeninnredning med benkeskap, høyskap og høyskap med trefinerte glatte fronter og stålgrep. Laminerte benkeplater med oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Veggplater i sprutsoner. Integrert koketopp, stekevon, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og spiseplass. Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert. Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. - Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Tiltak - Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning. - Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. 1. etasje > kjøkken med spiseplass
Avtrekk,TG2
Mekanisk avtrekk. Funksjonstesting er utført, men kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder. Avtrekksaggregatet er montert på kneloft bak bad/wc. Styring på vegg på kjøkken. Til tross for strengere krav til luftesystemer har mekanisk ventilasjonssystem på generelt grunnlag fått TG1, da denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert noe dårlig avtrekk. Tiltak - Det bør gjennomføres måling og eventuell justering av avtrekkskapasiteten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon fra kjøkkenet. Utilstrekkelig avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for muggdannelse og dårlig inneklima. Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Hovedvannsledning i kobber med manuell stengeventil plassert i bod i utleiedelen. Åpne malte rørføringer i kobber fra byggeåret i boder i underetasjen. Lekkasjeføler og magnetventil er montert på tilførselsrør for vaskemaskinen i bod i praktikantdelen. Skjulte rørføringer i boligen ellers. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvannstilkobling til hvert enkelt våtrom. Fordelerskapet med avrenningsrør montert i bod i praktikantdel og bad/wc. Tilstrekkelig avrenning fra begge fordelerskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.
Vurdering av avvik:
- Ingen synlige lekkasjedeteksjoner i benkeskap på kjøkken i utleiedel, praktikantdel eller hovedelen. Manglende sprutsikring/frontplate på fordelerskapet i bod i praktikantdel. Tiltak - Det bør monteres lekkasjedetektor i benkeskap på kjøkken for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og redusere risikoen for vannskader. Alle fordelerstammer og rørføringer bør merkes tydelig for å sikre korrekt identifisering ved vedlikehold eller reparasjon, og for å redusere risikoen for feil håndtering.
Sprutsikring/frontplate bør monteres på fordelerskapet i bod i praktikantdel for å sikre kontrollert avrenning til sluk og forhindre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.
Ventilasjon,TG2
Veggventiler og spalteventiler i vindusrammer. Generell tilluft og utlufting gjøres gjennom vinduene.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist noe mangelfull ventilasjon i enkelte oppholdsrom. Tiltak - Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt innemiljø. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.
Varmtvannsberedere,TG2
1stk. gulvmontert 116 liters varmtvannsbereder montert i hver sin bod i underetasjen. Produksjonsår 2003. 1stk. gulvmontert 188 liters varmtvannsbereder montert på dusj/wc/vaskerom i 1. etasje. Produksjonsår 2002.
Vurdering av avvik:
- Varmtvannsberederne er alle over 20 år og varmtvannsberedernes normale levetid som kan forventes er nådd. Tiltak - Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederne, da de har overskredet forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje, funksjonssvikt og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.
Varme,TG2
Oppvarming er basert på elektrisistet. Varmekabler og panelovner.
Vurdering av avvik:
- Varmekabler av eldre dato. Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Gulvvarmen er ikke tilfredsstillende funksjonstestet i oppholdsrom, da varmen var avslått. På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme. Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik Tiltak - Det anbefales å gjennomføre termografering og funksjonstesting av varmekablene for å avdekke eventuelle feil eller områder med manglende varme. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, redusert komfort og mulig behov for utskifting av varmekabler på sikt. Tomteforhold
Grunnforhold og fundamenter,TG2
Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell besiktning.
Vurdering av avvik:
- Løs knotteplast under terrasse. Tiltak - Løs knotteplast under terrasse bør festes for å sikre korrekt drenering og unngå oppsamling av fukt, som kan føre til fuktskader på konstruksjonen.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.10.2026:

Bygning generelt:
Frittliggende enebolig over tre etasjeplan fra 2003, med godkjent utleiedel og praktikantdel. Bygningen er oppført med betongfundamenter på ukjente grunnforhold, støpt betonggulv på grunn og pusset grunnmur i betong eller lettklinkerbetong. Yttervegger er oppført i isolert stender-/bindingsverkskonstruksjon av tre kledd med malt trepanel. Etasjeskillere i isolerte trebjelkelag. Halvvalmet tak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein fra byggeåret. Takrenner og nedløp i metall. Utvendig kledning er avsluttet noe nær terreng på enkelte vegger, og det er ikke påvist luftespalte bak kledningen. Undertaksplater er noe eksponert under takutstikk i 2. etasje, og nedløpsrør under terrasse er løst. Kneloft ble innredet i 2012, og det er registrert

en glippe i den diffusjonstette plasten øverst i himlingen. Kaldtloft og takkonstruksjon for øvrig er ikke besiktiget grunnet manglende åpner til himlingsluke. Det er registrert løs knotteplast under terrasse.

Vinduer:
Malte vindusrammer og vinduskarmer av tre med 2-lags isolerglass merket 2001 i utleiedelen og hoveddelen, samt merket 2024 i praktikantdelen. Vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det er registrert slitasje og alderstegn i treverket på enkelte rammer, løse vinduslister, enkelte isolerglass med delaminering i kanter, samt svell i MDF-utforinger på enkelte vinduer.

Dører:
Isolert ytterdør med malte glatte overflater, glassfelt og kodelås til hoveddelen i 1. etasje. Dør til felles vindfang i underetasjen er montert i lettvegg. Det er registrert fukt og råte i konstruksjonen ved dør til felles vindfang.

Terrassedør:
Balkongdører med 2-lags isolerglass til felles vindfang i underetasjen, stue i 1. etasje og stue i 2. etasje. Balkongdørene har trege dørvridere og er vanskelige å låse. Balkongdør i 2. etasje er reparert med beslag nederst på yttersiden, og har buling og overflateslitasje i treverket over beslaget. Dørene har behov for justering.

Balkonger / Terrasser:
Terrasse på ca. 55 m² ved hovedinngang, forankret i husveggen og oppført med støpte betongsøyler og trekonstruksjoner med tretremmer og trerekkverk. Balkong på ca. 10 m² med adkomst fra spisestue i 1. etasje, oppført med støpte betongsøyler og trekonstruksjoner. Balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue i 2. etasje, oppført i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter på terrasser og balkonger.
Det er registrert råte nederst på enkelte pyntebord rundt terrassen i 1. etasje, samt svikt ytterst på terrassen i 1. etasje grunnet utstikk utenfor bjelkelagets understøttelse. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens forskriftskrav på 1,0 meter.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.10.2026:

Vannledninger:
Hovedvannledning i kobber med manuell stengeventil i bod i utleiedelen. Åpne malte kobberrør fra byggeåret i boder i underetasjen, for øvrig skjulte rørføringer og fleksible rør-i-rør til våtrommene. Fordelerskap med avrenningsrør er montert i bad/wc og i bod i praktikantdel. Lekkasjeføler og magnetventil er montert på tilførselsrør for vaskemaskin i bod i praktikantdel.
Det mangler sprutsikring/frontplate på fordelerskapet i bod i praktikantdel, og det er ikke montert lekkasjedeteksjon i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast fra kjøkken og våtrom. Gjennomførende avløpsrør fra dusjbad/wc/vaskerom til bod i utleiedelen i underetasjen. Avløp fra vaskemaskiner i utleiedelen og praktikantdelen ledes via felles sluk i gulv i boder.

Ventilasjon:
Naturlig og mekanisk ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vindusrammer, elektriske avtrekksvifter på våtrom i underetasjen, samt mekanisk avtrekk via ventiler på våtrom i 1. og 2. etasje med styring fra kjøkken. Kjøkken har mekanisk avtrekk og avtrekksventilatorer.
Det er registrert mangelfull ventilasjon i enkelte oppholdsrom, samt redusert avtrekkskapasitet på kjøkken i 1. etasje og på våtrom i 1. og 2. etasje.

Varmtvannstank:
To gulvmonterte 116-liters varmtvannsberedere fra 2003 plassert i hver sin bod i underetasjen, samt én gulvmontert 188-liters varmtvannsbereder fra 2002 montert i dusj/wc/vaskerom i 1. etasje.
Samtlige beredere er over 20 år gamle og har nådd sin forventede levetid.

Varme:
Elektrisk oppvarming basert på varmekabler i gulv og panelovner.
Varmekabler er av eldre dato og var ikke innkoblet for funksjonstesting i oppholdsrom under befaringen. Varmekablene i dusj/wc i

underetasjen (praktikantdel) fungerer ikke.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med automatsikringer og fordelingsnett fra byggeåret, med egne sikringsskap og digitale strømmålere for hoveddel, utleiedel og praktikantdel. Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget eller dokumentasjon på etterfølgende arbeider etter ferdigstillelse.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Selveier enebolig (med hybel/leilighet)

INNHOLD

Eneboligen er oppført over tre plan og består av følgende rom:

Underetasje:
Utleiedel: felles vindfang, entré, stue med kjøkken, soverom, dusjbad/wc og bod.
Praktikantdel: entré, stue med kjøkken, soverom, dusj/wc og bod.

1. etasje: entré/trappehall, kjøkken med spiseplass, spisestue/stue, soverom og dusj/wc/vaskerom.

2. etasje: stue, bad/wc, garderobe og tre soverom.

Boligen har en terrasse på ca. 55 m² ved hovedinngangen og en balkong på ca. 10 m² med utgang fra stue/spisestue i 1. etasje, samt en balkong på ca. 4 m² med utgang fra stue i 2. etasje. I tilknytning til garasjen er det oppført en markterrasse på ca. 25 m². Det er også et uinnredet bodareal under hovedterrassen som benyttes som lagringsareal. På eiendommen er det en frittstående enkel garasje med sportsbod på 29 m² BRA-e.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

PARKERING

Parkering i enkel garasje med leddport, samt flere biloppstillingsplasser på stensatt gårdsplass.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt B3, i KRYDSBY GÅRD, DEL AV GNR. 98 BNR. 1 OG GNR. 98 BNR. 11 (plan-ID 1996026), ikrafttrådt 28.01.1998.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering for NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM (plan-ID 2017018), ikrafttrådt 18.03.2020. Under bakken er et delareal på 1 013 m² regulert til vannforsyningsanlegg innenfor felt BVF2.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 (plan-ID 202101), ikrafttrådt 04.07.2025. I kommuneplanen er 1 013 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med arealdelen, med unntak for blant annet rekkefølgekrav og byggegrenser mot sjø og vassdrag.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H190-1: Andre sikringssoner (delareal 1 013 m²)
Innenfor sikringssone H190_1 tillates det ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av eier av vannforsyningsanlegget.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler radonmåling i alle boliger.

Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som gul støysone for veg. Gul støysone (iht. T-1442) innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Rød støysone har beregnet støy over 65 dB, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter innenfor støysonene. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:
Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:
For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen,

arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eigedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Luan Bui
Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 465 02 526
luan@boaeiendom.no

v 13.0, 19/10/2026, kl: 06:30

enova

Energiattest



Adresse **Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN**	
Dato for energimerking **10.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367497**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18597446**
Gårdsnummer **98**	Bruksnummer **123**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **272,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **241,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **158,49**

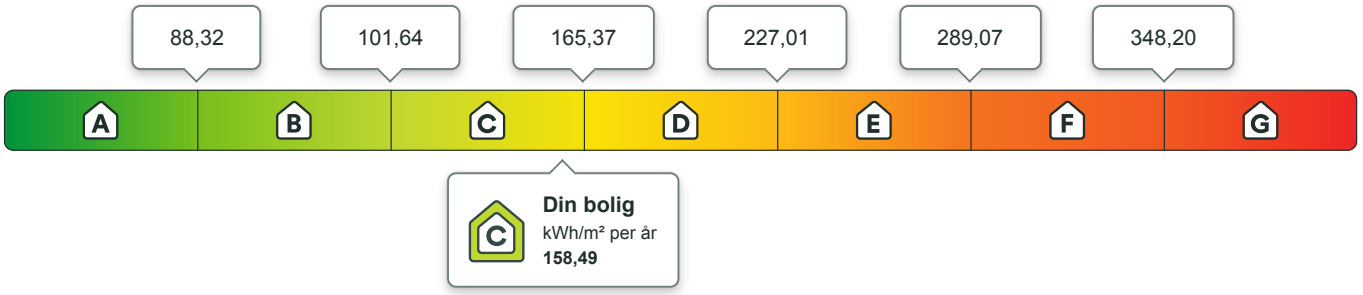
Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
37 965,06	**157,53**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN

Detaljering

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

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

Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN

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: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0104
Addresse	Krydsbyveien 27		
Postnr.	1350	Sted	LOMMEDALEN
Selgers navn	Soulat Eiendom As		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 22.09.2026

Signert av *MEHRZAD HESHMAT SOULAT*

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN

BÆRUM kommune

gnr. 98, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12018-26126 **Eiendomsverdi ref nr:** TK6739

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Nicolai Aamot

ALPHA TAKSERING

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig



Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 3 etasjeplan, med godkjent utleiedel og praktikantdel i hoveddelen. Enkel garasje med sportsbod. Stor terrasser og to balkonger. Hoveddelen av boligen er gjennomgående renovert og oppusset i 2012 og våtrom i underetasjen etablert i 2016. Nyere kjøkkeninnredninger i utleiedelen og praktikantdelen. Det er ikke registrert større avvik med utvendige bygningsdeler så langt dette har latt seg kontrollere. Takstingeniøren ber likevel interessenter/kjøper om å gjøre seg godt kjent med tilstandsrapporten i sin helhet. For fullstendig gjennomgang av de kontrollerte bygningsdelene henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligen er pent holdt. Dagens eier har aldri bebodd boligen og har derfor liten eller ingen kjennskap til boligen. Dagens eier har utført mindre kosmetiske oppgraderinger av overflater. Normal bruksslitasje på originale bygningselementer er derfor ut i fra byggeår påregnelige. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Det er normalt at overflater på vindusrammer/vinduskarmer, dørrammer/dørkarmer, gulv, vegger og himlinger, samt innredninger på kjøkken, våtrom, garderobeskap og bokhyller kan være/er utsatt for bruksslitasje. Det er også normalt at det kan være hull etter bilder, lamper og diverse innredninger. Bruksslitasje av vesentlig grad spesifiseres under den spesifikke bygningskonstruksjonen i herværende rapport. Forholdene rundt innsetting av vinduer og ytterdører/innvendige dører er ikke kontrollert. Det er ikke utført termografering.

Forutsetninger og avgrensninger:
- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i utforede vegger i underetasjen og bakenforliggende vegger til våtrom er utført. Det er registrert mindre prosentvise avvik i utforet vegg i underetasjen som bør undersøkes.
- Branncelle og branncellekonstruksjoner mellom boder i underetasjen bør kontrolleres.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig (med utleiedel/praktikantdel) og enkel garasje

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

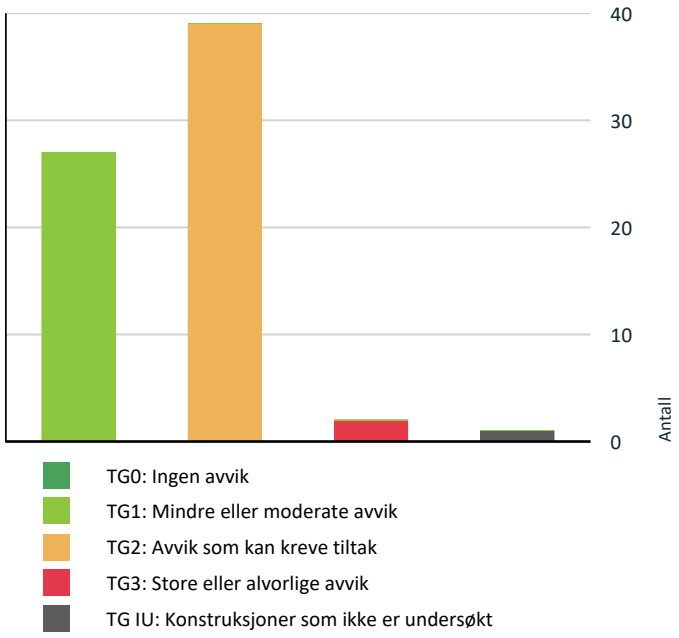
Innhenting av tegninger er ikke en del av oppdraget og må avtales særskilt. Innhenting av tegninger fra kommunen er en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres derfor ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er selger eller selgers mellommann (megler) som er ansvarlig for å innhente tegninger og andre kommunale opplysninger om eventuelle byggearbeider.

Boligen er ombygget og rom i kjeller er bruksendret. Ferdigattest datert 05.05.2025 er fremvist.

Takstingeniøren har i dette tilfellet utført gjennomgang av kommunal dokumentpakke oversendt fra megler.

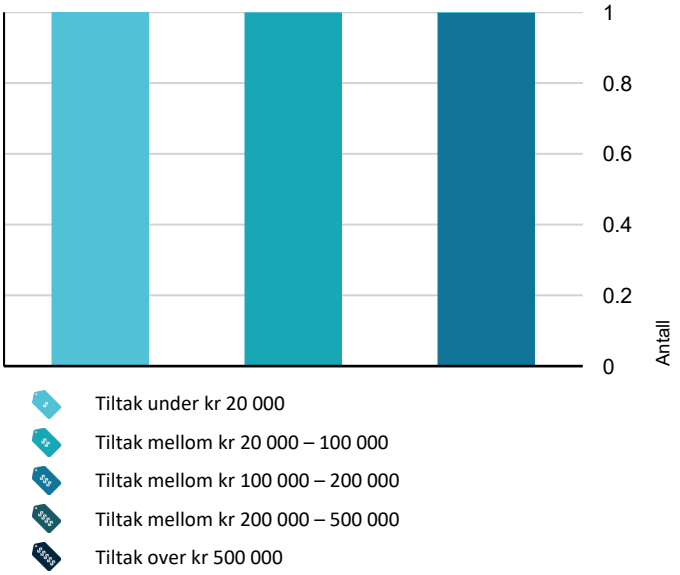
Sammendrag av boligens tilstand

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

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, frysere, vaskemaskiner eller tørketromler.

* I rapporten er det sjekkpunktet som ikke er en obligatorisk del av tilstandsanalyse iht. Forskriften til Avhendingslova, og er ikke videre undersøkt eller kontrollert. Sjekkpunktet bør likevel vurderes dersom det er påvist eller observert åpenbare avvik (profesjonsansvar).

* Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22'. Det skal fastsettes en tilstandsgrad for de enkelte bygningsdeler, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks bør den bygningssakkyndige, ved registrerte avvik og setting av TG2/TG3, kunne redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette, og kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringskostnadene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (med utleiedel/praktikantdel) og enkel garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje (praktikantdel) > dusj/wc > Varme** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Kneloft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Tilbygg** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse/balkong** Gå til side
- **Utvendig > Utvendig kledning** Gå til side
- **Innvendig > Overflater gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater gulv kjøkken** Gå til side
- **Innvendig > Overflater himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater vegger** Gå til side
- **Innvendig > Gulv på grunn og etasjeskillere** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Garderober og innredninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsberedere** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnforhold og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje (utleiedel) > stue med kjøkken > Innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje (praktikantdel) > stue med kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc > Overflater vegger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc > Overflater gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Underetasje (utleiedel) > dusjbad/wc > Varme Gå til side

Våtrom > Underetasje (praktikantdel) > dusj/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken med spiseplass > Innredninger Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken med spiseplass > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1. etasje > dusj/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. etasje > dusj/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > dusj/wc/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad/wc > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på terrassene er for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter. Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det mangler samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget, og det er ikke dokumentert hvilke arbeider som er utført etter ferdigstillelse og siste kontroll av det elektriske anlegget.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (MED UTLEIEDEL/PRAKTIKANTDEL) OG ENKEL GARASJE

Byggeår
2003

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtaksten fra byggeåret.
Taktekking er besiktiget fra gate og balkong i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Undertaksplater er noe eksponert under takutstikk i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Undertaksplatene bør beskyttes eller utbedres for å hindre videre eksponering, da dette kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på undertaket og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten og via nedgravde avrenningsrør.
Snefangere på begge sider av huset. Stige til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremvist plan over overvann.
Nedløpsrør under terrassen er løst og må remonteres.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utarbeides en plan for håndtering av overvann for å sikre at avrenning fra tak og nedløp ledes bort fra bygningen på en kontrollert måte. Manglende plan kan medføre risiko for vannskader på bygning og uteområder.

Nedløpsrør under terrassen må festes og remonteres for å unngå lekkasjer og vannansamling som kan føre til fuktskader på konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Halvvalmet tak i trekonstruksjoner. Adkomst til kryploft via luke i himling i stue i 2. etasje.
Takkonstruksjonen og kaldtloft er ikke besiktiget grunnet manglende åpner til himlingsluke.

Kneloft bak badet, og to soverom er isolert og innvendig belagt med sponplater på gulv og skråtakshimling.

Vurdering av avvik:
• Kneloftene ble innredet til lagringsrom i 2012. Før dette var det kalde loft med lufting i gesimser. I himlingen er det lagt diffusjonstett plast, mineralull og plater. Den diffusjonstette plasten har en glippe øverst i taket på kneloftet. Dette medfører en risiko for at det kan komme kondens inn i isolasjonen, ved at det varme inneluften kan vandre fritt forbi den diffusjonstette plasten.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at himlingen fjernes, og at konstruksjonen mot innsiden av yttertaket åpnes for nærmere inspeksjon og utbedring av dampsperren. Dette bør gjøres for å hindre at varm, fuktig inneluft trenger inn i isolasjonen og skaper kondens, noe som kan føre til fuktskader, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktrelaterte skader, svertesopp og redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport

TG 2 Kneloft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kneloft bak bad/wc, to soverom og garderobe. Loftene er isolert og kledd innvendig med sponplater på gulv og himling.

