NORDVIK

Vollsveien 255A

4 soverom | 212 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Vollsveien 255A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
67	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik halvpart av tomannsbolig på Eiksmarka | 4 sov | 2 bad | Solrik hage | Garasje m/lader | Nær T-bane og marka

Prisantydning	**11 000 000,-**
Omkostninger	**276 090,-**
Totalpris	**11 276 090,-**
BRA-i	**212 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

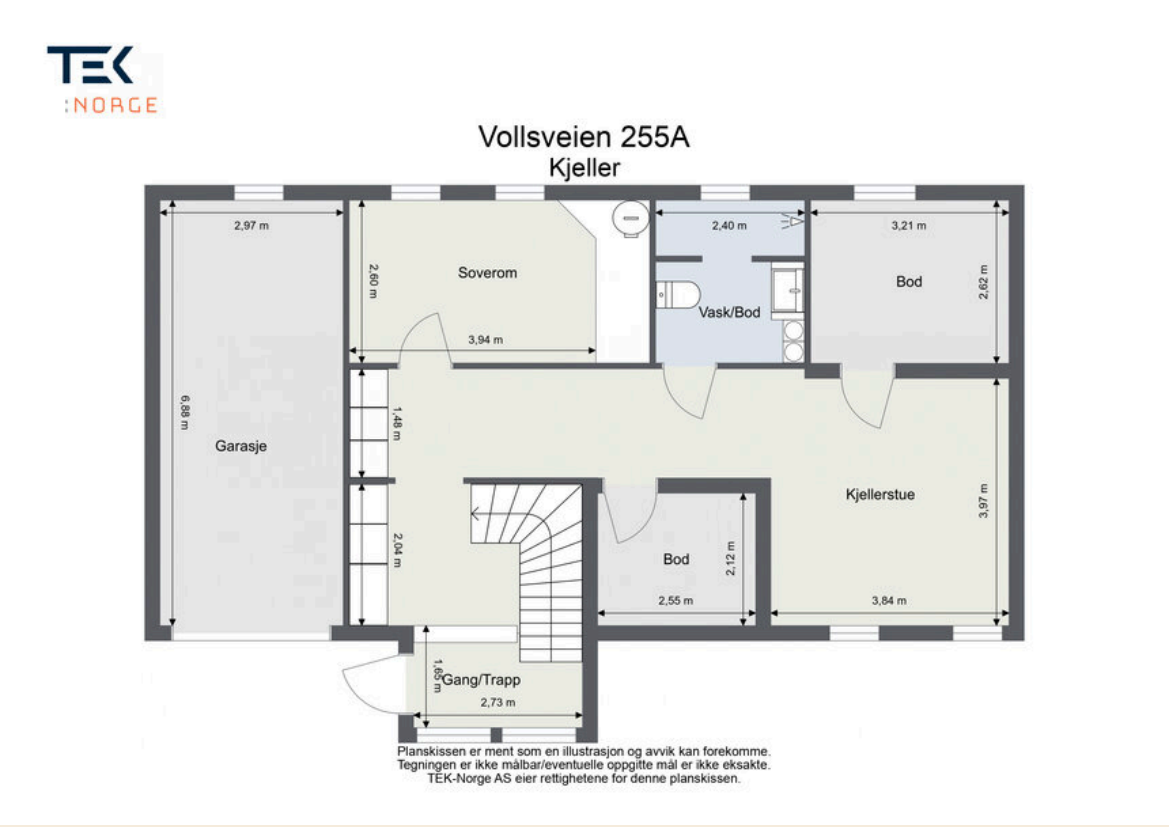
Velkommen til Vollsveien 255A!

En romslig og familievennlig bolig over to plan, med en innholdsrik planløsning og fine utearealer. Her bor du attraktivt på Eiksmarka, i landlige og grønne omgivelser med nærhet til Bærumsmarka og flotte turmuligheter. Samtidig er hverdagen enkel, med kort vei til skoler, barnehager, butikker samt T-bane og buss. Boligen passer godt for familien som ønsker god plass både inne og ute.