Vurdering av avvik:

• Kneloftene ble innredet til lagringsrom i 2012. Før dette var det kalde loft med lufting i gesimser.
I himlingen er det lagt diffusjonstett plast, mineralull og plater. Den diffusjonstette plasten har en glippe øverst i taket på kneloftet. Dette medfører en risiko for at det kan komme kondens inn i isolasjonen, ved at det varme inneluften kan vandre fritt forbi den diffusjonstette plasten.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at himlingen rives, og at konstruksjonen mot innsiden av yttertaket er åpent for å unngå risiko for dannelse av fuktrelatert problematikk i takkonstruksjonen.
Det bør utbedres slik at den diffusjonstette plasten blir tett og uten glipper, for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger inn i isolasjonen og forårsaker kondens.
Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader og redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

TG 1 Yttervegger og utvendige fasader

Beskrivelse

Grunnmur i betong, elementer eller lettklinkerbetong. Muren er kledd inn innvendig og pusset utvendig. Det er ikke gitt opplysninger om type grunnmur.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i isolerte stender-/bindingsverkskonstruksjon av tre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer av tre med 2-lags isolerglass merket 2001 i utleiedelen og hoveddelen.
Malte vindusrammer og vinduskarmer av tre med 2-lags isolerglass merket 2024 i praktikantdel.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det vil kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Enkelte vindusrammer bærer preg av alder og slitasje i treverket, løse vinduslister og bærer preg av å ha vært en del åpne. Enkelte eldre isolerglass har stedvis noe delaminering i hjørner og sider. Svell i utforinger av MDF på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vindusrammer og lister med tegn til slitasje, delaminering eller svelling for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert funksjon, økt varmetap, og i verste fall fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Tilbygg

Beskrivelse

Felles vindfang i underetasjen er etablert under opprinnelig balkong i 1. etasje. Gulv er etablert på grusmasser med hvit isoport, og vegger og takkonstruksjon er forankret i balkongkonstruksjonene og fasadevegg. Det er ikke fremvist dokumentasjon på byggemåte. Dør til felles vindfang er montert i lettvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe fukt/råte i selve kosntruksjonen ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres grundig kontroll av forholdene rundt etablering av tilbygget med dets vegger, gulv og takkonstruksjon, for å hindre eventuell forringelse og redusere risiko for skader.
Manglende dokumentasjon på byggemåte medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales å innhente dokumentasjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass til felles vindfang i underetasjen, stue i 1. etasje og stue i 2. etasje.
Isolert ytterdør med malte glatte overflater og glassfelt til hoveddelen i 1. etasje. Kodelås.

Vurdering av avvik:

• Balkongdører er noe vanskelige å låse og dørvridere er trege. Balkongdør i 2. etasje er reparert med beslag nederst på yttersiden. Selve døren har noe buling og overflateslitasje i treverket over beslaget. Dører har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør justeres og dørvridere smøres eller byttes for å sikre funksjonell og sikker bruk.
Balkongdøren i 2. etasje bør vurderes nærmere med hensyn til buling og overflateslitasje, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader. Tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skadeutvikling og sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

TG 2 Terrasse/balkong

Beskrivelse

Terrasse på ca. 55m2. ved hovedinngang, med direkte adkomst til/fra vei. Terrassen er forankret i husveggen og oppført med støpte betongsøyler og trekonstruksjoner. Terrassen består av tretremmer og rekkverk i tre. Rekkverk er målt til 0,90 meter

Balkong på ca. 10m2. med adkomst fra spisestue i 1. etasje. Terrassen er oppført med støpte betongsøyler og trekonstruksjoner. Terrassen består av tretremmer og rekkverk i tre. Rekkverk er målt til 0,90 meter

Balkong på ca. 4m2. med adkomst fra stue i 2. etasje. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk er målt til 0,90 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er noen pyntebord rundt terrassen i 1. etasje ned mot gårdsplass ved underetasjen og terrenget med beplantning. Enkelte av disse bordene har noe råte nederst.
Terrassen i 1. etasje har for mye utstikk utenfor bæringen av bjelkelaget i forhold til normal dimensjonering. Dette gir noe svikt ytterst på terrassen, og kan gi økt påkjenning fra bl.a. snølast.

• Rekkverket på terrassene er for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

• Pyntebord med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at skadene sprer seg til øvrige trekonstruksjoner.

Det anbefales å forsterke eller utbedre bjelkelaget på terrassen i 1. etasje slik at utstikket får tilstrekkelig bæreevne. Dette vil redusere risikoen for ytterligere svikt og eventuelle konstruksjonsskader, spesielt ved høy belastning som snølast.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men bør av sikkerhetsmessige grunner økes der fallhøyden er stor.

TG 2 Utvendig kledning

Beskrivelse

Pusset grunnmur.
Yttervegger er kledd med malte trepaneler.

Vurdering av avvik:

• Utvendig trepanel bør avsluttes i god avstand fra terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av trepanelene, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av trepanelene.
I dette tilfellet er utvendig trepanel avsluttet noe nære terreng på enkelte vegger.

Det er ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det foreligger imidlertid forskninsrapporter som sier at lufting bak kledning ikke er avgjørende for panelets levetid.

Det er allikevel angitt at det skal være lufting bak kledningen i denne rapporten. TG er satt på bakgrunn av mangende lufting.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom utvendig trepanel og terreng for å redusere risikoen for råteskader og forlenget levetid på panelet.

Det bør også etableres luftespalte bak kledningen i henhold til gjeldende krav, for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse. Manglende lufting kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på kledningen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv i vindfang, én-stavs laminatgulv i oppholdsrom, og vinylbelegg i boder i underetasjen.
Flisbelagt gulv i entré, tregulv i trappehall, kjøkken og stuer i 1. etasje.
Èn-stavs laminatgulv i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis registrert bomlyd og sprekker i fliser i vindfangene i underetasjen.
Det er stedvis registrert noe bruksslitasje og svell i laminatgulvene.
Det er registrert noe svikt i tregulv og laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Fliser med bomlyd og sprekker bør vurderes utbedret eller skiftet for å unngå videre skade og redusert funksjon, da slike forhold kan føre til at fliser løsner eller sprekker ytterligere over tid.

Bruksslitasje og svell i laminatgulv kan medføre redusert levetid og estetisk forringelse, og det bør vurderes utskifting eller utbedring der dette er omfattende.

Svikt i tregulv og laminatgulv bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende årsaker, da dette kan føre til økt slitasje og behov for hyppigere vedlikehold. Mindre knirk og knitring anses som normalt for denne type gulv, men omfattende svikt bør utbedres for å sikre god funksjon.

TG 2 Overflater gulv kjøkken

Beskrivelse

Èn-stavs laminatgulv i oppholdsrom med kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert feil eller skader på gulvene. TG på gulvet gis iht. NS 3600:2025 da gulvet ikke er utført med fuktbestandig overflatemateriale.

Konsekvens/tiltak
• Gulvene er mer utsatt for fuktskade ved vannsøl eller eventuell lekkasje. Det er ikke behov for tiltak så lenge gulvet fungerer som tiltenkt og det ikke registreres fuktskader. Ved eventuell utskifting anbefales fuktbestandig overflatemateriale.

TG 2 Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte plater og malte takess himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Stedvis sprekker i plateskjøter.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene i plateskjøtene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk.

TG 2 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er montert en delevegg med dør nederst i trapp i praktikantdelen. Vegg er isolert, men er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Delevegg med dør nederst i trapp i praktikantdelen bør ferdigstilles av fagperson for å sikre tilfredsstillende kvalitet og funksjon. Uferdig arbeid kan medføre redusert isolasjonsevne, estetiske mangler og økt risiko for fremtidige skader.

TG 2 Gulv på grunn og etasjeskillere

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn.
Etasjeskillere oppført i isolerte trebjelkelag.

Det er utført måling av nivå- og høydeforskjeller oppå fliser, laminat og parkettgulv i hver enkelt etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell mellom 10-20mm. gjennom de målte rom. Kontrollmålingen er utført oppå laminatgulvene i underetasje og 2. etasje. Høydeforskjellene kan være ujevnheter i laminatgulv og underlag som blir nedtrakket over tid.

Det er etablert sluk i gulv som omfatter begge bodene i underetasjen. Det er ikke mulig å konstatere membranløsning, men trolig er det vinylbelegg/banemembran med klemring. Det er ikke etablert synlig oppbrett langs vegger i bodene, sluket ligger ca. 20cm. ned i gulvet. Det er montert fordelerskap, varmtvannsberedere og vaskemaskin i rommene. Lekkasjeføler med magnetventil i boden i praktikantdelen dekker kun vanntilførsel til vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene utbedres, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranløsning i bodene. Manglende synlig oppbrett og ukjent membranløsning medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen ved lekkasje, noe som kan føre til skjulte skader over tid.

Det anbefales å vurdere utvidelse av lekkasjesikring slik at alle vannførende installasjoner i bodene er dekket, for å redusere risikoen for vannskader.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue i praktikantdelen.
Det er ikke montert fyringsenhet i boligen på befaringstidspunktet.

Tilstandsvurdering av skorsten, pipeløp, ildsteder og dets monteringer er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Følgende rom i underetasjen er under eller dels under bakkenivå og har utforede vegger.
Bakvegg og 1/3-del av hver enkelt sidevegg i underetasjen.

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er utforet med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er utført hulltaking i vegg på soverom i praktikantdelen mot utvendig hjørne. Det ble benyttet Protimeter fuktmåler med pigger i treverk på veggens bunnsvill, og det ble påvist fuktverdier utover normale verdier. Det ble målt ca. 18 vektprosent i veggens bunnsvill. Ved fuktinnhold i treverk på mellom 16 -20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til forhøyede fuktverdier og omfanget av eventuell fuktskade.
Tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedring av drenering og fuktsikring, bør vurderes for å unngå utvikling av råte og andre fuktrelaterte skader i konstruksjonen.
Risikoen ved forhøyet fuktinnhold er økt fare for råte, muggdannelse og redusert levetid på bygningsdelen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukkede tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende håndløpere på vegger i trappene mellom underetasje og 2. etasje.
Håndløper ligger lagret i kneloft bak bad/wc.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres håndløpere på veggene i trappene mellom underetasje og 2. etasje for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløpere kan medføre økt fare for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Det bør monteres håndløpere på veggene i trappene mellom underetasje og 2. etasje for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløpere kan medføre økt fare for fall, spesielt for barn og eldre.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører og malte dører med pressede profiler.

Vurdering av avvik:
• Overflateslitasje på dørkarmer, terskler og dørblader. Svell i nedre del av enkelte dører, hovedsakelig til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring eller utskifting av dører og karmer med overflateslitasje og svell bør vurderes.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre forringelse, redusert funksjon og estetisk verdi, samt mulig fuktskade, spesielt på dører til våtrom.
Enkelte dører bør justeres.

TG 2 Garderober og innredninger

Beskrivelse

Frittstående garderobeskap på begge soverom i underetasjen.
Skyvedørsgarderobe med klesheng, hyller, trådkurver og speildører/glatte fronter i entré, trappehall og soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Skyvedører er noe trege og glir ut av posisjon.

Konsekvens/tiltak
• Skyvedørene bør justeres eller repareres for å sikre normal funksjon og forhindre at de glir ut av posisjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dører eller innredning.

VÅTROM

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeåret.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 2 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er registrer mindre riss og sprekker i fuger. Halvparten av våtrommets normale brukstid er nådd.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker i fugene bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til skjulte fuktskader over tid. Halvparten av våtrommets forventede brukstid er nådd, noe som øker risikoen for fremtidige skader. Jevnlig kontroll anbefales.

Det må påregnes behov for renovering av våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige skader.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pussede og malte himlinger.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss og sprekker i fuger og sprekker i enkelte fliser. Det er registrert stedvis bomlyd under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av sprekker i fuger og fliser, samt områder med bomlyd, for å unngå videre oppsprekking, løs flis og potensiell skade på underliggende konstruksjon.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid for gulvet og økt risiko for fuktskader.

Det må påregnes behov for renovering av våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige skader.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Gulvkonstruksjoner i betong. Dusj direkte på gulv. Oppkant ved terskel og tilstrekkelig fall mot sluk.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Åpent plastsluk i gulv. Synlig vannlås og synlig vinylbelegg/banemembran under klemring.

Vegger er trolig belagt med smøremembraner og tetteremser.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger under støp og bak fliser.

Vurdering av avvik:
• TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av normal brukstid for veggene og gulvets tettesjikt, membran og sluk er nådd, og at dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet i gulvet, samt utførelsen av membran og tettesjikt på vegger.

Manglende dokumentasjon og alder på tettesjikt, membran og sluk medfører økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det må påregnes behov for renovering av våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige skader.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc er utstyrt med servantskap med glatte fronter og stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speilsdører. Gulvmontert toalett. Åpen dusj med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Avsatt plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre riss i emaljen på servantplaten.

Konsekvens/tiltak
• Mindre riss i emaljen på servantplaten bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusert levetid på servanten. Skaden har lav konsekvensgrad, men kan medføre økt risiko for vanninntrengning og misfarging over tid.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektriske avtrekksvifte. Viften er kontrollert med papir og avtrekk fungerte tilfredsstillende. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende gjennomstrømningsspalte på min. 10mm. under dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en gjennomstrømningsspalte på minimum 10 mm under dørbladet for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til rommet. Manglende lufttilførsel kan føre til dårlig ventilasjon, undertrykk/overtrykk, redusert inneklima og økt risiko for fuktskader, soppvekst og råte.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 2 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv.
Varmekablene er ikke funksjonstestet da disse var avslått på befaring.

Vurdering av avvik:
• TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av normal anbefalt brukstid for varmekablene er nådd og at det iløpet av befaring ikke kunne konstateres varme i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Varmekablene bør funksjonstestes for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
På grunn av alder og manglende bekreftelse på funksjon under befaringen, er det økt risiko for redusert effekt eller svikt i anlegget.
Dersom det avdekkes feil, bør utbedring eller utskifting vurderes for å sikre tilstrekkelig oppvarming.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > DUSJBAD/WC

TG 1 Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er utført fra bod i praktikantdelen. Det er ikke registrert fukt i det kontrollerte området. På bakgrunn av våtrommets alder kan det likevel være avvik som ikke har vært mulig å kontrollere.

Det bemerkes at hulltaking er utført til tross for at vegg fra bod vender mot utleiedel og egen branncelle. Det er derfor påkrevet å utføre branntetting etter hulltaking.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2016, iht. tidligere salgsopplysninger.
Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte himlinger.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke med synlig sluk i nedsenket gulv. Det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og punkt ved terskel og tilfredsstillende fall på gulv til sluk.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Åpent plastsluk i gulv. Synlig vannlås og synlig membran under klemring.
Vegger er trolig belagt med våtromsplater med tetteremser og smøremembraner.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger under støp og bak fliser.

Vurdering av avvik:
• TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og benyttede løsninger for vanntett sjikt og membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, og øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på konstruksjonen.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Veggspeil. Gulvmontert toalett. Åpen dusj med veggmontert blandebatteri, hånddusj og regndusj.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektriske avtrekksvifte. Viften er kontrollert med papir og avtrekk fungerte tilfredsstillende. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.
Tilfredsstillende gjennomstrømningsspalte under dørblad.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

TG 3 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv.
Varmekablene er ikke funksjonstestet da disse var avslått på befaring.

Vurdering av avvik:
• TG er satt på bakgrunn av at varmekablene ikke fungerer, ref. tidligere slagsopplysninger.

Konsekvens/tiltak
• Varmekablene bør funksjonstestes av kvalifisert fagperson for å avklare årsak til manglende funksjon.
Konsekvensen av ikke-fungerende varmekabler er redusert komfort og mulig behov for reparasjon eller utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > DUSJ/WC

TG 1 Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er utført fra soverom i utleiedelen. Det er ikke registrert fukt i det kontrollerte området. Det kan likevel være avvik som ikke har vært mulig å kontrollere.

Det bemerkes at hulltaking er utført til tross for at vegg fra soverommet praktikantdel og egen branncelle. Det er derfor påkrevet å utføre branntetting

etter hulltaking.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er renovert i 2012, iht. tidligere salgsopplysninger.
Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pusset og malt himling.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelag gulv.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 1 Gulvkonstruksjoner og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke med synlig sluk i dusjsone. Det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og punkt ved terskel og tilfredsstillende fall på gulv til sluk.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig sluk i gulv i dusjsone. Synlig vannlås, membran og klemring.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette vanligvis ligger under støp og fliser.

Vurdering av avvik:
• TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og benyttet membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, og øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc/vaskerom er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Dusjsone med veggmontert blandebatteri, hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avsatt plass og opplegg for vaskemaskin/trøketrommel. Skyvedørsløsning med glatte fronter..

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Svellskader på sideplate på servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Det var ved montering av innebygget sisterne ikke krav om synliggjøring av lekkasjevann. Det anbefales likevel å tilrettelegge for dette for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen.

Svellskader på sideplate på servantskap bør utbedres eller byttes ut, for å hindre videre skadeutvikling og sikre funksjon og estetikk.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv.
Varmekablene er ikke funksjonstestet da disse var avslått på befaring.
Det tas derfor forbehold om disse fungerer tilfredsstillende.

TG er ikke satt da det ikke er bekreftet at varmekablene fungerer tilfredsstillende.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil i himling. Veggventil, luftespalte i vindusramme og gjennomstrømningsspalte under dørblad.
Funksjonstesting er utført, men kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder. Styring av ventilasjon på vegg på kjøkken.

Til tross for strengere krav til luftesystemer har mekanisk ventilasjonssystem på generelt grunnlag fått TG1, da denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe dårlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres måling og eventuell justering av avtrekkskapasiteten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon fra våtrommet. Utilstrekkelig avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for muggdannelse og dårlig inneklima.

1. ETASJE > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 1 Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er utført i benkeskap bak dusjsone. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i det kontrollerte området.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er renovert i 2012, iht. tidligere salgsopplysninger.
Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pusset og malt himling.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke med synlig sluk. Det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og punkt ved terskel og tilfredsstillende fall på gulv til sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Åpent plastsluk i gulv under badekar.
Vegger er oppført med rupanel, sannsynligvis belagt med våtromsplater med tetteremser og smøremembraner.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger under støp og bak fliser.

Vurdering av avvik:
• TG er satt på bakgrunn av at Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold da badekaret er fastsilikonert til veggene.

Konsekvens/tiltak
• Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og regelmessig renhold for å unngå risiko for lekkasjer, tilstopping og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilgang til sluk medfører økt fare for skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte høyglansede fronter med stålgrep. Heltre benkeplate med to overmonterte servanter og 1-greps blandebatterier. Veggspeil med overbelysning (enkelte lamper fungerer ikke). Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Frittstående badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er registrert sprekk i heltre benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Det var ved montering av innebygget sisterne ikke krav om synliggjøring av lekkasjevann. Det anbefales likevel å tilrettelegge for dette for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen.

Sprekk i heltre benkeplate bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende råte eller misfarging.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Veggventil, luftespalte i vindusramme og gjennomstrømningsspalte under dørblad.

Funksjonstesting er utført, men kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder. Styring av ventilasjon på vegg på kjøkken.

Til tross for strengere krav til luftesystemer har mekanisk ventilasjonssystem på generelt grunnlag fått TG1, da denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe dårlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres måling og eventuell justering av avtrekkskapasiteten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon fra våtrommet. Utilstrekkelig avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for muggdannelse og dårlig inneklima.

2. ETASJE > BAD/WC

Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv.
Varmekablene er ikke funksjonstestet da disse var avslått på befaring.

TG er ikke satt da det ikke er bekreftet at varmekablene fungerer tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er utført i benkeskap bak dusjsone. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i det kontrollerte området.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > STUE MED KJØKKEN

TG 2 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkeskap, veggskap og høyskap med glatte høyglansede fronter med stålgrep. Laminert benkeplate. Oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, og avtrekksventilator. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.
Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > STUE MED KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator i veggskap med direkte utsug via yttervegg.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > STUE MED KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkeskap, veggskap og høyskap med glatte høyglansede fronter med stålgrep. Laminert benkeplate. Oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, og avtrekksventilator. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.
Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

UNDERETASJE (PRAKTIKANTDEL) > STUE MED KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator i veggskap med direkte utsug via yttervegg.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Innredninger

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkeskap, høyskap og høyskap med trefinerte glatte fronter og stålgrep. Laminerte benkeplater med oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Veggplater i sprutsoner. Integrert koketopp, stekevon, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og spiseplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.
Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Funksjonstesting er utført, men kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder. Avtrekksaggregatet er montert på kneloft bak bad/wc. Styring på vegg på kjøkken.

Til tross for strengere krav til luftesystemer har mekanisk ventilasjonssystem på generelt grunnlag fått TG1, da denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert noe dårlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres måling og eventuell justering av avtrekkskapasiteten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon fra kjøkkenet. Utilstrekkelig avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for muggdannelse og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedvannsledning i kobber med manuell stengeventil plassert i bod i utleiedelen. Åpne malte rørføringer i kobber fra byggeåret i boder i underetasjen. Lekkasjeføler og magnetventil er montert på tilførselsrør for vaskemaskinen i bod i praktikantdelen. Skjulte rørføringer i boligen ellers. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvannstilkobling til hvert enkelt våtrom. Fordelerskapet med avrenningsrør montert i bod i praktikantdel og bad/wc. Tilstrekkelig avrenning fra begge fordelerskap.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Vurdering av avvik:
• Ingen synlige lekkasjedeteksjoner i benkeskap på kjøkken i utleiedel, praktikantdel eller hovedelen.
Manglende sprutsikring/frontplate på fordelerskapet i bod i praktikantdel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedetektor i benkeskap på kjøkken for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og redusere risikoen for vannskader.

Alle fordelerstammer og rørføringer bør merkes tydelig for å sikre korrekt identifisering ved vedlikehold eller reparasjon, og for å redusere risikoen for feil håndtering.

Sprutsikring/frontplate bør monteres på fordelerskapet i bod i praktikantdel for å sikre kontrollert avrenning til sluk og forhindre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom i plast. Gjennomførende avløpsrør fra dusjbad/wc/vaskerom til bod i utleiedelen i underetasjen. Avløp fra vaskemaskiner i utleiedelen og praktikantdelen via felles sluk i gulv i boder.

Avløpsrørene er i hovedsak kontrollert i benkeskap på samtlige kjøkken og under servanter på samtlige våtrom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggventiler og spalteventiler i vindusrammer. Generell tilluft og utlufting gjøres gjennom vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe mangelfull ventilasjon i enkelte oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt innemiljø.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmtvannsberedere

Beskrivelse

1stk. gulvmontert 116 liters varmtvannsbereder montert i hver sin bod i underetasjen. Produksjonsår 2003.
1stk. gulvmontert 188 liters varmtvannsbereder montert på dusj/wc/vaskerom i 1. etasje. Produksjonsår 2002.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederne er alle over 20 år og varmtvannsberedernes normale levetid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederne, da de har overskredet forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje, funksjonssvikt og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport

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

Elektrisk spredernett og automatsikringer fra byggeåret. Egne sikringsskap med digitale strømmålere i hoveddelen, utleiedelen og praktikantdelen. Dagens eier har aldri bebodd boligen og har derfor liten eller ingen kjennskap til det elektriske anlegget.