Praktisk planløsning
To bad - hovedbad fra 2018
4 soverom samlet i hovedetasjen
Stilrent kjøkken med hyggelig spiseplass
Underetasje med ekstra boltreplass
Terrasse, markterrasse og solrik hage
Garasje med elbillader og biloppstillingsplass
T-bane og buss i umiddelbar nærhet
Nær Bærumsmarka, ridesenter, tennis og golf
Sokner til Eiksmarka skole, kort vei til flere barnehager

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 97 kvm





1. Etasje
BRA-i: 137 kvm
Total BRA: 137 kvm

























Soverom 2 - Soverommet benyttes i dag som en kombinert kontor- og treningssone. Rommet har en fleksibel størrelse og kan enkelt møbleres som soverom, gjesterom eller hjemmekontor





Soverom 3 - Soverommet har en god størrelse med plass til seng, nattbord og garderobeløsning

Soverom 4- Det fjerde soverommet er et anvendelig rom med plass til seng, skrivebord, garderobeskap og øvrig møblement. Vinduet vender ut mot hagen og gir fint med dagslys



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0264/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vollsveien 255A, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33, bnr 211, snr 1 i Bærum kommune

Selgere
Heidi Bakke
Jens-Hermann Jenssen

Kjøpesum og omkostninger
11 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
275 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
276 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
295 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 276 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 295 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 212 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 240 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:

Horisontaldelt tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 75 kvm.
BRA-e: 22 kvm.
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 137 kvm.
Total BRA: 137 kvm.
TBA: 56 kvm.

Bod
Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Tomten består av utearealer som den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til, samt fellesarealer. Det henvises til sameiets vedtekter og tilhørende situasjonskart for nærmere informasjon.

Boligen har følgende innhold:

1. etasje: Gang/trapperom, stue, spisestue og kjøkken, fire soverom, bad, garderoberom og bod. Utgang til terrasse og markterrasse.

Underetasje: Entré/gang med trapp, kjellerstue, rom innredet som soverom, bad/vaskerom og to boder.

Det gjøres oppmerksom på at kjellerstuen og rommet innredet som soverom i underetasjen ikke er godkjent for varig opphold.

I tillegg medfølger garasje på ca. 22 kvm med elbillader og en utvendig bod på ca. 6 kvm.

Standard
Boligen rom for rom:

- 1. etasje -

Gang og trapperom:
Gang- og trapperommet fungerer som et naturlig bindeledd mellom hovedetasjens ulike rom. Vindusflatene i enden gir fint dagslys, mens plassbygde skap sørger for praktisk oppbevaring. Her er det også plass til benk, kommode eller en liten møbleringssone.

Stue:
Stuen er romslig og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gode størrelsen gir plass til flere møbleringssoner, som sofagruppe, TV-krok og en hyggelig lesesone. Peisovnen tilfører både varme og en lun atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til de flotte utearealene med terrasse, markterrasse og hage. Her kan man nyte gode solforhold og hyggelige måltider, mens barna leker i hagen - et perfekt sted for både store og små.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken fra 2009 med slette, lyse fronter og benkeplate i stein. Innredningen byr på gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Kjøkkenet har nedfelt stålkum, ventilator med avtrekk ut samt integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

I tilknytning til kjøkkenet ligger en lys og hyggelig spisestue med store vindusflater og god plass til langbord. Herfra er det fint utsyn mot hagen, og rommet danner en naturlig ramme rundt både hverdagens måltider og hyggelige sammenkomster.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. I direkte tilknytning ligger et eget garderoberom med gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har parkett på gulvet og panel på veggene.

Soverom 2:
Soverommet benyttes i dag som en kombinert kontor- og treningssone. Rommet har en fleksibel størrelse og kan enkelt møbleres som soverom, gjesterom eller hjemmekontor. Garderobeskap gir praktisk oppbevaring.