Det er kun utført en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder og krever. En slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk derfor videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løsnet eventuelle spotter, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget, og det er ikke dokumentert hvilke arbeider som er utført etter ferdigstillelse og siste kontroll av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en gjennomgående elkontroll av det elektriske anlegget i boligen.
Det bør fremskaffes samsvarserklæring og dokumentasjon på utførte arbeider etter ferdigstillelse og siste kontroll av det elektriske anlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, mangler eller fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og vurderes av registrert elektrovirksomhet for å sikre at det tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Synlige røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Slukkeutstyr bør ikke overstige 10 år. Brannslanger bør jevnlig kontrolleres.
Slukkeutstyr og røykvarslere bør kontrolleres ved overtagelse.

TG 2 Varme

Beskrivelse

Oppvarming er basert på elektrisistet. Varmekabler og panelovner.

Vurdering av avvik:

• Varmekabler av eldre dato. Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Gulvvarmen er ikke tilfredsstillende funksjonstestet i oppholdsrom, da varmen var avslått. På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme. Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre termografering og funksjonstesting av varmekablene for å avdekke eventuelle feil eller områder med manglende varme.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, redusert komfort og mulig behov for utskifting av varmekabler på sikt.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.
Undersøkelser er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell besiktning.
Det er ikke foretatt undersøkelser av dreneringsmasser.

TG 2 Grunnforhold og fundamenter

Beskrivelse

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell besiktning.

Vurdering av avvik:
• Løs knotteplast under terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Løs knotteplast under terrasse bør festes for å sikre korrekt drenering og unngå oppsamling av fukt, som kan føre til fuktskader på konstruksjonen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av granittsten ved gårdsplass/utvendig bod under terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng bestående av beleggningssten på gårdsplass og gangarealer, naturlige masser, plenarealer og diversen beplantede arealer.
Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur da terreng i enden av hagen er oppfylt og sterkt skrånende mot Lommedalsveien.

Det var ved befaring opphold, og ingen synlige ansamlinger av vann på gårdsplass eller gressplen.

Det er ikke foretatt undersøkelser av dreneringsmasser på tomten.

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:
• Rekkverket på terrassene er for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget, og det er ikke dokumentert hvilke arbeider som er utført etter ferdigstillelse og siste kontroll av det elektriske anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men bør av sikkerhetsmessige grunner økes der fallhøyden er stor.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det bør gjennomføres en gjennomgående elkontroll av det elektriske anlegget i boligen.
Det bør fremskaffes samsvarserklæring og dokumentasjon på utførte arbeider etter ferdigstillelse og siste kontroll av det elektriske anlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, mangler eller fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og vurderes av registrert elektrovirksomhet for å sikre at det tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er omtrentlig

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel garasje med fast dekke i betong. Yttervegger i stenderverkskonstruksjoner, kledd med trepanel med malte overflater. Saltakskonstruksjon i tre tekket med betongtaksten. Leddport og to dører i bakkant til én stor sportsbod. Boden er avdelt fra garasjen. Stor markterrasse på ca. 25m2. oppført i tilknytning til garasjen.

Det har vært utglidninger av masser under bakkanten av garasjen. Det er glippe mellom underliggende grus og fast betongdekket. Det bør fylles på med mer masse under betongdekket for understøtte. Ved større belastning kan plate knekke.

Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun kort beskrevet.
Bygningen har behov for overflatevedlikehold

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

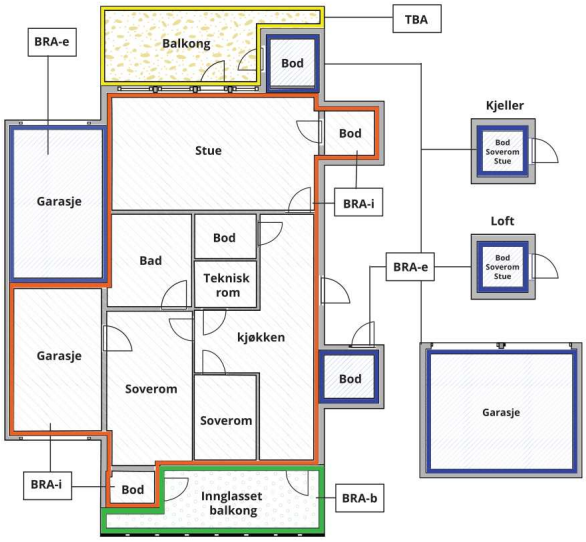
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig (med utleiedel/praktikantdel) og enkel garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Underetasje (utleiedel)	48			48			48
Underetasje (praktikantdel)	48			48			48
1. etasje	93			93	65		93
2. etasje	54			54	4	17	71
SUM	**243**				**69**	**17**	**260**
SUM BRA	**243**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje (utleiedel)	Felles vindfang, entré, stue med kjøkken, soverom, dusjbad/wc, bod		
Underetasje (praktikantdel)	Entré, stue med kjøkken, soverom, gang, dusj/wc, bod, trapperom		
1. etasje	Entré/trappehall, kjøkken med spiseplass, spisestue/stue, soverom, dusj/wc/vaskerom		
2. etasje	Trapperom, stue, bad/wc, garderobe, 3 soverom		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.
Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme.

NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen er vanskelig å måle helt nøyaktig på bakgrunn av skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet.
BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.

Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Arealet blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten

Fordelingen av underetasjen er beregnet med 1/2-parten av felles vindfang på hver av boenhetene. Innvendige vegger er beregnet med 1/2-parten på hver av boenhetene.
Boligen har stor terrasser på ca. 55m2. ved hovedinngangen, balkong på ca. 10m2. med adkomst fra stue i 1. etasje og balkong på ca. 4m2. med adkomst fra stue i 2. etasje. Terrasse og balkonger inngår i TBA arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.
Stor markterrasse ved garajse på ca. 25m2. Terrassen er ikke medtatt i TBA arealet.
Bodareal under hovedterrassen er ikke beregnet, og er kun å betrakte som lagringsareal.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innhenting av tegninger er ikke en del av oppdraget og må avtales særskilt. Innhenting av tegninger fra kommunen er en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres derfor ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er selger eller selgers mellommann (megler) som er ansvarlig for å innhente tegninger og andre kommunale opplysninger om eventuelle byggearbeider.

Boligen er ombygget og rom i kjeller er bruksendret. Ferdigattest datert 05.05.2025 er fremvist.

Takstingeniøren har i dette tilfellet utført gjennomgang av kommunal dokumentpakke oversendt fra megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Generelt vedlikehold.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Dagens innvendige planløsninger samsvarer med siste innsendte plantegninger iflg. oversendt kommunal dokumentpakke. Det er ikke funnet dokumentasjon på innbygging av felles vindfang i underetasjen.

Det er krav om brannskille mellom praktikantdelen (hoveddelen) og utleiedelen. Det er ikke kjent i hvilken grad brannskillet er ivaretatt mellom disse. I bodene med varmtvannsberedere i underetasjen er det et sluk som er felles for begge bodene. Sluket utgjør en fri åpning og opprettholder ikke dette brannkravet. For å ivareta brannkravet, skal det være gjennomgående gipsplater på begge sider og alle gjennomføringer skal være branntettet. Det anbefales å utbedre forholdet, og undersøke nærmere om kravet om brannskillet er ivaretatt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.
Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme.

NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Objektet er vanskelig å måle helt nøyaktig på bakgrunn av skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter. Arealene er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet.
BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.

Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Arealet blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Jan Nicolai Aamot med utlånt nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	98	123	0	0	1013.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Krydsbyveien 27

Hjemmelshaver
Soulat Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig med godkjent utleiedel og praktikantdel. Boligen har en flott beliggenhet innerst i blindvei. Området består av eldre og nyere bebyggelse. Området er kjent for sine unike beliggenhet med kort vei til marka, og ellers flere idrettsanlegg, idrettsplasser, golfbane og flere skianlegg i nærområdet. Kort vei til dagligvareforretning, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærmeste handelssentrum er Bærums Verk med alle dets forretninger, butikker, kafeer/spisesteder og servicetilbud.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Stensatt gårdsplass med flere biloppstillingsplasser. Enkel garasje med stor sportsbod.
Hagen er flat, pent opparbeidet og beplantet med plen og diverse prydbusker.
Stor markterrasse ved garasjen, og stor terrasse ved hovedinngangen. To balkonger.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter for 2026 er estimert til kr. 32.000,- og inkl. bl.a. vann, avløp og renovasjon.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringspolise er ikke fremvist. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist. Boligen har aldri vært bebodd av eier, og eier har derfor liten eller ingen kjennskap til boligen iflg. fremlagt egenerklæring.	Gjennomgått	2	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Arealberegning og plantegninger etter digital skanning av boligen	Gjennomgått		Ja
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	Rapportutkast godkjent av eier pr. epost 09.10.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

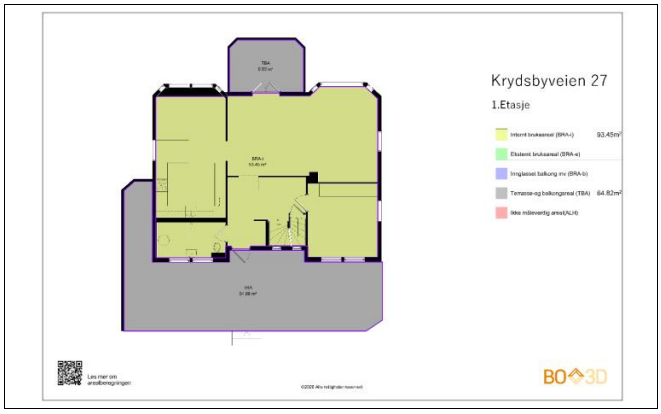
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

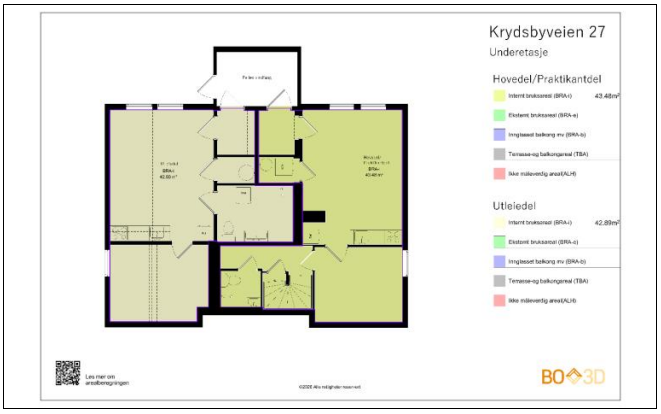
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

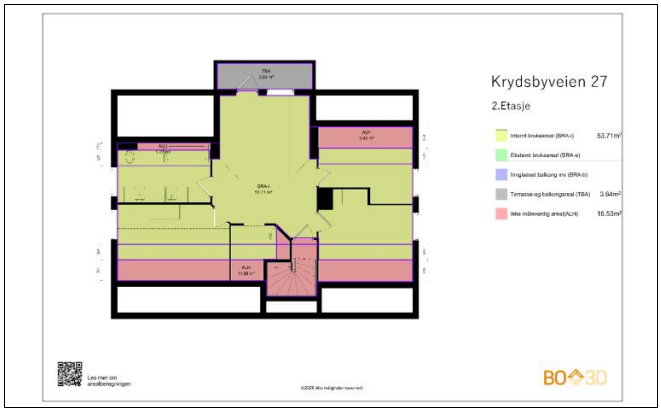
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder







Nabolagsprofil

Krydsbyveien 27 - Nabolaget Goslia/Burud - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Slalåmveien Linje 150E, 210A, 210B, 217	3 min 0.3 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	18 min 12.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	31 min 26.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

Skoler

Lommedalen skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	10 min 0.9 km
Gullhaug skole (1-7 kl.) 208 elever, 11 klasser	19 min 1.7 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10 kl.) 451 elever, 34 klasser	18 min 1.7 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	12 min 7.5 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	14 min 7.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Lommedalen omsorgsbolig	9 min
Kople Lommedalen skole	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

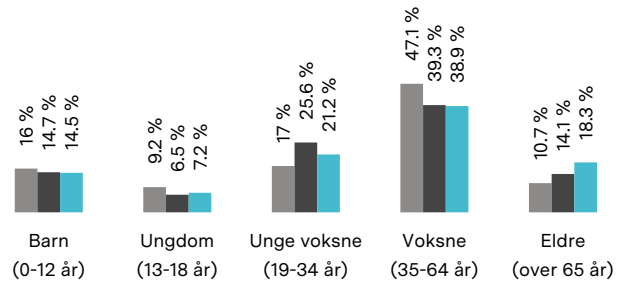
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Goslia/Burud	1 760	664
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lommedalen barnehage (0-5 år) 49 barn	5 min 0.5 km
Reddiken Kanvas-barnehage (1-5 år) 95 barn	10 min 0.8 km
Lommedalen Menighets barnehage (1-5... 20 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Lommedalen PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Lommedalen Post i butikk	6 min 0.5 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

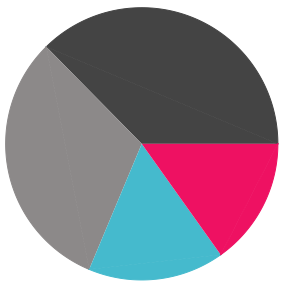
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 89/100

Sport

Lommedalen idrettspark Fotball	10 min 0.9 km
Lommedalshallen Aktivitetshall	12 min 1 km
Spenst Lommedalen	2 min
Feel24 Bærums Verk	17 min

Boligmasse



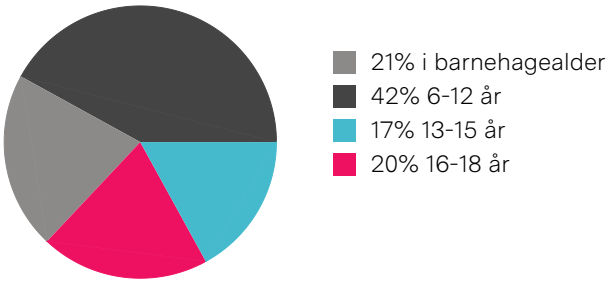
«Trygt, trivelig miljø. Stille, rolig, frisk luft. Ski inn og ut på langrenn og alpint. Fantastiske muligheter for turer i marka. Mye hyggelige folk.»

Sitat fra en lokalkjent

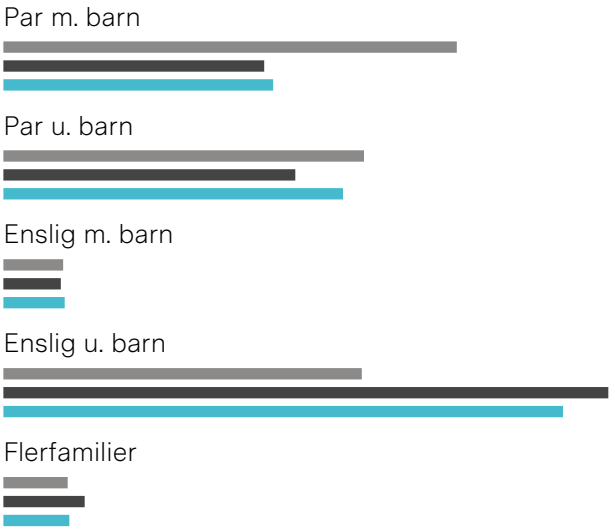
Varer/Tjenester

Handelsstedet Bærums Verk	7 min
Vitusapotek Bærums Verk	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Bærum kommune

VAledninger

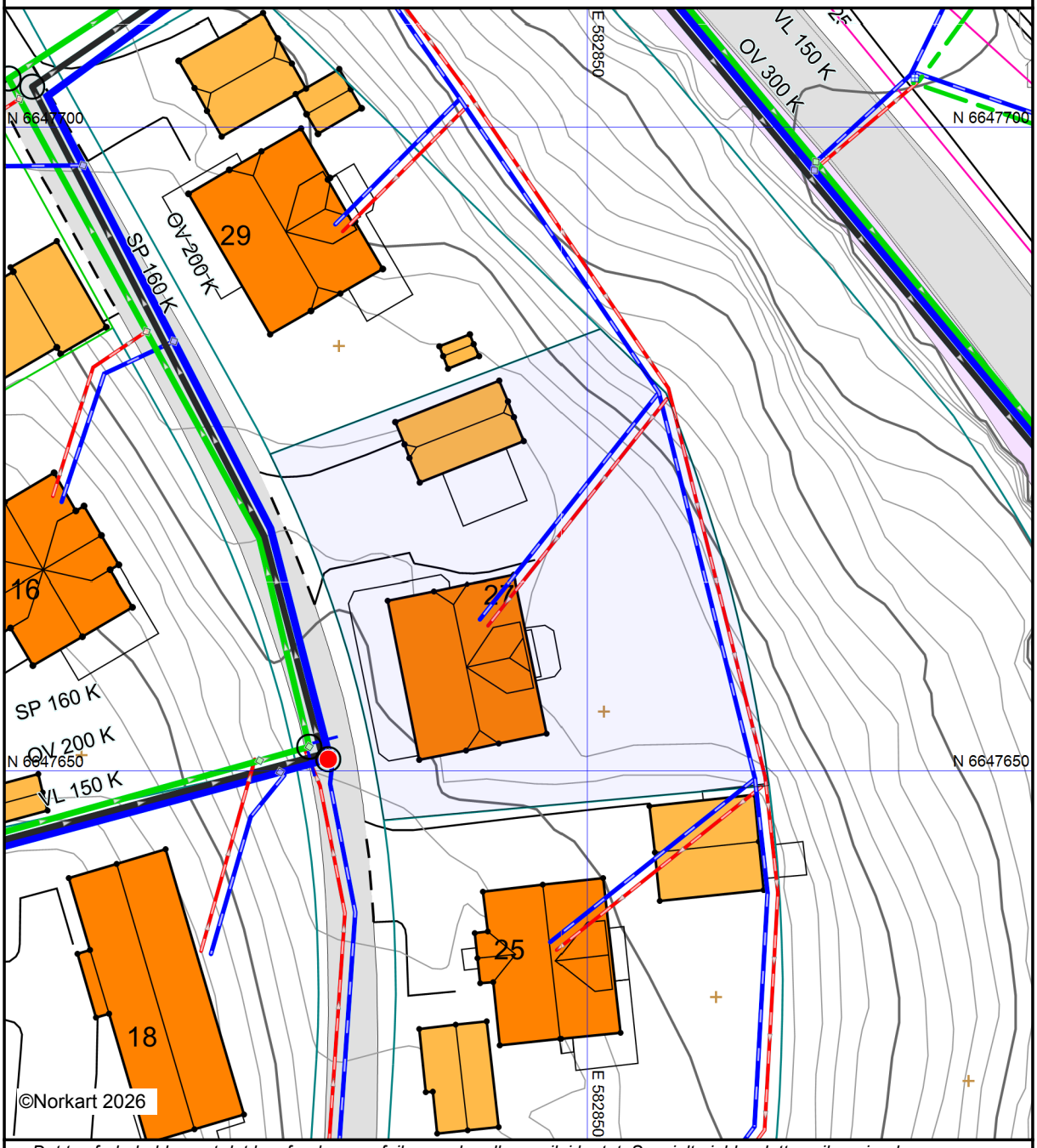
Eiendom: 98/123
Adresse: Krydsbyveien 27
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

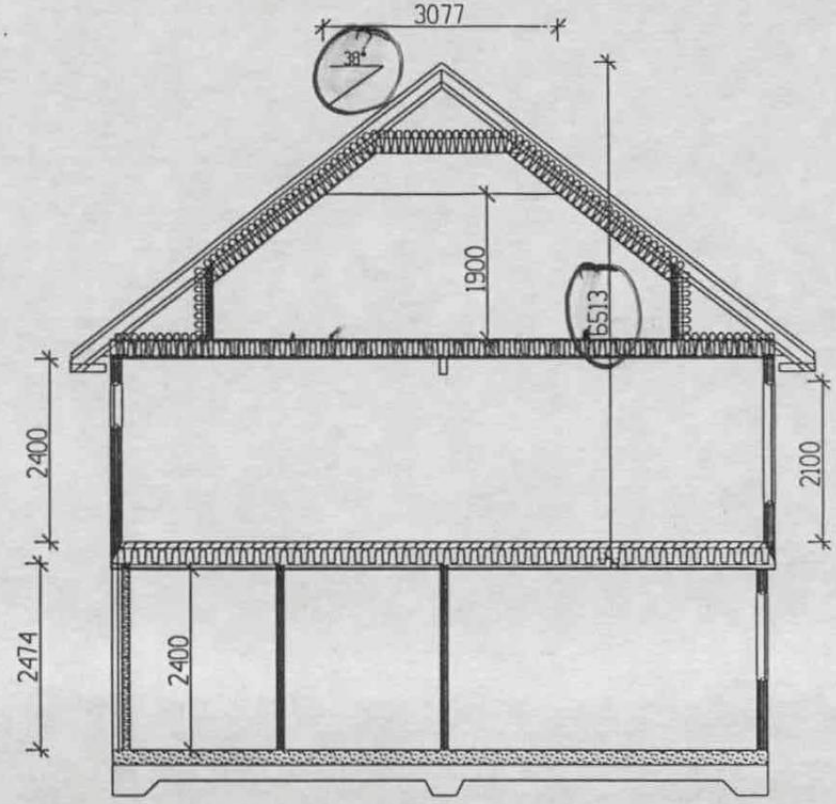
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

0805080009BK0919651

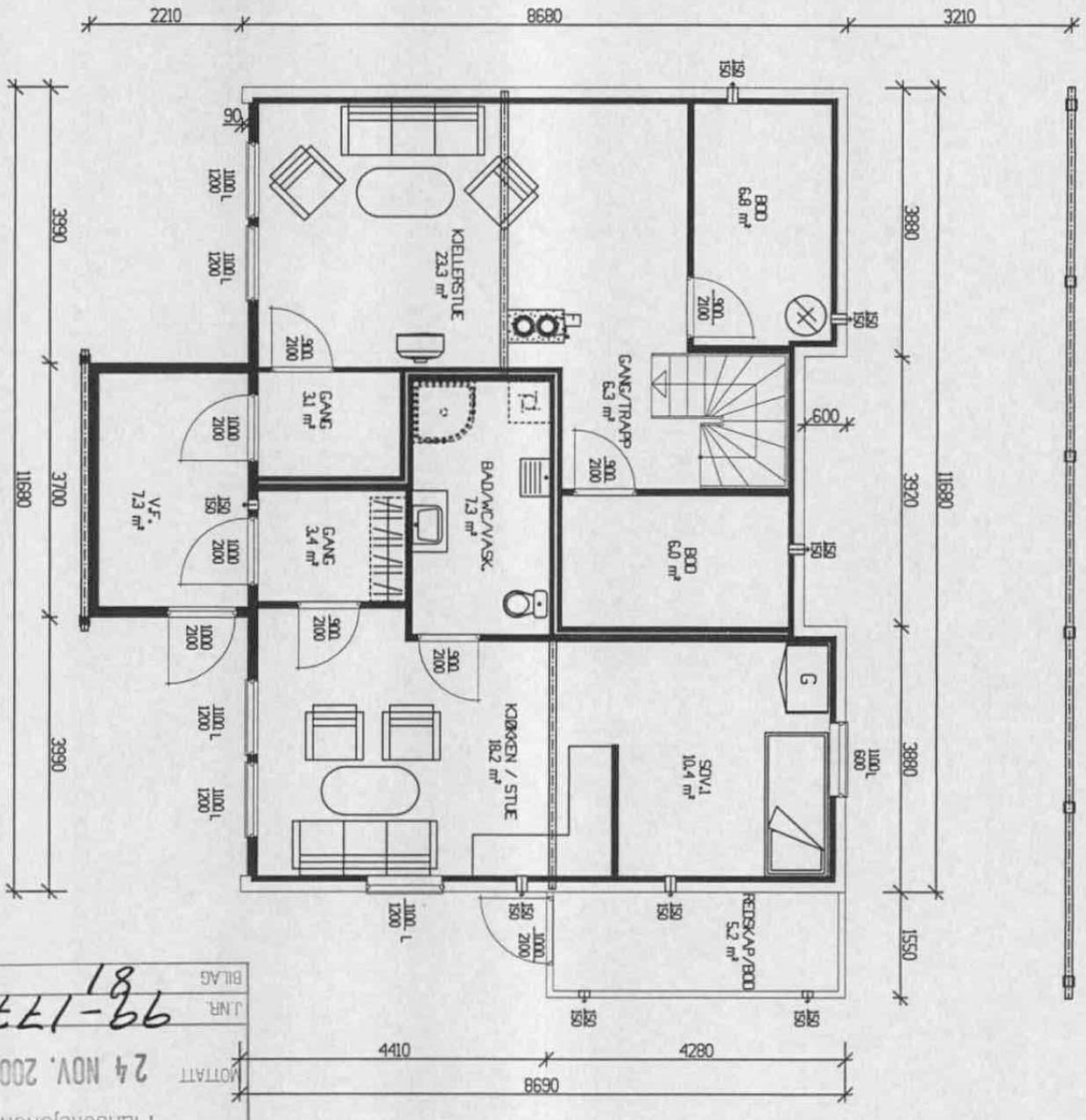


Pianseksjonen
MOTTATT 0 6 SEPT. 1999
J.NR 99-1779
BILAG 6

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: HAGSVEEN
	DATO: 29.06.99	BYGGEPLASS:
	SIGN.: K.N	KOMMUNE:
REV.:	TEGN.NR.: 341	G.NR.: BR.NR.:
	TYPE: SNITT	
	PROSJEKT : 71341	

HORTEN-HUS
2634 FAVANG - TLF. 61 28 25 00



BLAG
J.NR. 99-1739
MOTTATT 24 NOV. 2003
Plantekskjonen
BÆRUM KOMMUNE

REV.	DATO	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.
D	15.10.2003	DIVERSE ENDRINGER I HHT. VART ANSVAR	B.O.
C	22.09.2000		K.N
B	22.08.2000		K.N
A	24.05.2000		K.N

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD: SOKKELETASJE	MÅL : 100	TILTAKSHAVER: HAGSVEEN EIENDOM A/S	
	DATO: 29.06.1999	BYGGEPLASS: KRYDSBYVN., TOMT 9, LOMMEDALEN	
	SIGN.:	KOMMUNE: BÆRUM	
	TEGN.NR.: 501	G. NR.: 98	BR.NR.: 123
TYPE: BJØRKHEIM REV.			
PROSJEKT NR.: 71341dds			

HORTEN-HUS
2634 FAVANG - TLF.: 61 28 43 00

E-2

0805080009800919655

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

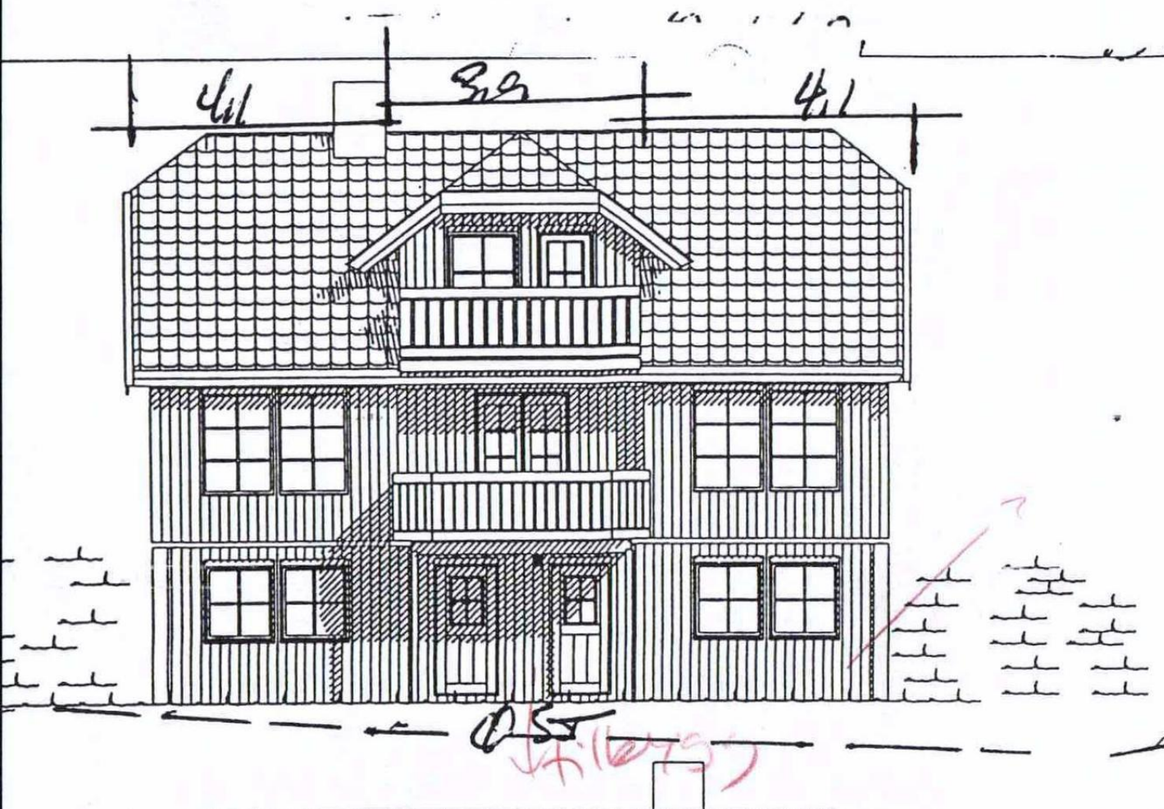
Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

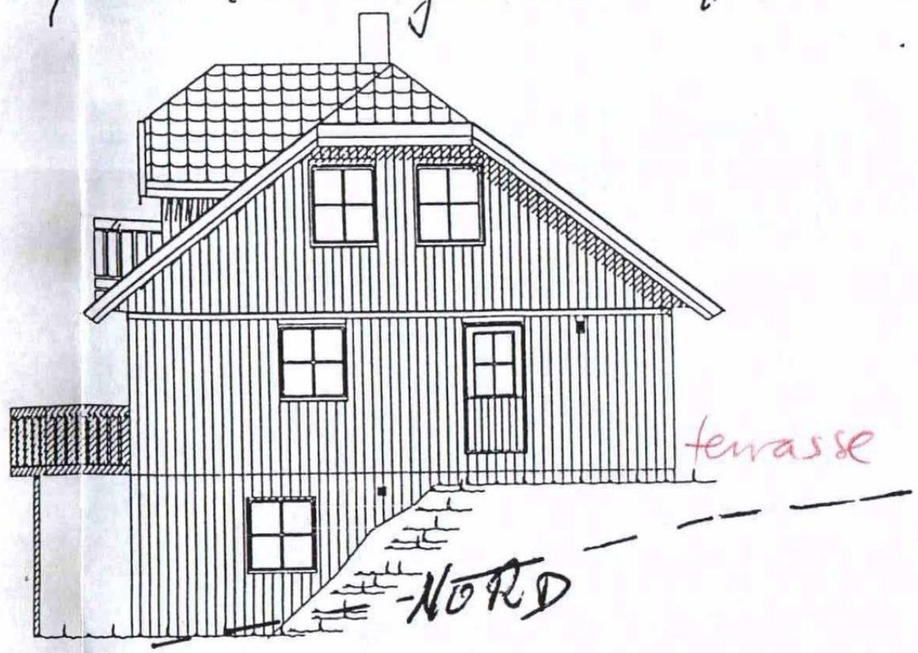
Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

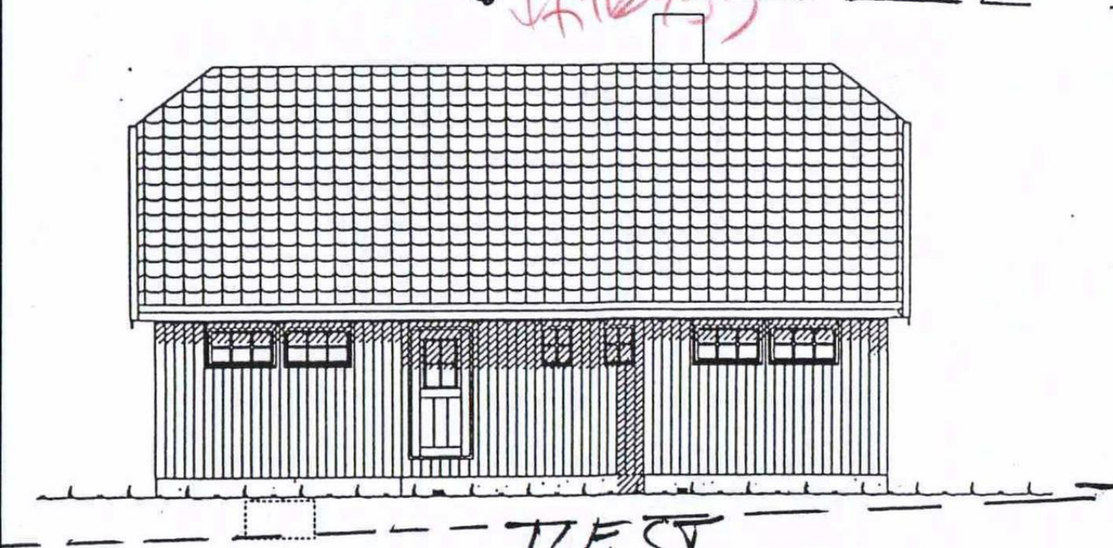
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

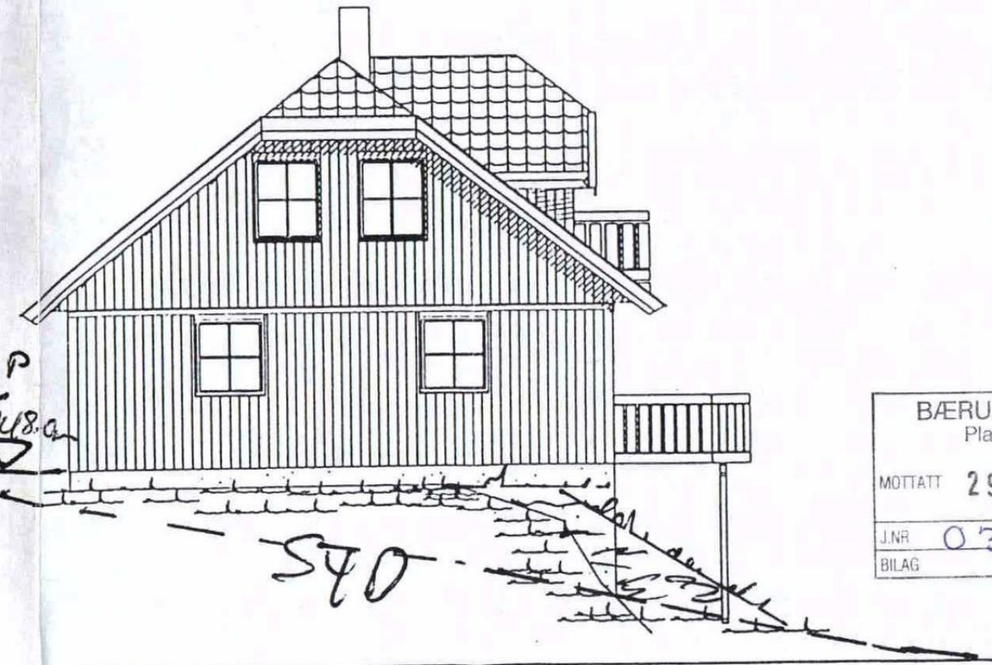
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

D-10









= Planert terreng.

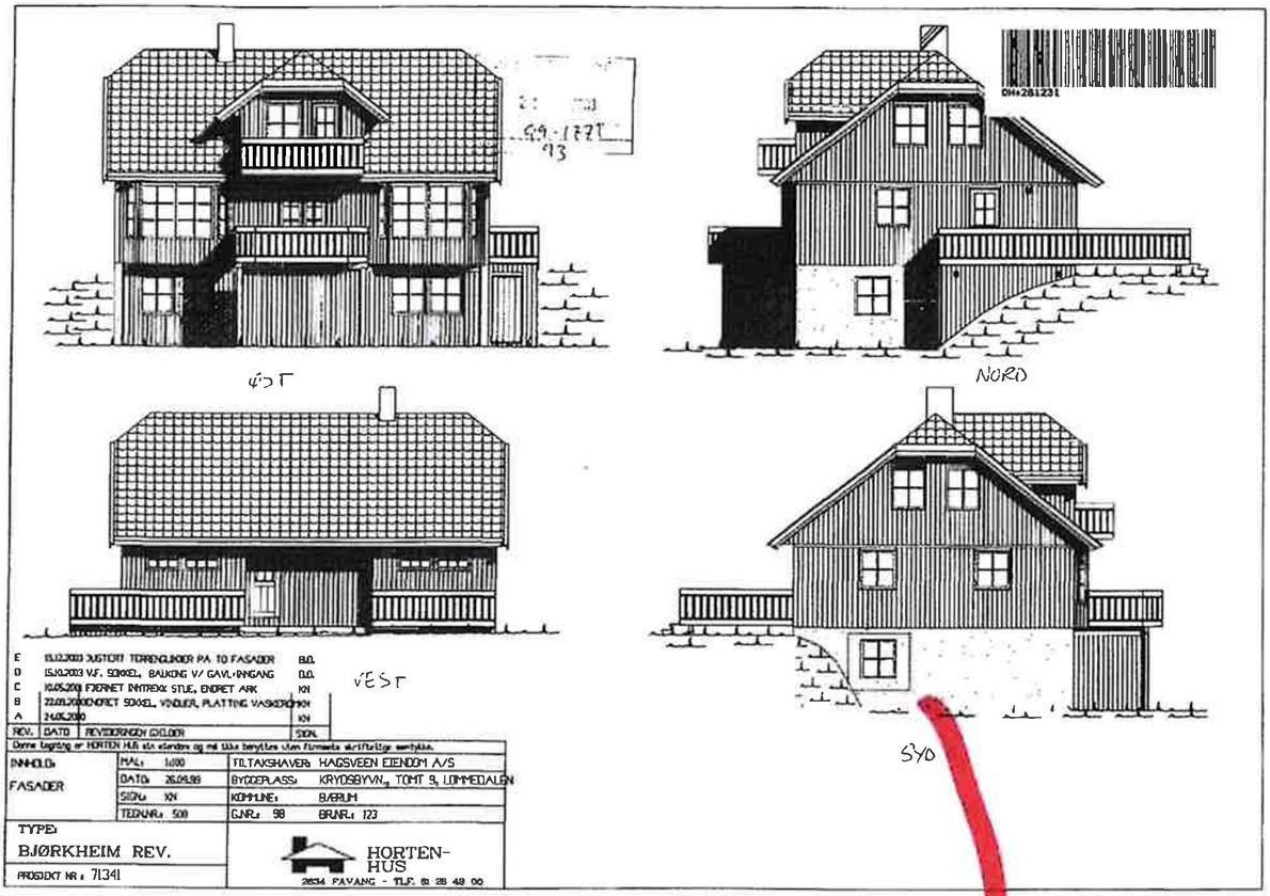
= Eks. terreng.

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 06 SEPT. 1999
99-1779

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 29 JAN. 2003
J.NR 03-1094
BILAG 8

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD: BJØRKHEIM REV.	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: HAGSVEEN
	DATO: 29.06.99	BYGGEPLASS:
	SIGN.: K.N	KOMMUNE:
REV.:	TEGN.NR.: 321	G.NR.: 98 BR.NR.: 123
	TYPE: FASADER	
	PROSJEKT: 71341	HORTEN-HUS 2634 FAVANG - TLF. 61 28 25 00



REV.	DATO	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.
E	13.12.2000	JUSTERT TERRENGLINJER PÅ TO FASADER	BØ.
D	15.10.2000	V.F. SOKKEL, BALKONG V/ GAVL-INNGANG	DØ.
C	10.05.2000	FJERNET INNTREKK STUE, ENDRET ARK	KN
B	22.03.2000	ENDRET SOKKEL, VINDUER, PLATTING VASKEROM	KN
A	24.05.2000		KN

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.

INNHOLD: FASADER	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: HAGSVEEN EIENDOM A/S	
	DATO: 26.04.99	BYGGEPLASS: KRYDSSBYVN., TOMT 9, LOMMEDALEN	
	SIGN: KN	KOMMUNE: BÆRUM	
	TEGNNR: 500	GNR.: 98	BRNR.: 123

TYPE: BJØRKHEIM REV.