Soverom 3:
Soverommet har en god størrelse med plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Soverom 4:
Det fjerde soverommet er et anvendelig rom med plass til seng, skrivebord, garderobeskap og øvrig møblement. Vinduet vender ut mot hagen og gir fint med dagslys.

Bad:
Lekkert bad fra 2018 med mørke, gjennomgående fliser og et eksklusivt uttrykk. Badet er innredet med dobbel servant med underskuffer, stort speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Gulvet har elektriske varmekabler, og innfelte downlights gir god belysning. Rommet har vindu og elektrisk avtrekksventilasjon.

Bod:
I 1. etasje er det en bod med plass til oppbevaring av diverse utstyr

- Underetasje -

Entré:
Velkommen inn i entréen i underetasjen. Flislagt gulv og innfelte downlights gir et helhetlig uttrykk, mens åpne hyller og sittebenk gir plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjellerstue:
Kjellerstuen gir familien verdifull ekstra boltreplass og er i dag innredet med sofagruppe og TV-sone. Her ligger alt til rette for filmkvelder, lek eller en egen avdeling for familiens ungdommer.

Rommet er ikke godkjent for varig opphold. Se nærmere informasjon under punktet «Ferdigattest, byggetegninger og dagens bruk».

Rom innredet som soverom:
I underetasjen er det et rom innredet som soverom, med plass til dobbeltseng, skrivebord og oppbevaring. Innfelte downlights gir god belysning.

Rommet er ikke godkjent for varig opphold. Se nærmere informasjon under punktet «Ferdigattest, byggetegninger og dagens bruk».

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med servant med underskuffer, speil, toalett og dusjsone med glassbyggerstein. Det er også opplegg for vaskemaskin og innfelte downlights i taket.

Bod:
I underetasjen er det to romslige boder som gir gode og praktiske oppbevaringsmuligheter.

- Innvendige overflater -
Gulvene er utført med parkett, laminat og flis. Veggene har panelplater og malte plater. Himlingene har malte glatte flater.

- Tekniske installasjoner -
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede skjøter. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og støpejernsrør. Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Friskluftsventiler i yttervegg. Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Røykvarsler og brannslukningsapparat er installert.

Parkering
Parkering for en bil i garasje med elbillader, samt en biloppstillingsplass på felles inngangsområde.

Modernisering og påkostninger
Ifølge eier er følgende arbeider utført:

2004/2005: Taket ble skiftet av tidligere eier. Badet i seksjon 2 ble også pusset opp.

2006/2007: Bad/vaskerommet i underetasjen ble pusset opp. Arbeidene ble i stor grad utført i egen regi, med innleid rørlegger og membranlegger. Det foreligger ikke dokumentasjon.

2008/2009: Boligen ble betydelig utvidet og oppgradert. Det ble etablert tilbygg på nord- og sørsiden med garasjer, soverom, stue og veranda. Videre ble det utført drenering rundt huset, etterisolering og utskifting av utvendig kledning, vinduer og ytterdør. Kjøkkenet ble fornyet, og det ble lagt nye gulv og oppgradert vegger i alle rom. Det elektriske anlegget ble overhalt med nytt sikringsskap. Det ble også etablert nytt rørsystem med rør-i-rør og ny varmtvannsbereder. Arbeidene ble utført med Tømrermester Erik Kylling & Co som entreprenør, samt Gjøvik Graveservice og Bakke El-Installasjon.

2016: Verandaen ble bygget inn, og ett av soverommene ble pusset opp og utvidet med ca. 4 kvm.

2018: Badet i 1. etasje ble totalrenovert og utvidet av Mo-Tekk.

2020: Kjellerstuen ble pusset opp, inkludert pigging av gulvet.

2021: Utvendig pipe ble vedlikeholdt og murt opp på nytt. Luftingen på kaldloftet ble også forbedret.

2024: Drypplekkasje fra oppvaskmaskinen ble håndtert som en forsikringssak. Det ble lagt ny parkett og elektriske varmematter i stuen, og vanntilførselen under kjøkkenvasken ble utbedret.