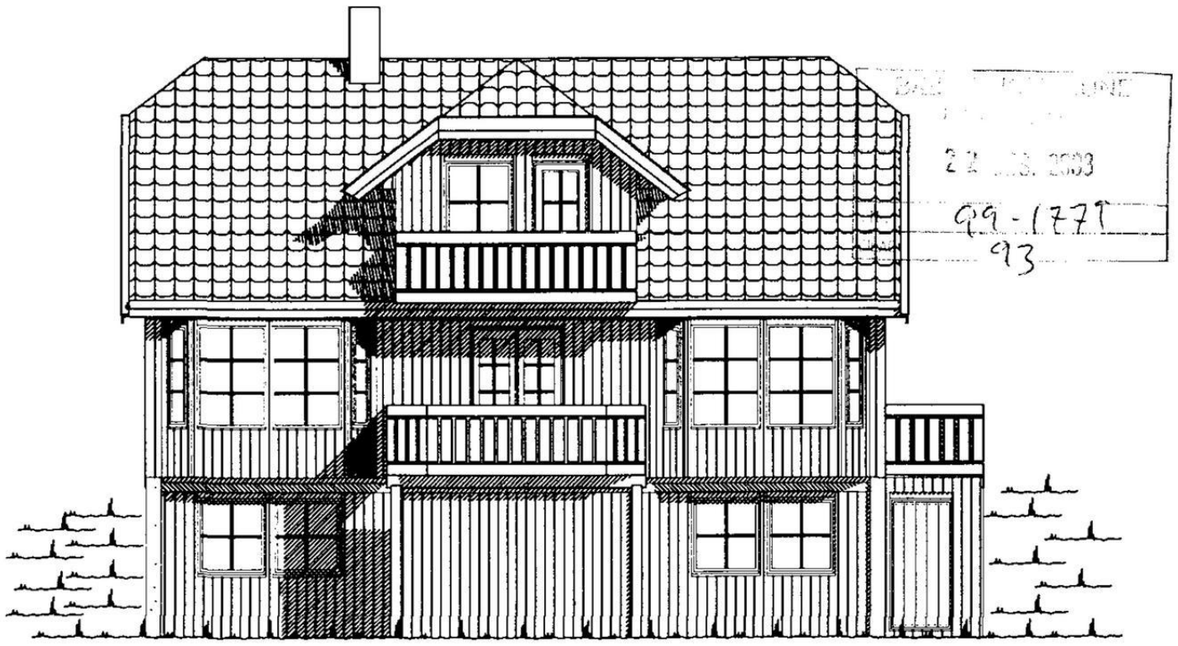
PROSJEKT NR.: 71341

HORTEN-HUS
2634 FAVANG - TLF. 61 28 49 00

Vindu

DH+261231

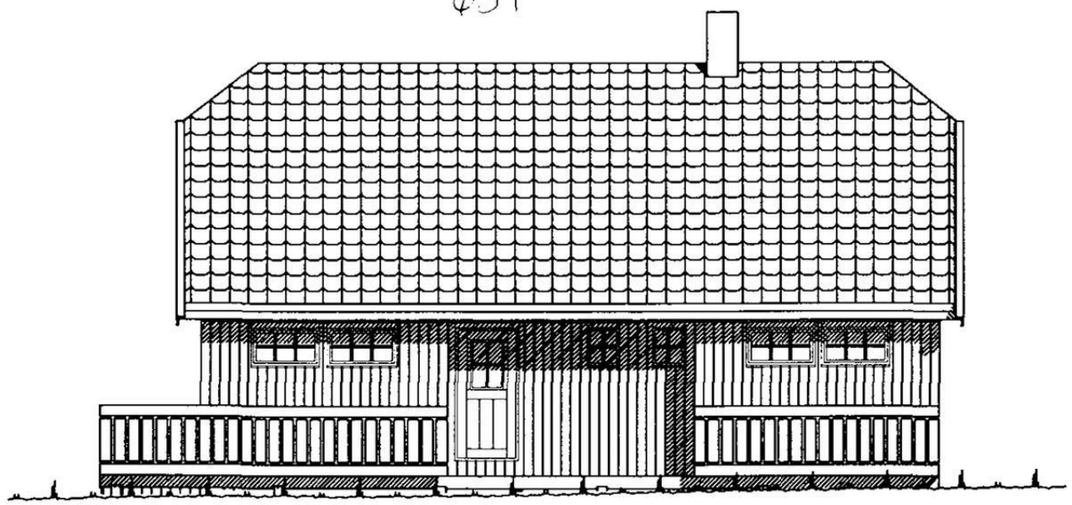
22. 12. 2003
99-1771
93



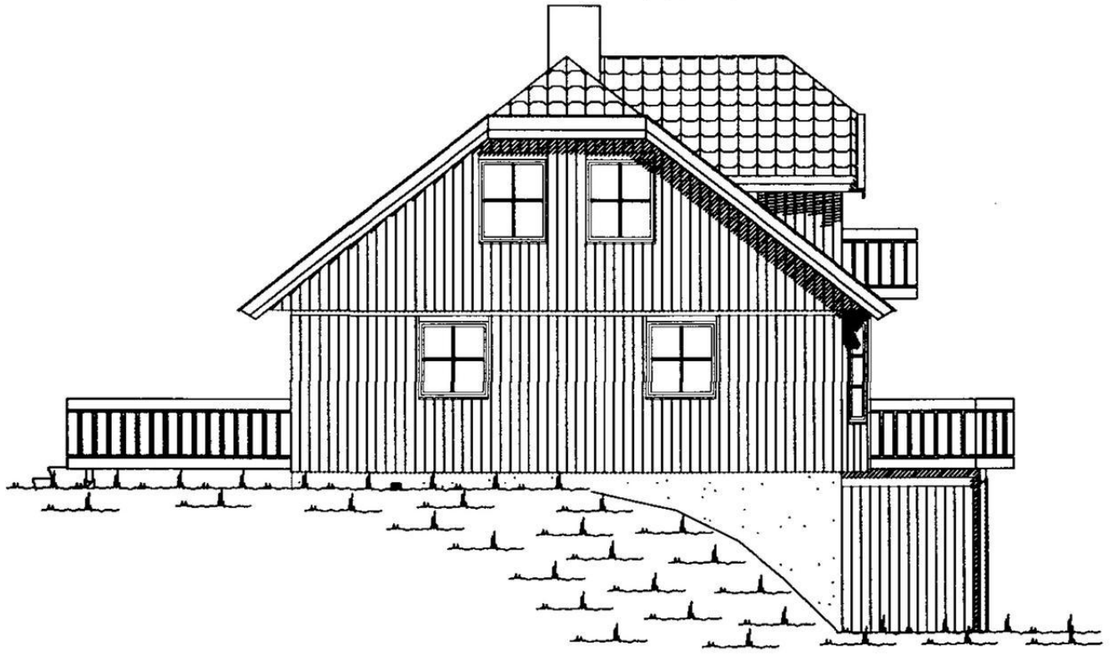
ØST



NORD



VEST



SYD

REV.	DATO	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.
E	19.12.2003	JUSTERT TERRENGLINJER PÅ TO FASADER	B.Ø.
D	15.10.2003	V.F. SOKKEL, BALKONG V/ GAVL+INNGANG	B.Ø.
C	10.05.2001	FJERNET INNTREKK STUE, ENDRET ARK	KN
B	22.09.2000	ENDRET SOKKEL, VINDUER, PLATTING VASKEROM	KN
A	24.05.2000		KN

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD: FASADER	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER:	HAGSVEEN EIENDOM A/S
	DATO: 26.09.99	BYGGEPLASS:	KRYDSBYVN., TOMT 9, LOMMEDALEN
	SIGN.: KN	KOMMUNE:	BÆRUM
	TEGN.NR.: 508	G.NR.: 98	BR.NR.: 123

TYPE:
BJØRKHEIM REV.

PROSJEKT NR : 71341

HORTEN-
HUS
2634 FAVANG - TLF. 61 28 43 00

Underetasje, Slik den er i dag

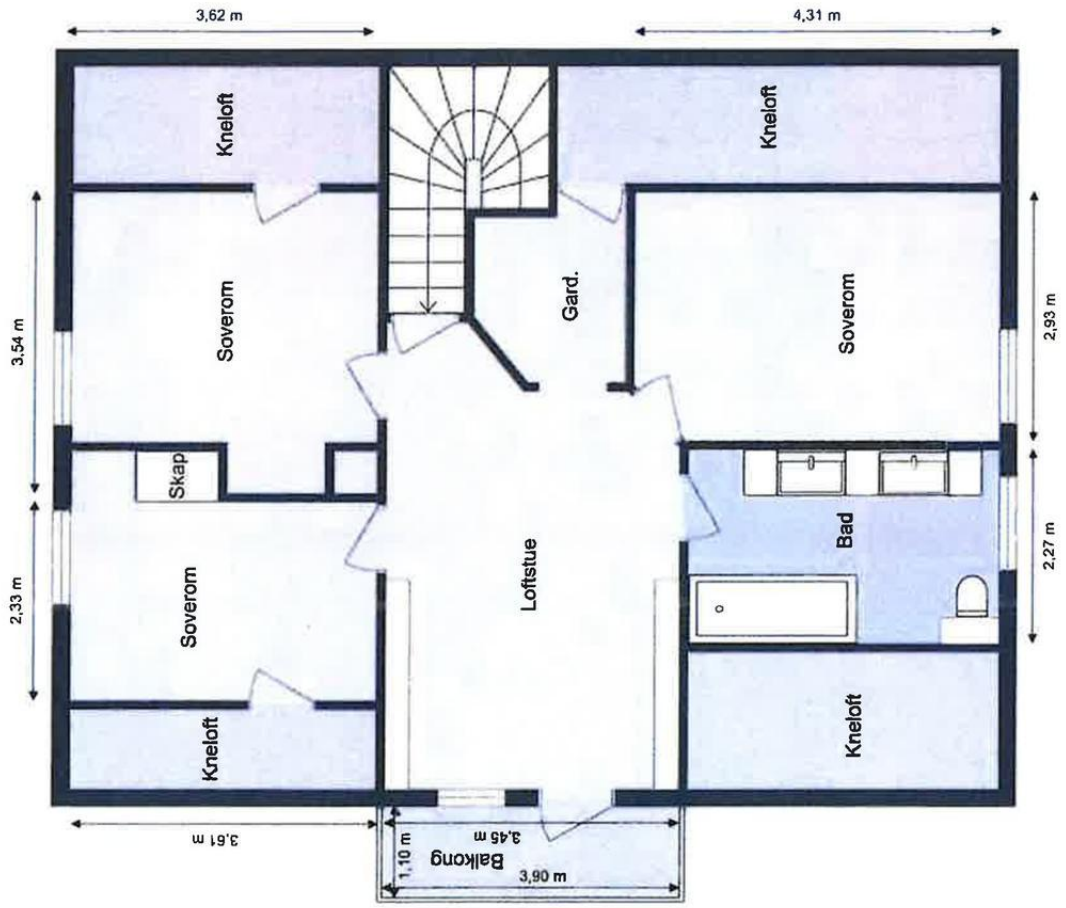


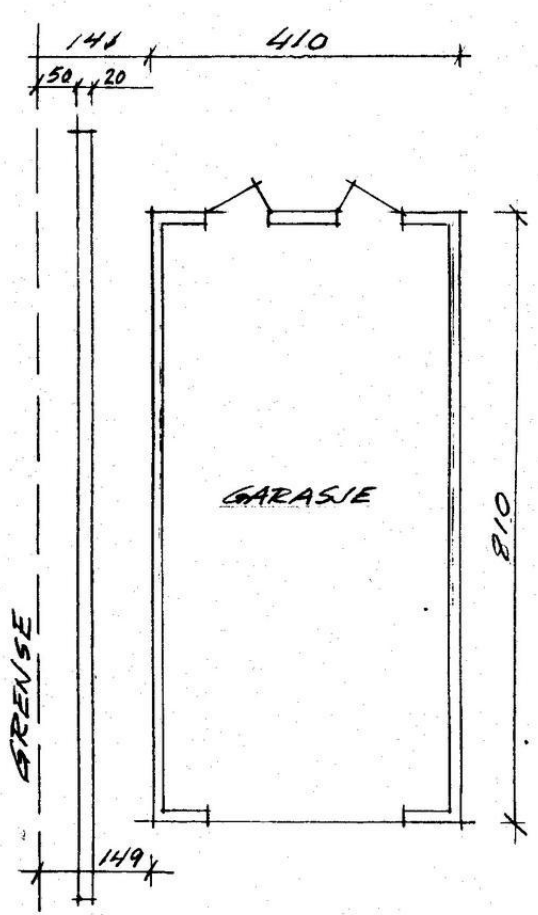
Leilighet

1 etg, slik den er i dag

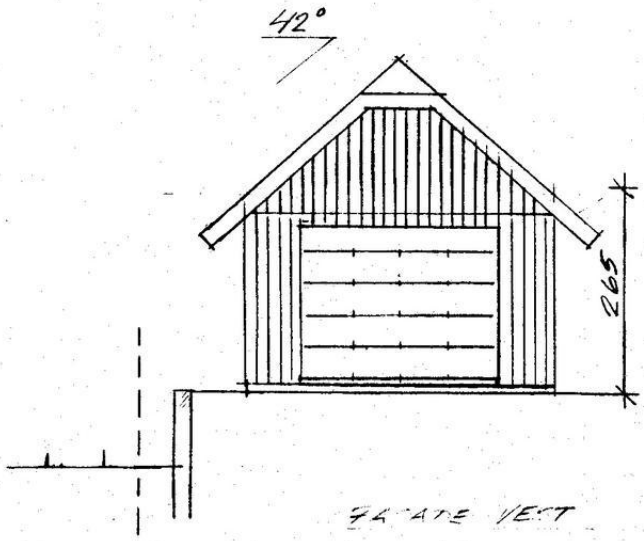


2 etasje, slik den er i dag

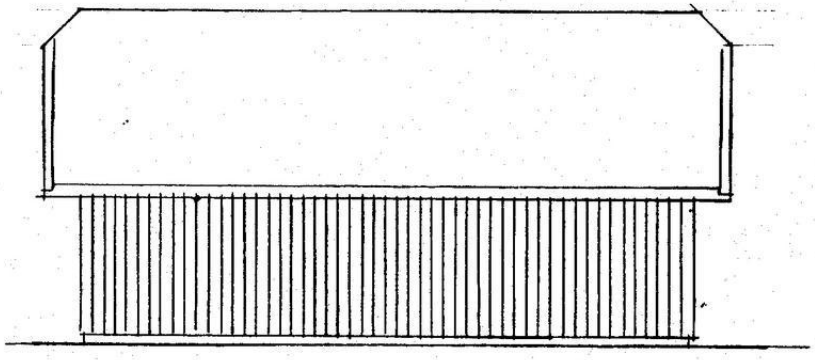




PLAN



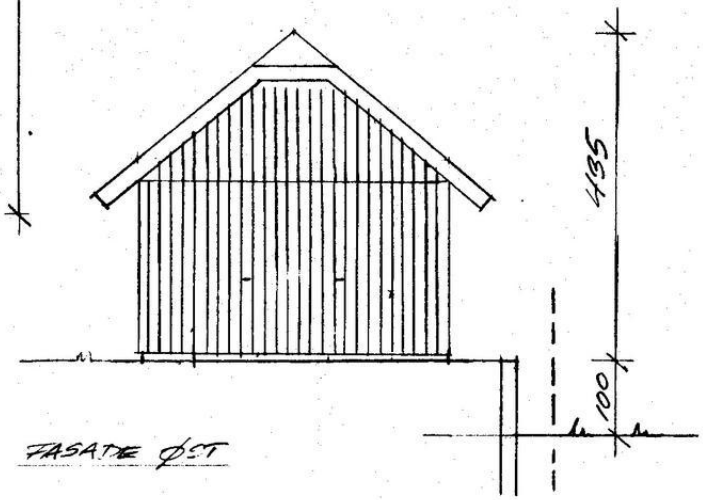
FASADE VEST



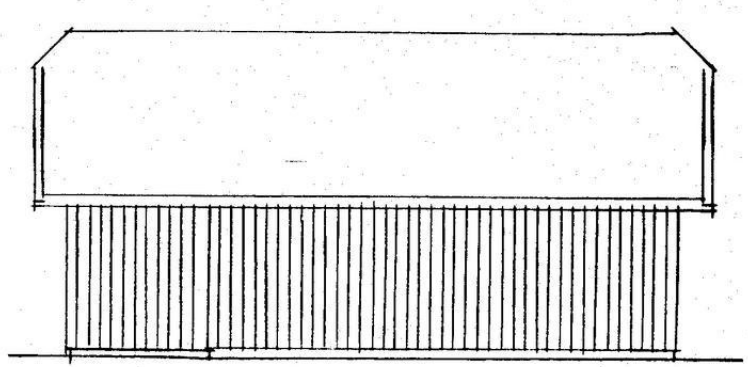
MUR

PLANUM NABOEIENDOM

FASADE NORD



FASADE ØST



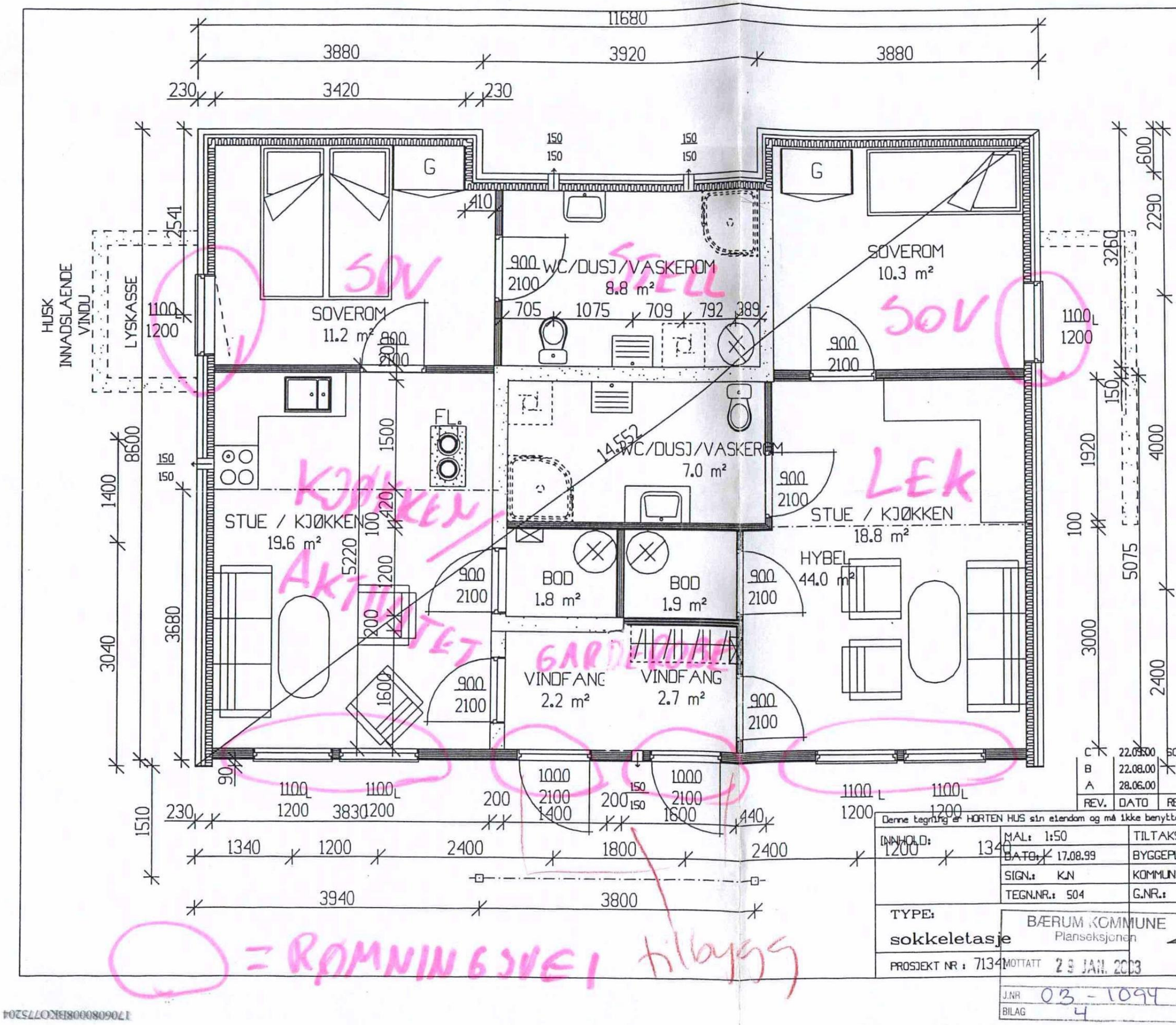
FASADE SYD

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 07 FEB. 2006
J.NR. 06/5413
BILAG 152822

GNR 98 BNR 123 - KRYDSBYVEIEN 27
GARASJE
PLAN, FASADER.
DATO 17.01.06 M: 1:100
SIV. ARK CARL WILHELM TYRÉN

E-01

D-6



KJØKKEN / AKTIVITET

SOV

STELL

SOV

LEK

GARDEROBE

= ROMNINGSVEI

tilbygg

TOPP SØYLEFUNDAMENTER BØR VÆRE CA. 10 CM OVER FERDIG PLANERT TERRENG!

DØR-/VINDUSAPNINGER LAGES 3-4 CM STØRRE ENN KARMMÅLENE PÅ TEGNINGEN!
O.K. APNINGER =211 CM OVER GULVET

GRUNNMUREN AVRETTES PÅ TOPPEN MED EN MAKS. TOLLERANSE +/- 5 MM!

HORTEN HUS INDUSTRIER A/S påtar seg intet ansvar for prosjektering eller utførelse av fundamenter/grunnmur. Dog presiserer vi viktigheten av riktig dimensjonering av mur-/fundamenter og bæringer. Det anbefales å søke bistand f.eks. hos byggeteknisk konsulent. Husk tilstrekkelig med ventiler i grunnmuren, og utsparinger for dragere!

REV.	DATO	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.
C	22.09.00	SOKKEL, VINDUER, SOV. BAD, LYSK. ETC	K.N
B	22.08.00		K.N
A	28.06.00		K.N

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD:

MÅL: 1:50	TILTAKSHAVER: GUNNER HAGSVEEN
DATO: 17.08.99	BYGGEPLASS: KRYTSBYVEIEN 27
SIGN.: K.N	KOMMUNE:
TEGN.NR.: 504	G.NR.: 98 BR.NR.: 123

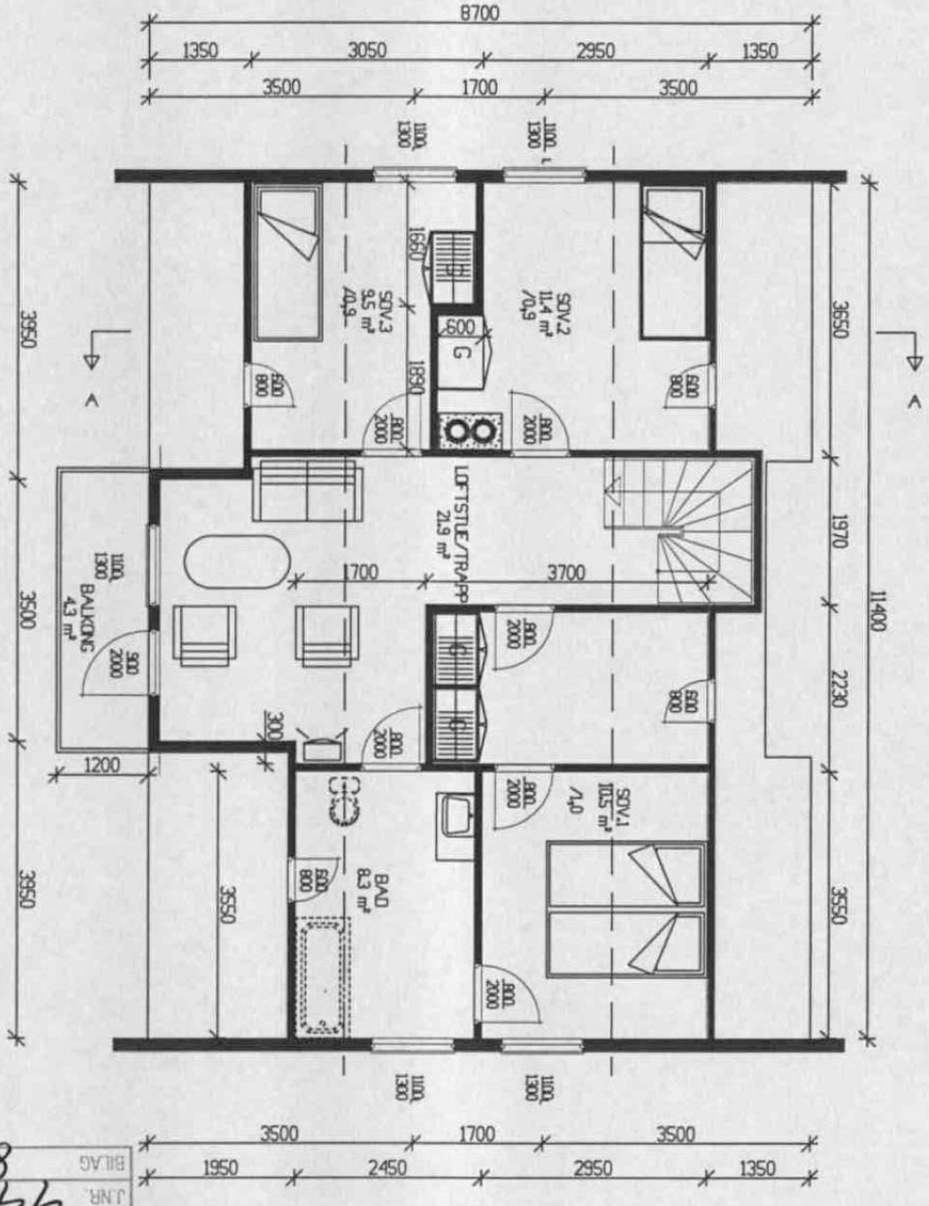
TYPE: sokkeletasje

PROSJEKT NR : 7134

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 29 JAN. 2003
J.NR 03-1094
BILAG 4

HORTEN-HUS
2634 FAVANG - TLF. 61 28 25 00

17060800081KO77520+



BILAG
J.NR. 99-1779
MOTTATT 24 NOV. 2003
Plansekskjonen
BÆRUM KOMMUNE

REV.	DATO	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.
A	22.09.2000		K.N

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD: LOFT	MÅL : 100	TILTAKSHAVER: HAGSVEEN EIENDOM A/S
	DATO: 29.06.1999	BYGGEPLASS: KRYDSBYVN., TOMT 9, LOMMEDALEN
	SIGN.:	KOMMUNE: BÆRUM
	TEGN.NR.: 503	G. NR.: 98 BR.NR.: 123

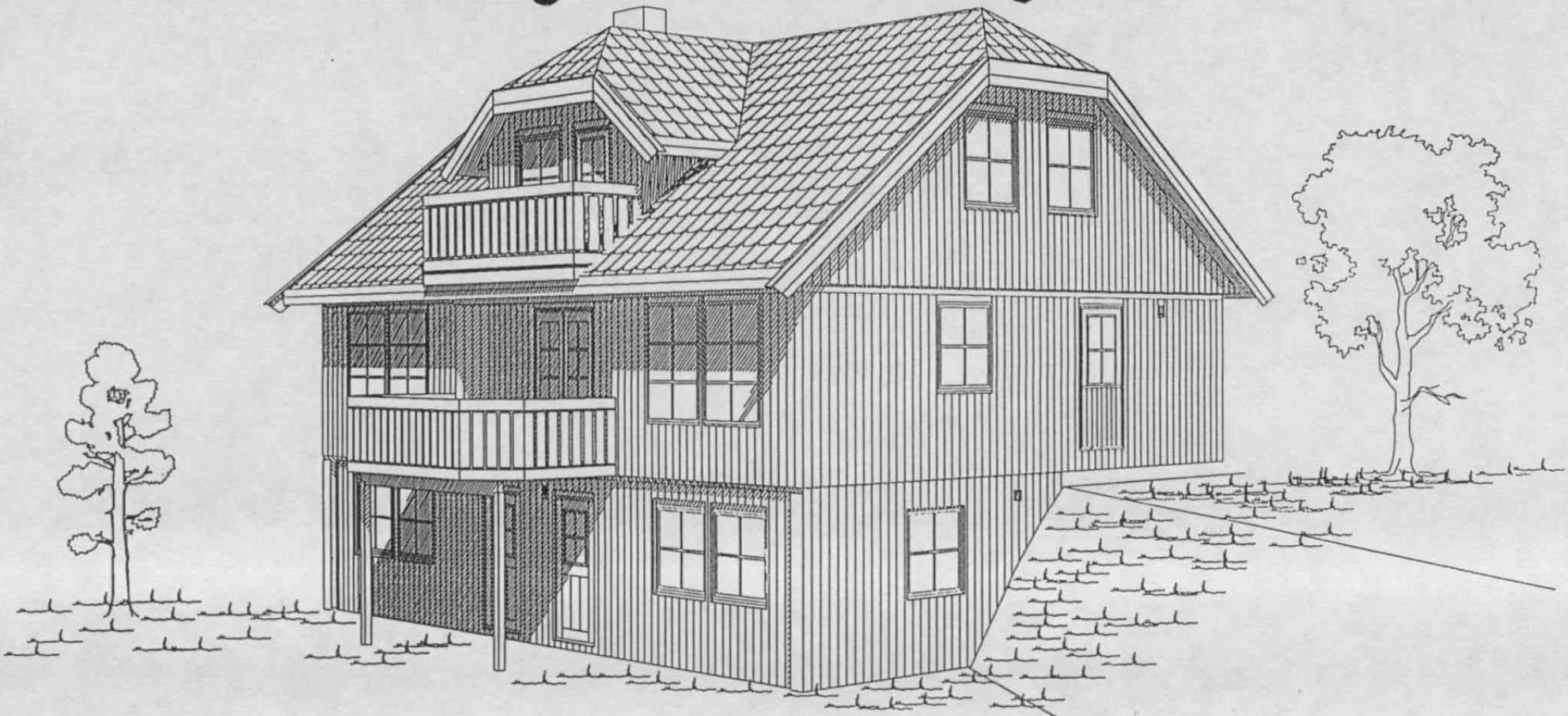
TYPE:
BJØRKHEIM REV.

PROSJEKT NR.: 71341dds

HORTEN-HUS
2634 FAVANG - TLF.: 61 28 43 00

E-4

080508000988K0919653

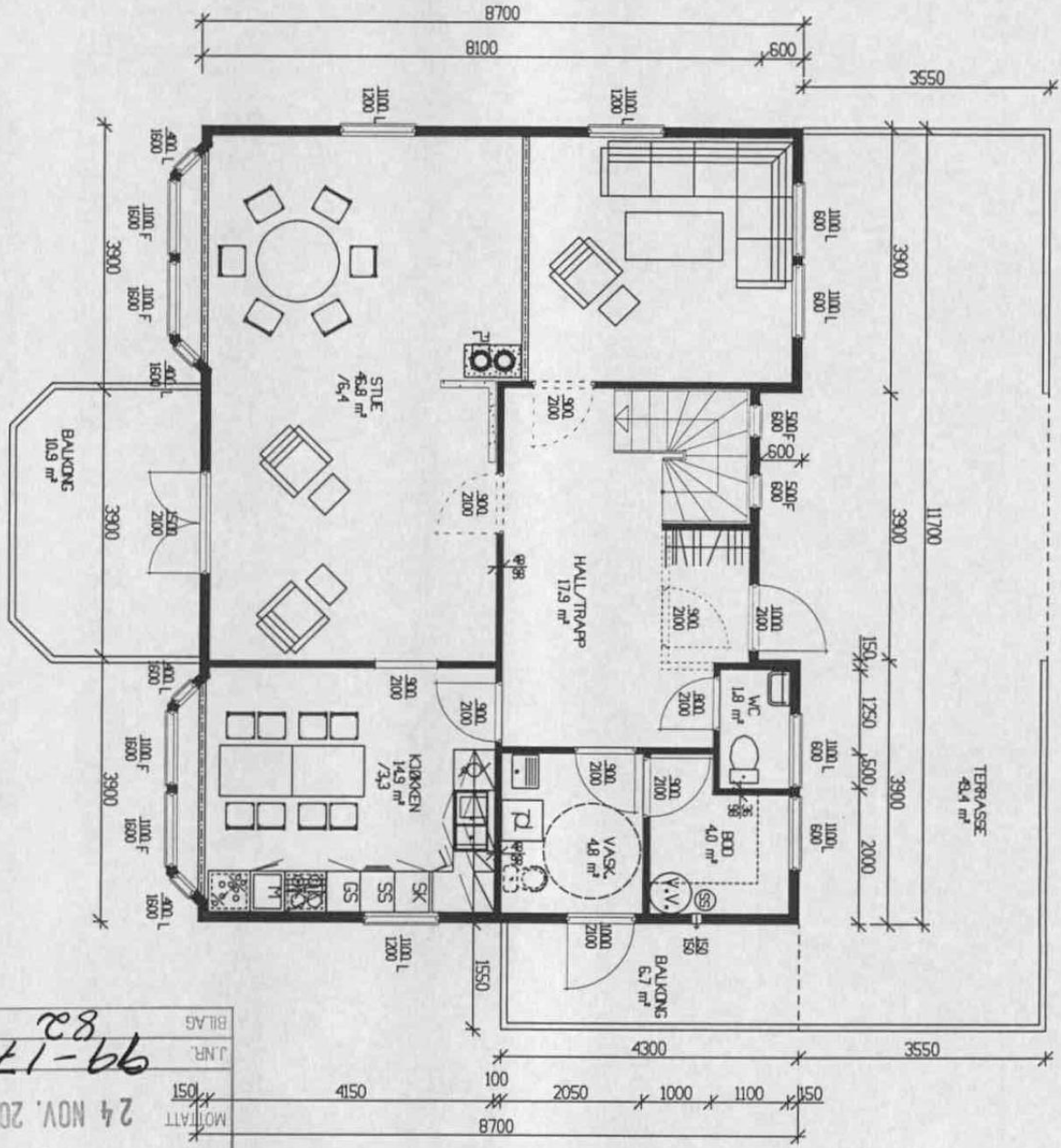


Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD:	MÅL:	TILTAKSHAVER: HAGSVEEN
	DATO: 29.06.99	BYGGEPLASS:
	SIGN.: K.N	KOMMUNE:
REV.:	TEGN.NR.: 371	G.NR.: BR.NR.:
	TYPE: PERSPEKTIV BJØRKHEIM REV.	
	PROSJEKT : 71341	

HORTEN-HUS
2634 FAVANG - TLF. 61 28 25 00

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 0 6 SEPT. 1999
J.NR 99 - 1779
BILAG 8



BILAG
J.NR. 99-1739
MOTTATT 24 NOV. 2003
Plantekskjonen
BÆRUM KOMMUNE

REV.	DATO	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.
D	20.11.2003	BALKONG/TERRASSE V/ GAVL OG INNGANG	B.O.
C	22.09.2000		K.N
B	22.08.2000		K.N
A	24.05.2000		K.N

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftelige samtykke.

INNHOLD: 1.ETASJE	MÅL : 100	TILTAKSHAVER: HAGSVEEN EIENDOM A/S	
	DATO: 29.06.1999	BYGGEPLASS: KRYDSBYVN., TOMT 9, LOMMEDALEN	
	SIGN.:	KOMMUNE: BÆRUM	
	TEGN.NR.: 502	G. NR.: 98	BR.NR.: 123
TYPE: BJØRKHEIM REV.			
PROSJEKT NR.: 71341dds			

HORTEN-HUS
2634 FAVANG - TLF.: 61 28 43 00

E-3

0805080008K091957

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Trond Gunnar Iversen
Krydsbyveien 27
1350 LOMMEDALEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/21563 - 25/92141/KIS	05.05.2025

Adresse - Tiltak:	Krydsbyveien 27 - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel
Gnr/Bnr:	98/123
Tiltakshavere:	Trond Gunnar Iversen

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

ØKO-BOLIG AS
POSTBOKS 408

1471 LØRENSKOG

Deres ref:	Journalnr.:	Dato
	1999-1779	22.01.2003
	BILAG 60	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET PÅ GNR 98, BNR 123,
TILTAKSADRESSE: KRYDSBYVEIEN 27
TILTAKSHAVER: HAGSVEEN EIENDOM A/S

En viser til mottatt anmodning om brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen består av følgende dokumenter:

Søknad om brukstillatelse, bilag 44.
Kontrollerklæringer bilag 47, 49, 50, 52, 54.
Nye ansvarsretter bilag 48 (Horten Hus AS) og 51 (Brødr. Nilsen AS).

Bygningssjefen finner på bakgrunn av oppgaven over gjenstående arbeider, at vilkåret for å gi midlertidig brukstillatelse foreligger.

Vi påpeker at det ikke er opplyst om hvilke foretak Horten Hus og Brødr. Nilsen erstatter.

Frist for å rette de mangler som fremgår av oppgaven settes til 1.4.2003.
Rapport om at gjenstående mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.

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

Tove C. Hasselgård
for Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Aud Frøystein
Saksbehandler

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

08050800098K09196567

Vedlegg :
Godkjente ansvarsretter bilag 48 og 51

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)
Geodataavdelingen

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	98	**Bnr**	123	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Krydsbyveien 27 , 1350 LOMMEDALEN						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1999/1779	Enebolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2003/1094	Bruksendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2006/1362	Krydsbyveien 27 - garasje og støttemur	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2009/17582	Krydsbyveien 27 - bruksendring av del av bolig til barnehage	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2016/9746	Krydsbyveien 27 - bruksendring til familiebarnehage	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2024/21563	Krydsbyveien 27 - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	98	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN								

Avtale 90346390 (Avgiftsadresse: Krydsbyveien 27)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

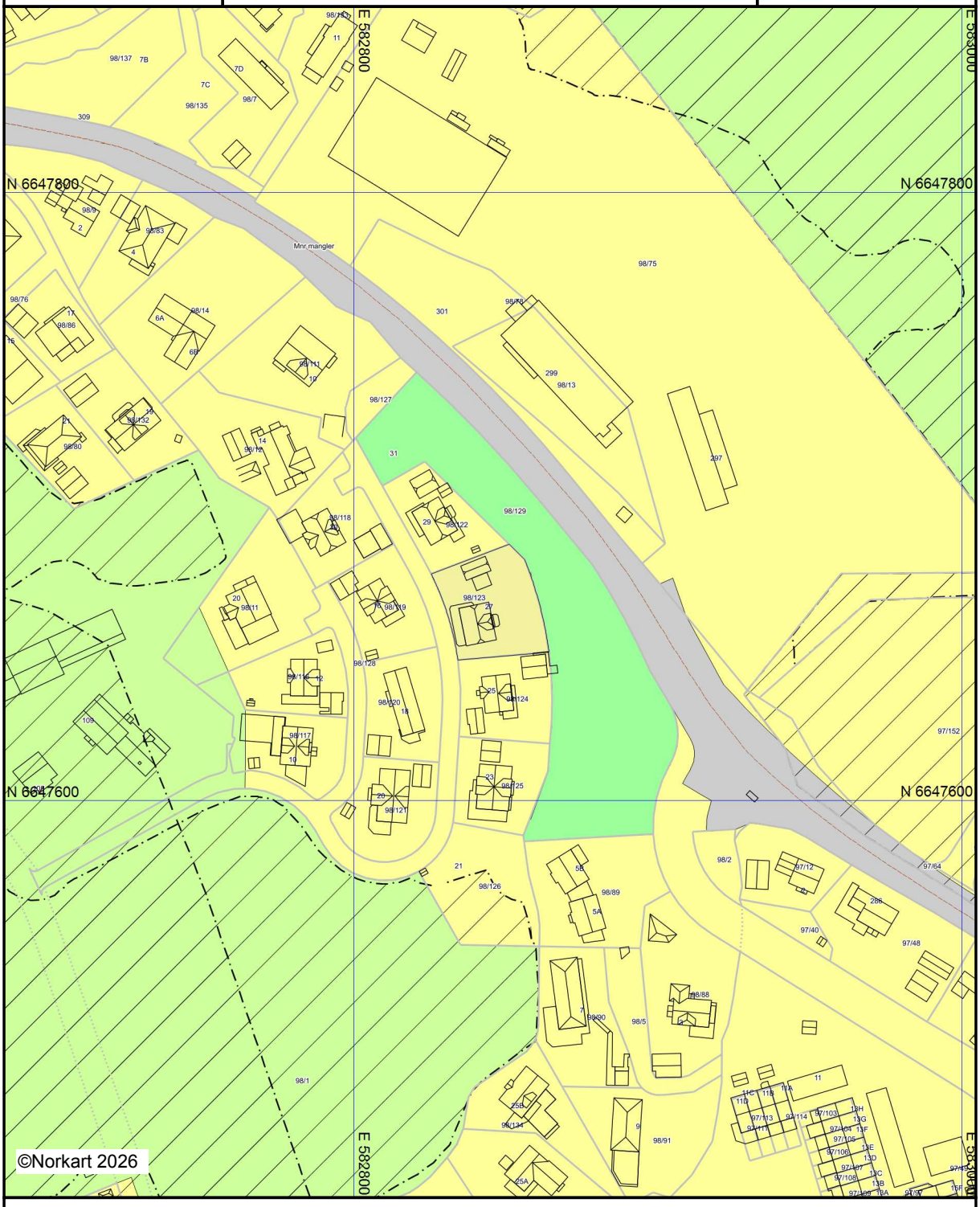
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/123
Adresse: Krydsbyveien 27
Utskriftsdato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2000

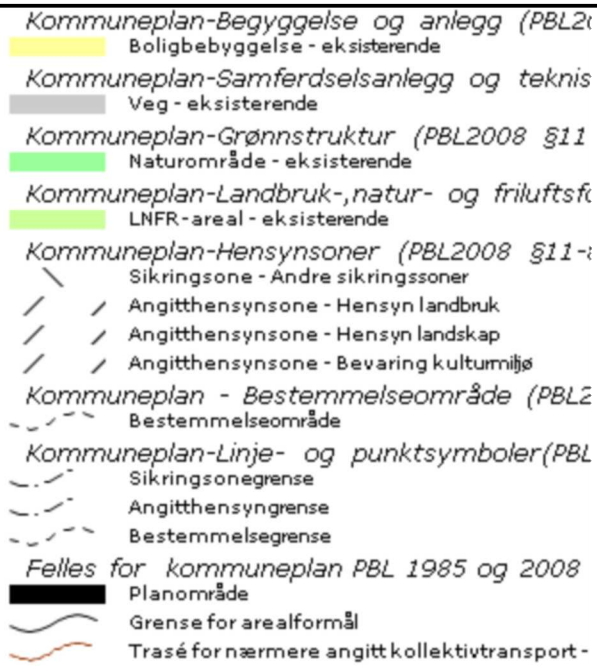
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



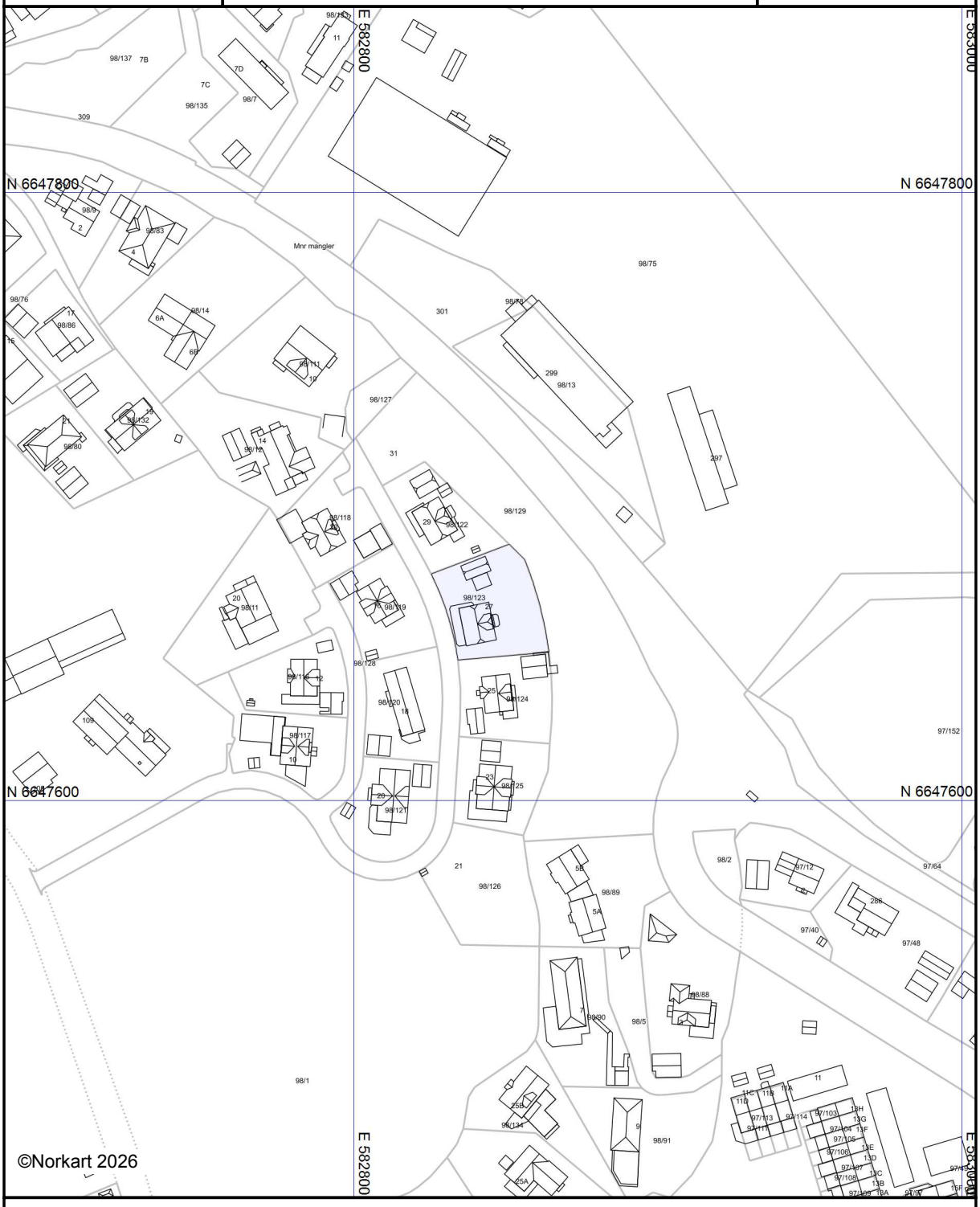
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 98/123
Adresse: Krydsbyveien 27
Utskriftsdato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan for Ny vannforsyningstunnel Holsfjorden-Oslo - detaljregulering

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2017018
Saksnummer: 17/23324
Dokument: 4472110

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for overføringstunnel for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner mellom Holsfjorden og Oslo.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighet varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§ 2.2 For innendørs støy knyttet til strukturlyd fra etablering av tunneler skal tabell 6 i kapittel 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn. For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	70	50

§ 2.3 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for anlegg- og riggområder, herunder marksikring.

§ 2.4 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for miljøoppfølging. Plan for miljøoppfølging skal blant annet

stille krav til maksimal innlekkasje av grunnvann til fjellanlegget.

§ 2.5 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for varsling og informasjon. Plan for varsling og informasjon skal redegjøre for rutiner for kommunikasjon med naboer og andre berørte i anleggsfase.

§ 2.6 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for tilbakeføring av anlegg- og riggområder.

Bestemmelser til arealformål

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

Vannforsyningsanlegg, felt BVF1-2 (vertikalnivå 1, under terreng)

§ 3.1 I felt BVF1-2 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

Angitt bebyggelse- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BAA1 (vertikalnivå 1, under terreng)

§ 3.2 Bebyggelse og anlegg, vannforsyningsanlegg (1541) er kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bane (2020) i ulike horisontalnivåer. I felt BAA1 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og bane med tilhørende funksjoner som nisjer, tekniske bygg og bergsikringstiltak.

Bestemmelser til hensynssoner

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

Annen sikringssone (H190)

§ 4.1 Innenfor sikringssone H190_1 tillates det ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av eier av vannforsyningsanlegget.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til mellomlagring av masser fra driving av tunneler for ny vannforsyning til Oslo kommune. I det inngår lagerplass, kjøreareal, sedimenteringsbasseng for overvann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av midlertidige terrengendringer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For utslipp av støv, utslipp til vann og støy skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og

opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet skal Franzefoss få drive sin virksomhet uhindret. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 1 og #3. Transportveien kan flyttes innen området, slik at den til enhver tid ivaretar begges behov. For utslipp av støv og støy knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke andre inngrep enn vedlikehold av eksisterende vei. Franzefoss skal få drive sin virksomhet uhindret innenfor bestemmelsesområdet. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 2 og #4. For utslipp av støv og støy knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Områdene tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for tunneldrivevann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslag til råvannstunnel og midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For støy fra etablering av tverrslagstunnel og anlegg og riggområder skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn. For utslipp av støv skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg og parkeringsareal. For støy fra etablering av tverrslagstunnel og fra anlegg og riggområdet skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn.

§ 5.6 Innenfor bestemmelsesområde #6 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates ikke flatehogst eller terrenginngrep i området. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.

§ 5.7 Innenfor bestemmelsesområde #7 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates etablert kjørbar forbindelse mellom mellomlageret (#1) og steinbruddet (#2) innenfor området. Flatehogst tillates ikke. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.

§ 5.8 Innenfor bestemmelsesområde #8 (vertikalnivå 1, under terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til transport til/fra til råvannstunnel og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslagstunnel til råvannstunnelen.

Rekkefølgebestemmelser

Før oppstart av anleggsarbeid

§ 6.1 Før oppstart av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann- og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

§ 6.2 Før oppstart av tunnelarbeid med tverrslag på Steinshøgda, skal det foreligge en avtale med Franzefoss om mottak og mellomlagring av alle gjenbrukbare masser. Disse massene skal mellomlagres og behandles innen reguleringsområdet.

Før ferdigattest

§ 6.3 Før det gis ferdigattest for tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2, og senest 6 måneder før vanntunnelen tas i bruk, skal alle tilhørende midlertidige anlegg- og riggområder være tilbakeført etter godkjent plan, jf. § 2.8. Unntaket er bestemmelsesområde #1, #6 og #7 hvor frist for tilbakeføring er fem år etter avsluttet anleggsarbeid.

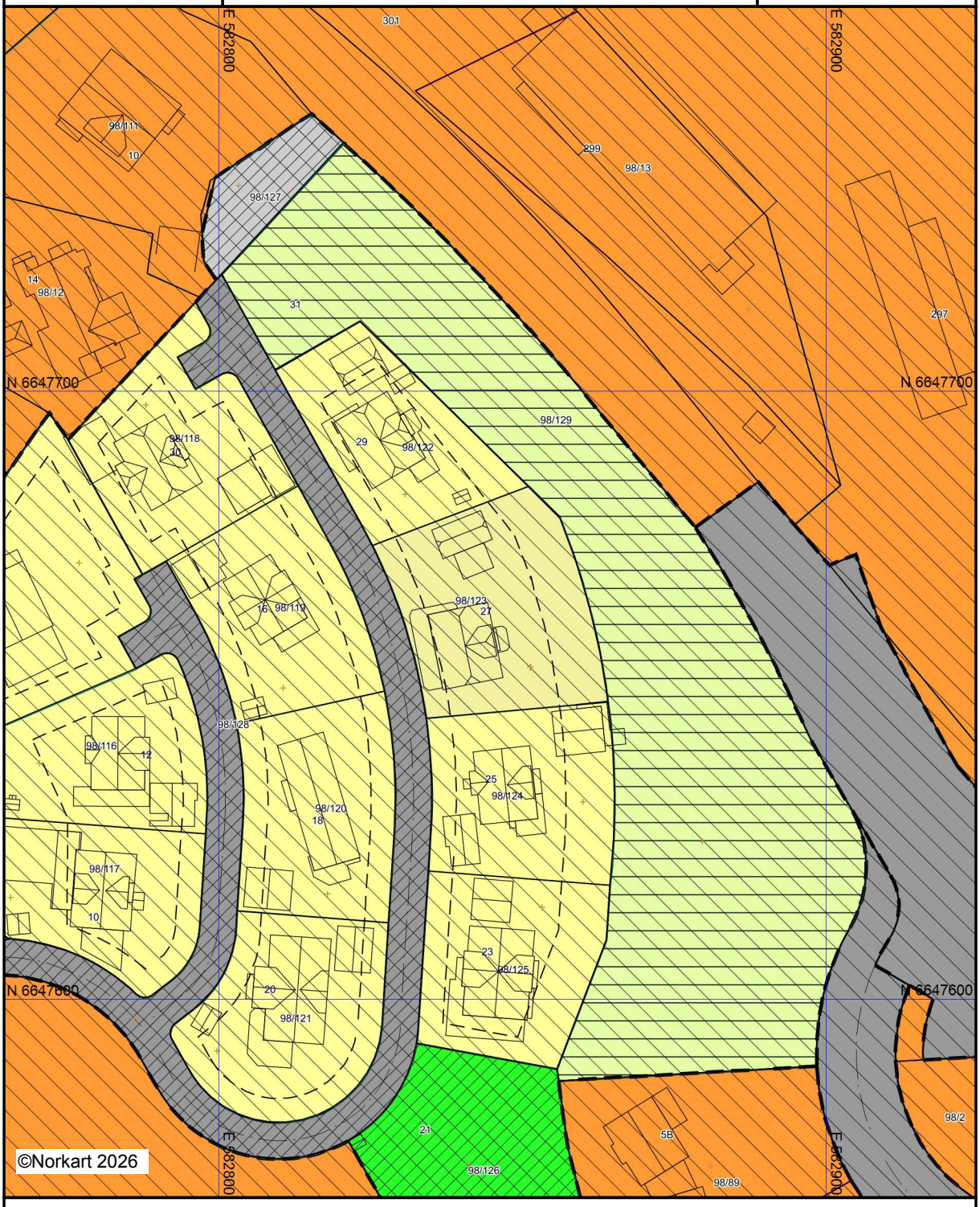
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 98/123
Adresse: Krydsbyveien 27
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Golfbane
- Naturvernområde (på land)
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Barnehage
- Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn

Bærum kommune - Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7917435

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025 **og stadfesting av Klima- og miljødepartementet etter Markaloven 25.06.2026**

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) 10
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 19

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 20

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

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.

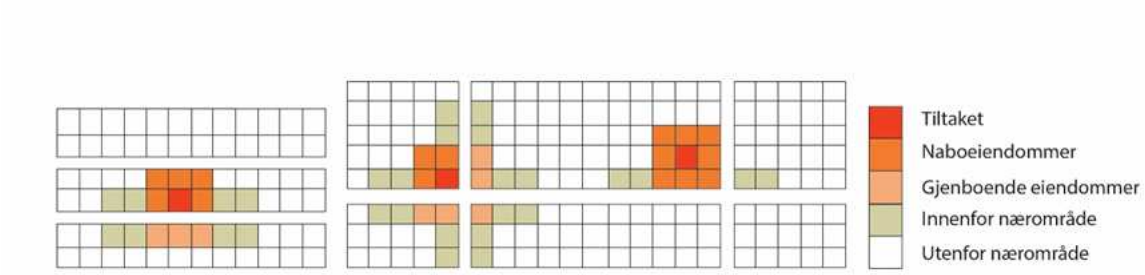
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende 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.



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

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.

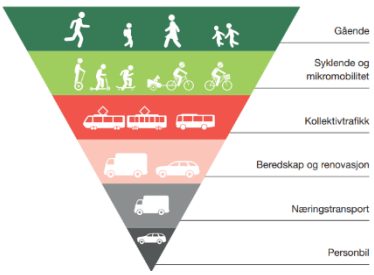
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

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 biler 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. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

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. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

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

Plannummer 1996026

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 28.01.1998 godkjent disse bestemmelser.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KRYDSBY GÅRD, DEL AV GNR. 98, BNR.1 OG GNR. 98, BNR.11.

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1: 1000.

§ 2 BEBYGGELSEN

I feltene B1 - B3 skal det oppføres frittliggende eneboliger.

Bebygd areal for hver enkelt tomt skal ikke overstige BYA = 20%. Bebyggelsen kan oppføres i en etasje og med innredet loftsetasje. Underetasje tillates, der terrenget gjør dette naturlig. Av hensyn til terrengtilpasingen skal bygningskroppene være rektangulære og plasseres parallellt med terrenget, med mindre andre løsninger kan dokumenteres tilfredsstillende løst innenfor disse bestemmelsenes rammer.

Yttervegger over terreng skal utføres i samme materiale og farge som hovedetasje både for boliger og garasjer. Det skal brukes farger som demper ned virkningen av bebyggelsen i landskapet.

Tak skal være saltak med vinkel mellom 36^o -40^o. Utvendig mønehøyde skal ikke overstige 6,5 m over sokkel. For boliger tillates takoppløft e.l. for inntil 1/3 av takflatens lengde. Alle tak skal tekkes med rød, matt takstein.

Balkonger og verandaer skal ha en form og størrelse som gjør at de underordnes huset. Størrelsen skal normalt ikke være over 12 $m^{2.}$ På langvegger skal lengden begrenses til husets halve lengde.

Garasjer skal være frittliggende og tillates plassert parallellt med vei i avstand 1,5 fra eiendomsgrense og 1 m fra nabogrense. Takvinkel og taktekking skal være lik på bolig og garasje. Bredden på garasjen skal ikke være over 4 m. Det kreves snuplass på egen grunn.

Det skal dokumenteres at innen- og utendørs oppholdsarealer tilfredsstiller de laveste grenseverdiene for støy iht Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Støttemurer skal utføres som tørrmur av stedegen steinart eller i betong. Støttemurer eller oppfyllinger med høyde over 1 m t 2illates ikke. Skjæringer og fyllinger skal generelt avsluttes

min. 0,5 m innenfor egen eiendomsgrense. Dokumentert samordning av skjæringer, støttemurer og fyllinger over eiendomsgrense tillates.

§ 3 FELLESAREALER

Gårdstunet og boligene som inngår i planen skal ha felles atkomst fra Gamleveien.

Fellesarealene F1 og F2 er felles for hele planområdet. I F1 skal det opparbeides plass for lek. I F2 kan det opprettes sti/trapp mellom boligområdet og fortau ved Lommedalsveien.

Før brukstillatelse gis, skal fellesarealet være opparbeidet og utstyrt i samsvar med godkjent utomhusplan. Dette gjelder også veilys.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

Område S1 reguleres til spesialområde naturvern. Eksisterende vegetasjon i området skal bevares og skjøttes av grunneieren etter retningslinjer gitt av kommunens naturforvaltning.

Område S2 reguleres til spesialområde bevaring. Bygning merket som bevaringsverdig tillates ikke endret, bortsett fra endringer som kan bringe bygningen ytterligere i samsvar med opprinnelig utseende og materialbruk. Øvrige bygninger kan bygges om, til og på under forutsetning av at dette bidrar til å styrke tunets helhetspreg og at uttrykket er i samsvar med lokal, tradisjonell byggeskikk.

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	98	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 013 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1996026)
Navn	KRYDSBY GÅRD, DEL AV GNR. 98 BNR. 1 OG GNR. 98 BNR. 11

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.01.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9104/1996026.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 012 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B3

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017018)
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 013 m^2 **RPHensynsonenavn** H190-1 **RPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017018)
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 013 m^2 **Formål** Vannforsyningsanlegg **Feltnavn** BVF2

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 98/123
Adresse: Krydsbyveien 27
Utskriftsdato: 21.09.2026
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: 21.09.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	98	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

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.**	98	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN								

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	11 477,22 kr
Renovasjon	10 768,56 kr
Vann	9 820,20 kr
Sum	**32 065,98 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	3 589,50 kr
1C - Ekstra standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 589,50 kr
Vann etter areal	15%	234 m2	39.80	1/1	0 %	9 313,55 kr	6 209,08 kr
Avløp etter areal	15%	234 m2	45.26	1/1	0 %	10 591,78 kr	7 061,18 kr
					Sum	**30 673,71 kr**	**20 449,26 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.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 22.09.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	98	**Bruksnr.**	123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 98/123		
Utskriftsdato	21.09.2026	**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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 98, Bruksnr 123	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Krydsbyveien 27, gatenr 2507 1350 Lommedalen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2204 17	Lommedalen 04 Lommedalen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060701 801	Lommedalen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.11.1998	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 013,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/98/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/98/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	15.11.2002	Avgiver	3201/98/122	-186,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/98/123	186,0

Annen forretningstype	Forretning:	17.11.1998	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.04.2023	Berørt	3201/97/2	0,0
			Berørt	3201/97/40	0,0
			Berørt	3201/97/41	0,0
			Berørt	3201/97/49	0,0
			Berørt	3201/98/1	0,0
			Berørt	3201/98/3	0,0
			Berørt	3201/98/5	0,0
			Berørt	3201/98/9	0,0
			Berørt	3201/98/11	0,0
			Berørt	3201/98/12	0,0
			Berørt	3201/98/14	0,0
			Berørt	3201/98/16	0,0
			Berørt	3201/98/17	0,0
			Berørt	3201/98/76	0,0
			Berørt	3201/98/80	0,0
			Berørt	3201/98/81	0,0
			Berørt	3201/98/83	0,0
			Berørt	3201/98/84	0,0
			Berørt	3201/98/85	0,0
			Berørt	3201/98/86	0,0
			Berørt	3201/98/87	0,0
			Berørt	3201/98/88	0,0
			Berørt	3201/98/89	0,0
			Berørt	3201/98/90	0,0
			Berørt	3201/98/91	0,0
			Berørt	3201/98/111	0,0
			Berørt	3201/98/116	0,0
			Berørt	3201/98/117	0,0
			Berørt	3201/98/118	0,0
			Berørt	3201/98/119	0,0
			Berørt	3201/98/120	0,0
			Berørt	3201/98/121	0,0
			Berørt	3201/98/122	0,0
			Berørt	3201/98/123	0,0
			Berørt	3201/98/124	0,0
			Berørt	3201/98/125	0,0
			Berørt	3201/98/126	0,0
			Berørt	3201/98/127	0,0
			Berørt	3201/98/128	0,0
			Berørt	3201/98/129	0,0
			Berørt	3201/98/132	0,0
			Berørt	3201/98/134	0,0
			Berørt	3201/99/1	0,0
			Berørt	3201/99/7	0,0
			Berørt	3201/99/22	0,0
			Berørt	3201/99/23	0,0
			Berørt	3201/99/25	0,0
			Berørt	3201/99/27	0,0
			Berørt	3201/99/28	0,0
			Berørt	3201/99/30	0,0
			Berørt	3201/99/34	0,0
			Berørt	3201/99/61	0,0
			Berørt	3201/99/63	0,0
			Berørt	3201/99/64	0,0
			Berørt	3201/99/65	0,0
			Berørt	3201/99/84	0,0
			Berørt	3201/99/85	0,0
			Berørt	3201/99/90	0,0
			Berørt	3201/99/96	0,0
			Berørt	3201/99/98	0,0
			Berørt	3201/99/99	0,0
			Berørt	3201/99/105	0,0
			Berørt	3201/99/108	0,0
			Berørt	3201/99/110	0,0
			Berørt	3201/99/478	0,0
			Berørt	3201/100/17	0,0
			Berørt	3201/100/97	0,0

Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.11.1998	Avgiver	3201/98/1	-828,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/98/123	828,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Krydsbyveien 27	U0101	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Krydsbyveien 27	H0101	Bolig	193,0	Kjøkken	8	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.02.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	234,0	Igangset.till.:	09.02.2000
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	234,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.01.2003
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	18597446			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	91,0		91,0			
H01	1	89,0		89,0			
H02		54,0		54,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	13.09.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.09.2006
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.09.2009
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24874095			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			30,0	30,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



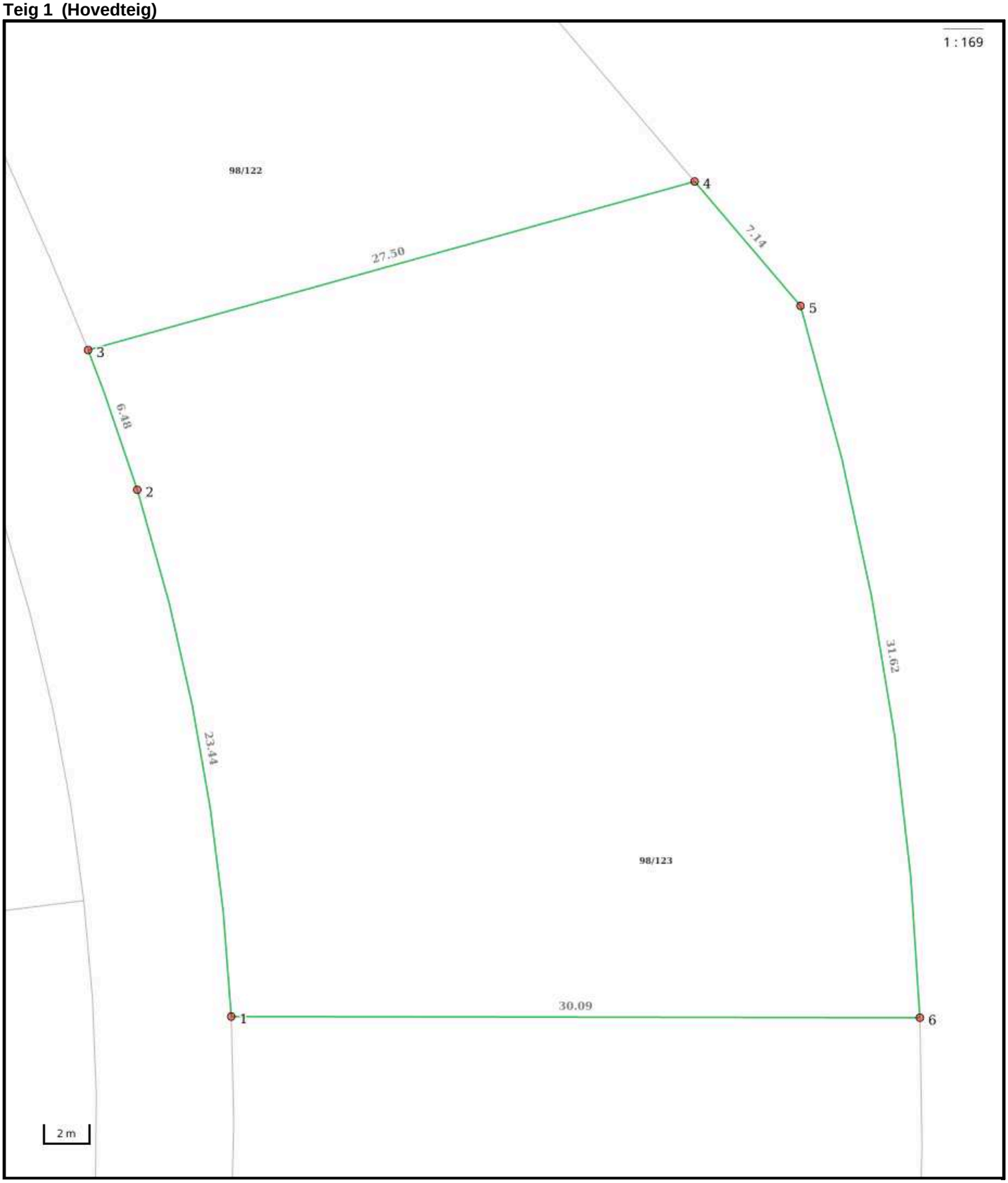
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 013,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 646,17	582 834,15	23,44m	Terrengmålt	13	-93,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 668,72	582 827,98	6,48m	Terrengmålt	13	-93,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 674,61	582 825,29	27,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 684,34	582 851,01	7,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 647 679,35	582 856,11	31,62m	Terrengmålt	13	125,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 647 648,85	582 864,12	30,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-98/123, Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	14.09.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

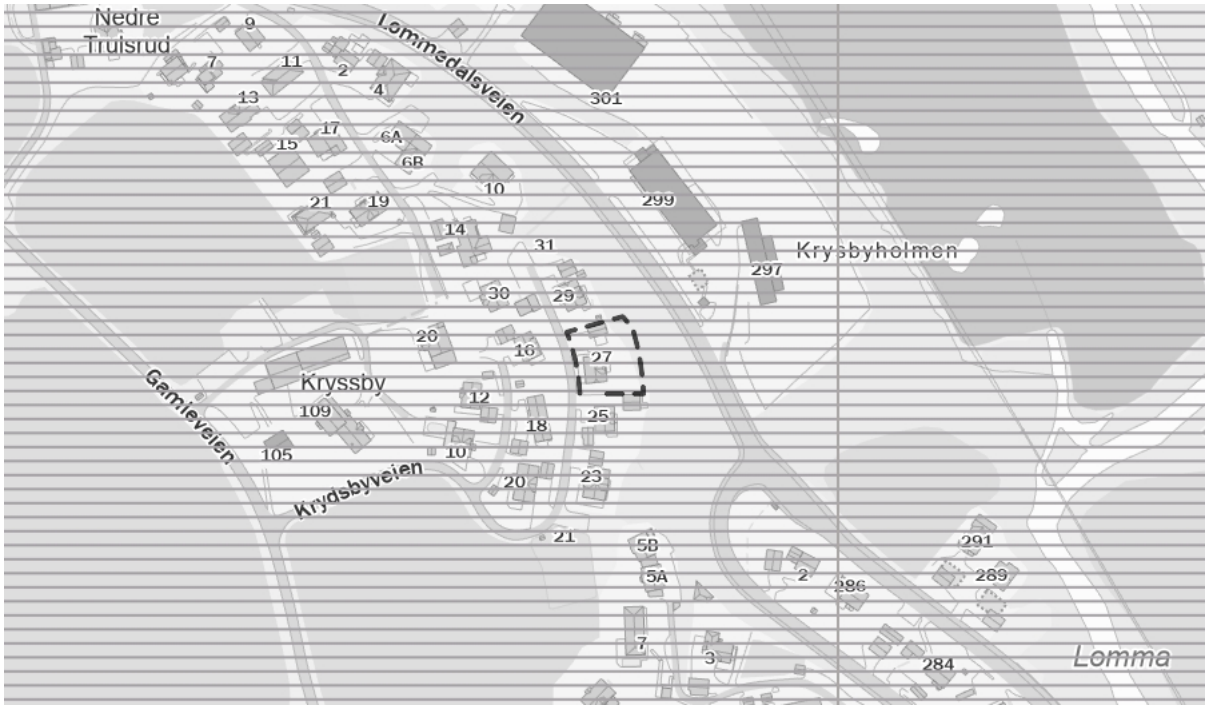
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.31 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.34 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.51 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.09.2026	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.11 km
Kvikkleire	14.09.2026	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	2.6 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	7.1 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	14.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

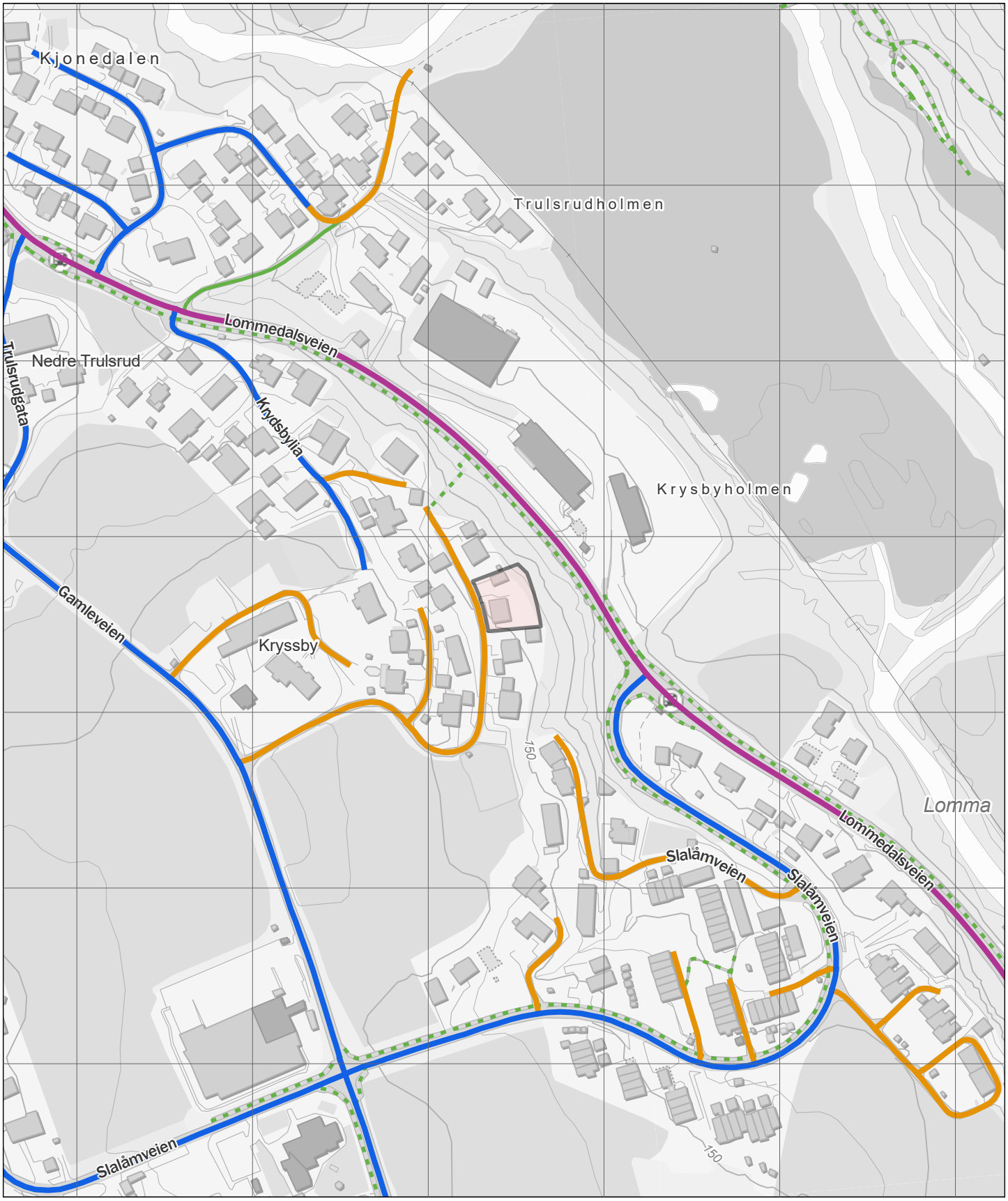
Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 98/123/0/0
Adresse: Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/09/2026



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KRYDSBYVEIEN 27, 1350 LOMMEDALEN

Gnr: 98 Bnr: 123 3201 Bærum kommune.
Enebolig med godkjent leilighet



Dato befaring:	12/08/2024
Utskriftsdato:	08/08/2025
Oppdragsnummer:	97282
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.

Garasje i trekonstruksjon, med bod i bakkant.

Standard

Boligen er godt vedlikeholdt med generelt god standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2012:

- Pusset opp 1. og 2. etasje med slipte og nye gulvoverflater.
- Rehabiliterte bad i begge etasjer.
- Monterte ny kjøkkeninnredning.

2016:

- Hele kjelleren ble pusset opp med nye gulv i stue og soverom, nye kjøkkeninnredninger og malte overflater.
- Bygget om, og rehabiliterte badet i kjelleren tilhoveddelen, for å få plass til ny trapp fra 1. etasje.
- Opparbeidet uteareal med beleggningsstein, terrasseplatting, etc.

2024:

- Skiftet terrassebord på terrasse i forbindelse med inngangsparti.
- Malt en del overflater.
- Skiftet vindskiene med nye bord, samt oppgraderte disse med stål beslag.

2025:
– Skiftet 3 nye vinduer i underetasje.
– Malt 3 soverom i andre etasje og stue/kjøkken og soverom i underetasje.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2003, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Underetasje leilighet)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Underetasje leilighet)
- Overflater på innvendige gulv (Entré / Underetasje hoveddel)
- Overflater på innvendige gulv (Gang / Underetasje hoveddel)
- Brannskille
- Utvendig kledning
- Krypeloft
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser, ol.
- Rom under terreng
- Hulltaking kjellervegg
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Rekkverk og annen fallsikring
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Elektrisk oppvarming (Bad / Underetasje hoveddel) – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 5 000 – 20 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Trond Gunnar Iversen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Trond Gunnar Iversen ,Takstmann: Bjørn Fosser Bjørn Fosser 05/08/2025 Oppdatering av tilstandsrapporten med ny befaring

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig med godkjent leilighet
Om tomten:	Pent opparbeidet tomtegrunn med beleggningsstein på gårdsplass og gangarealer til frittliggende terrasseplatting og inngang til leilighet og hoveddelen i underetasjen. Terrasseplatting i hagen på 25 kvm.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 98 Bnr: 123
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1013
Hjemmelshaver:	Marit Beate Andreassen og Trond Gunnar Iversen
Adresse:	Krydsbyveien 27, 1350 LOMMEDALEN

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/08/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	17/08/2024		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	12/08/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er fremvist.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår	2003

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje leilighet	46	42	4
Underetasje hoveddel	46	42	4
1. etasje	94	94	0
2. etasje	55	55	0
Sum bolig:	241	233	8

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje leilighet	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	Bod
Underetasje hoveddel	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Gang	Bod
1. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom	
2. etasje	Bad, Loftstue, Tre soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje leilighet	46	0	0	0
Underetasje hoveddel	46	0	0	0
1. etasje	94	0	0	61
2. etasje	55	0	0	4
Sum bolig:	241	0	0	65
Sum BRA:	241			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje leilighet	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		
Underetasje hoveddel	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Gang		
1. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom		
2. etasje	Bad, Loftstue, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Arealet av felles inngangsparti for leiligheten og hoveddelen, er fordelt som S-rom med halve arealet på hver av delene, selv om rommet ikke er avdelt med vegg. Det er ikke lagt som P-rom, da rommet i følge eier ikke er fullverdig isolert.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	2004, byggeår er omtrentlig

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	31	0	31
Sum bolig:	31	0	31

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom, Utvendig bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	31	0	0
Sum bolig:	0	31	0	0
Sum BRA:	31			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Utvendig bod	Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Huset er opprinnelig et Horten hus.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning i boligens 2. etasje, og 1. etasje med unntak av soverommet som er bygget i den senere tid. I underetasjen er det opprinnelig bygget en leilighet som samsvarer med opprinnelig plantegning. Øvrige del av kjelleren er godkjent som en del av hoveddelen med trapp fra hoveddelen og ned til etasjen.

Brannskille

Beskrivelse:	Det er krav om brannskille mellom hoveddelen i bygningen og leiligheten.
Tilstandsvurdering:	Kjeller: Det er ikke kjent i hvilken grad brannskillet er ivaretatt mellom hoveddelen og hybeldelen. I boden med berederen er det et sluk som er felles for begge boder. Dette sluket utgjør en fri åpning og opprettholder ikke dette brannkravet. I overgang vegg og himling over varmtvannsberedere er det eksponert treverk i begge bodene. For å ivareta brannkravet, skal det være gjennomgående gipsplater på begge sider, alle gjennomføringer skal være branntettet etc. Det anbefales å utbedre forholdet, og undersøke nærmere om kravet om brannskillet er ivaretatt. TG: 2

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av beleggningsstein, naturlige masser og plenarealer.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Grunnmur i betong, elementer eller lettklinkerbetong. Muren er kledd inn innvendig, pusset utvendig og eier hadde ikke kjennskap til type grunnmur.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Pusset grunnmur.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det foreligger imidlertid forskninsrapporter som sier at lufting bak kledning ikke er avgjørende for panelets levetid.

Det er allikevel angitt at det skal være lufting bak kledningen i denne rapporten. TG 1 gjelder for selve panelet og TG 2 gjelder for selve luftingen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Halvvalmet tak i trekonstruksjon.
Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling. Det er ikke gangbart gulv og loftet er besiktiget fra stigen.
Lufting i undertaket og gesimser.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. TG: 1

Krypeloft

Beskrivelse: Kneloft bak badet, og de 2 minste soverommene.
Loftene er isolert og kledd innvendig med sponplater på gulv og himling.

Tilstandsvurdering: Kneloftene ble innredet til lagringsrom i 2012. Før dette var det kalde loft med lufting i gesimser.
I himlingen er det lagt diffusjonstett plast, mineralull og plater. Den diffusjonstette plasten har en glippe øverst i taket på kneloftet. Dette medfører en risiko for at det kan komme kondens inn i isolasjonen, ved at det varme inneluften kan vandre fritt forbi den diffusjonstette plasten.
Det anbefales at himlingen rives, og konstruksjonen er mot innsiden av yttertaket er åpent for å unngå risiko for dannelse av fuktrelatert problematikk i takkonstruksjonen. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein fra byggeår.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt fra byggeåret.
Balkongdør med tolags isolerglass fra byggeår.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: 2. etasje:
Balkongdør med tolags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Døren er reparert med beslag nederst på yttersiden. Selve døren har noe buling i treverket over beslaget og er derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret. Dette gjelder vinduer i hybeldelen, mindre vinduer i bad og soverom i 1. etasje, samt alle vinduer på gavlvegger i 2. etasje.
Vinduene i hoveddelen i underetasjen er nylig skiftet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass fra byggeåret. Dette gjelder vinduer i 1. etasje, og til side for terrassedøren i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: VIndu i ett soverom har noe slitasje i treverket, og bærer preg av å ha vært en del åpent, som er vanlig i soverom.
Vinduer har noe delaminering i hjørner og sider. Forholdet kan være produksjonsfeil eller monteringsfeil. Dersom forholdet utvikler seg, så kan det bli påregnelig å skifte vinduene på sikt.

TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: 1. etasje:
Vestvendt terrasseplatting i trekonstruksjon i forbindelse med inngangsparti, ca. 50 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre. Terrassebordene er nylig skiftet.
Terrassen er forankret i husveggen og fundamentert på støpte søyler i betong.
Det er noen pyntebord rundt terrassen ned mot terrenget. Enkelte av disse bordene har noe råte nederst.
2. etasje: Østvendt balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen, 4,3 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: 1. etasje: Østvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 11 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.

Tilstandsvurdering: Terrassen har for mye utstikk utenfor bæringen av bjelkelaget i forhold til normal dimensjonering. Dette gir noe svikt ytterst på terrassen, og kan gi økt påkjenning fra snølast.

TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom:
Leilighet: Stue/kjøkken og soverom.
Hoveddel: Stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Rom under terreng

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

Rom under terreng

Beskrivelse:	Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: En vegg på soverommet i hoveddelen og leiligheten, samt gangen og badet i hoveddelen.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i soverommet i underetasjen som er del av hoveddelen.
Tilstandsvurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 17,7 vektprosent % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk og vurderes til tilstandsgrad 2. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes. TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i underetasje hoveddel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Leilighet: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i boden. Hovedstoppekran og vanninntak i boden for hele boligen. Hoveddel underetasje: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i boden. 1. etasje: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet. 2. etasje: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet. Avløpsrør i plast.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Leilighet 1: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2003, montert i boden. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2002, montert i badet i 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Hovedel underetasje: Opplegg for vaskemaskin i soverommet.
Tilstandsvurdering:	Det er montert automatisk vannstopper med føler på gulvet i følge eier. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	1. etasje: Ventilator med avtrekk gjennom ytterveggen. Oppdriftsventilasjon i badet. Friskluftsventil på ytterveggen i badet.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Leilighet : Elektrisk avtrekksvifte i badet. Ventilator med avtrekk gjennom ytterveggen i kjøkkenet. Friskluftsventil på yttervegg i stuen og soverommet. Hoveddel underetasje: Elektrisk avtrekksvifte i badet. Ventilator med avtrekk gjennom ytterveggen i kjøkkenet. Friskluftsventil på yttervegg i stuen og soverommet. 2. etasje: Mekanisk avtrekk fra badet. Friskluft via spalteventiler i vinduer i soverommene.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. 1. etasje: 2 Sikringstavler med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entreen. Leilighet 1: Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entreen. Underetasje hoveddel: Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entreen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret. - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.	
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på generelt på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.	TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Leilighet 1: Entre, stue/kjøkken og bad. Underetasje hoveddel: Entre, stue/kjøkken, gang og bad (virker ikke på bad). 1. etasje: Varmekabler i badet og del av entreen. 2. etasje: Varmekabler i badet.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er ikke gitt, da undertegnede ikke har tilstrekkelig kompetanse på området.	TG: IU

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Stuen, kjøkkenet og soverommet. 2. etasje: Stuen og soverommene.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse:	U- trapper og rekkverk i tre. Trappen til 2. etasje er nymalt.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Håndløper til trapper i begge etasjer.	
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene i trappene.	TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	1. etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert ventilator i stål med avtrekk gjennom ytterveggen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Leilighet og hoveddel underetasje: Fliser i entreen. Vinylbelegg i boden. Enstavs laminat i stuen og soverommet. 1. etasje: Originale gulvbord i soverommet. Ett felt med fliser i entreen. Slipte gulvbord i stuen, entreen/gangen og kjøkkenet. 2. etasje: Enstavs laminat.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Loftstue: Enstavs laminat i loftstuen.
Tilstandsvurdering:	Gulvet har noe vannpåkjenning. Ett punkt, trolig fra potteplante og generelt i forbindelsevmed for mye bruk av vann ved vasking. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Leilighet: Takessplater. Underetasje hoveddel: Sparklet og malte plater i gangen og badet. Takessplater i øvrige rom. 1. etasje: Sparklet og malte plater. 2. etasje: Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse: Leilighet: Profilerte innvendige dører.
Underetasje hoveddel: Profilerte innvendige dører.
1. etasje: Glatte innvendige dører.
2. etasje: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: 1. etasje: To skyvedørsgarderober med speilfronter i entreen/gangen. Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Underetasje leilighet

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, Underetasje leilighet

Beskrivelse: Badet er i følge eier fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Underetasje leilighet

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert bom i enkelte fliser. Noe dårlig limfeste på enkelte fliser. Dette kan på sikt medføre at fliser kan løsne.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Underetasje leilighet

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG: 2

Fast inventar – Bad, Underetasje leilighet

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje leilighet

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad, Underetasje leilighet

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte montert på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Underetasje leilighet

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot naboleilighet, som på grunn av brannskillet ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Underetasje hoveddel

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, Underetasje hoveddel

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2016.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidet.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Underetasje hoveddel

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Nedsenket felt i dusjen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, Underetasje hoveddel

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, Underetasje hoveddel

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje hoveddel

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Det er noe svertesopp på fugen bak servanten og klosettet. TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, Underetasje hoveddel

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Varmekabler er ute av funksjon. Forholdet bør utbedres ved lokal utbedring.
Prisestimatet forutsetter lokal utbedring av varmekablene, uten større inngrep. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-20 000,-

Ventilasjon – Bad, Underetasje hoveddel

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Underetasje hoveddel

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg og leilighet som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Entré, Underetasje hoveddel

Overflater på innvendige gulv – Entré, Underetasje hoveddel

Beskrivelse: Fliser i entreen.

Tilstandsvurdering: Ved terskel inn mot stue/kjøkken er det sprekk i noen fliser og hulromslyd i de flisene som er inn mot stuedøren.
Forholdet er sannsynligvis forårsaket av noe bevegelser i bygningen. TG: 2

Gang, Underetasje hoveddel

Overflater på innvendige gulv – Gang, Underetasje hoveddel

Beskrivelse: Enstavs laminat.

Tilstandsvurdering: Det er noe svikt i gulvet på ett felt omtrent midt på. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Gang, Underetasje hoveddel

Beskrivelse: Det er laget en delevegg med dør i nedkant av trappen. På siden mot trappen er veggen isolert, men den er ikke ferdigstilt med overflater.

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier rehabilitert i 2012.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidet.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg og kjøkkeninnredning og er derfor ikke egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier rehabilitert i 2012.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidet.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Heltre benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badekar med hånddusj, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil på veggen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggen bak er i kneloftet og belagt med vindsperre. Det er gjort undersøkelser i forbindelse med fukt i kneloftet og ikke funnet indikasjoner på fuktighet utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt stående trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Leddport og dør i bakkant til boden.
Boden er avdelt fra øvrig del av garasjen.

Det har vært noe utglidning av masse under garasjen i bakkant, så det er en glippe mellom grusen og betongdekket. Det bør legges på mer pukk, som legges inn under platen.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

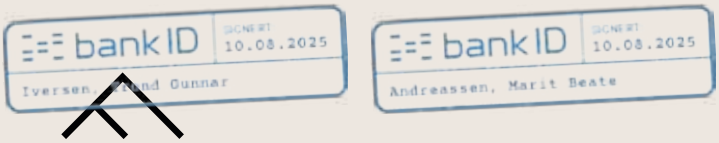
Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Trond Gunnar Iversen

Marit Beate Andreassen

Boligen

Krydsbyveien 27
1350 Lommedalen

3201-98/123/0/0

- Boligen ble kjøpt 2005
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Varmekabler på det ene badet i underetasje virker ikke

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Karlsen VVS AS og Bøysen Rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: 2012: Oppgradering av 2 bad i hovedenhet, Karlsen VVS AS 2016: Omgjøring og oppgradering av bad i leilighet, Bøysen Rør AS

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

2012: Ja, på begge bad ble tettesjikt, membran og sluk oppgradert 2016: Ja, et nytt og mindre og komplett bad ble etablert.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Mindere utetthet i undertak funnet ved sjekk og vedlikehold august 2024. Utbedret av Stas bygg og rehabilitering AS.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Stas bygg og rehabilitering AS

   Beskrivelse av arbeidet: Undertak med utetthet skiftet og resten av taket sjekket.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Stas-bygg og rehabilitering AS

Beskrivelse av arbeidet: 2012: Fullstendig oppgradering av hovedenhet innvendig med alle gulv, vegger og tak. Utvendig maling av fasade og terrasser 2024: Maling av fasade, nye vindskie og oppgradering av terrasse med nye terrassebord 2025: Skiftet 3 stykk vinduer i underetasje

---

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Ja**

Som beskrevet i takst: Vindu i ett soverom har noe slitasje i treverket, og bærer preg av å ha vært en del åpent, som er vanlig i soverom.
Vinduer har noe delaminering i hjørner og sider. Forholdet kan være produksjonsfeil eller monteringsfeil. Dersom forholdet utvikler seg, så kan det bli påregnelig å skifte vinduene på sikt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

I forbindelse med utleie av leilighet i under etasje i 2025 har vi hatt noe muggsopp da ventiler ikke er benyttet riktig. Dette har ikke vært noe problemer når vi tidligere når vi selv har benyttet hele boligen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Vanlig vask med klor slik at man fjerner muggsoppen. Dette ble gjort av eier.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

En skjeggkre ble sett i forbindelse med oppussing August 2024.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: I tillegg til ekstra fokus på å holde huset rent ble det brukt limfeller.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Rørlegger Tom Roger Johansen

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt vann og avløp til vaskemaskin i underetasje.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: ING. Trond Myhre AS

Beskrivelse av arbeidet: 2012: Oppgradering av el-anlegg i forbindelse med oppussing av hovedenhet - ING. Trond Myhre AS 2016: Oppgradering av el-anlegg i forbindelse med oppussing av underetasje - Utført av faglært eletriker, bror til eier som dugnad

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av el-anlegg i forbindelse med oppussing av underetasje - Utført av faglært eletriker, bror til eier som dugnad

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Det er laget et nytt soverom i hoved etasje og det er laget en trapp fra hovedetasje til underetasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ny plantegning med to utleie enheter godkjent av Bærum kommune i 2025.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



• **Ja**

Det ble ikke søkt om ferdig attest når huset ble bygget. Eier har ikke søkt om dette i ettertid.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Det er en egen hybel leilighet og en bi-leilighet som er en del av hovedenheten. Begge er godkjent av Bærum komme i 2025.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Et lys på badet i andre etasje virker ikke

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.