2024: Lekkasje fra kjøkkenet i seksjonen over ble håndtert som en forsikringssak. I den forbindelse ble veggflisene på kjøkkenet skiftet.

Årstall ikke oppgitt: Elbillader ble montert av Bakke El-Installasjon.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Utført arbeid -

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom kjeller - pusset opp i 2007: mye egeninnsats men faglært på rørlegger, membran og flislegging. Har ikke firmanavn lenger Bad 1. etasje: pusset opp og utvidet i slutten av 2018. Entreprenør Mo-tekk med totalentreprise for jobben.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mo Tekk Interiør AS v / Magnus Gjerde.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Erik Kylling & Co: Stor utvidelse og oppussing i 2009 som innebærer: - Drenering rundt bygget ble lagt. - Tilbygg på boligen ble gjort på syd- og nordsiden. - Nye vinduer og ytterdør ble montert. - Veggene ble etterisolert, og ny utvendig kledning ble lagt. - Garasje(ne) ble bygget. 2021- vedlikehold og oppmuring av ny pipe på tak. Mjøsen Murermesterforretning AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ifbm tilbygg og oppussing i 2009. Firma var Gjøvik Graveservice AS. Utgraving i forbindelse med utbygging, drenering av hele huset.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Full overhaling av det elektriske anlegget i 2009 inklusiv nytt sikringsskap. Bakke El-Installasjon AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakke El-Installasjon AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke rørlegger, men underentreprenør av Tømrermester Erik Kylling & Co.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?

Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygging i 2009 - Innbygging av veranda i 2016.

- Feil og mangler -

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Kondens på kaldloft etter utbygging i 2009. Utbedret i ulike etapper og sist i 2021. Lagt isolasjon og økt lufting på loft. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? # Ja Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Firmanavn: Tømrermester Søby og Broeng AS Beskrivelse av arbeidet: Økt utlufting via møne Lekkasje i innvendig takrenne mellom veranda i 2. etasje og 1. etasje. Vil bli utbedret før overtagelse. 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke etter ombygging i 2009 med nye avløpsrør.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: har hatt Skjeggkre tidligere, men ikke sett noen etter 2018 Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? # Ja Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018 Beskrivelse av arbeidet: Utplassering av limfeller og insektsspray.

- Offentlige og private forhold -

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Skadesak april 2024: drypplekkasje fra oppvaskmaskin Skadesak oktober 2024: Lekkasje fra kjøkken i etasjen over Tilstandsrapport fra takstmann ifbm salg av seksjonen over i samme sameie August 2024.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja.
Beskriv: T-bane bro i nærheten samt trafikk fra Vollsveien skaper noe støy - primært utendørs.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei.
Eventuell kommentar: Utelys + lys i gang til seksjon 2 er koblet til sikringsskap til seksjon 1.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Eiolf Rasmussen

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

- Utvendig byggemåte -
Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag av metall. Ytterveggen har trekonstruksjon med stående bordkledning fra 2009. Vinduene er malte og har isolerglass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass. Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

- Innvendig byggemåte -
Gulvene er utført med parkett, laminat og flis. Veggene har panelplater og malte plater. Himlingene har malte glatte flater. Det er mursteinspipe og vedovn. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er malt tretrapp. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler,

varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Innvendig > Krypkjeller
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget. Eier opplyser om at det er utført av fagfolk.

Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr. Brannslukningsapparatet er fra 2006 og er eldre enn 10 år, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Innbo og løsøre
Hvitevarer som medfølger:
Kjøleskap på kjøkkenet samt integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin medfølger.

Hvitevarer som ikke medfølger:
Kjøleskap og fryseskap i boden samt vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Varmepumpe
- Elektriske varmekabler på badene

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 31 281 kWh. Strømkostnad forrige år: 41 808 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Sameiet har ingen faste månedlige felleskostnader. Den enkelte seksjonseier betaler egne kommunale avgifter og egen bygningsforsikring.

Kostnader som gjelder begge seksjonene, herunder vedlikehold av fellesarealer og felles bygningsdeler, fordeles etter sameiebrøken med 1/2 på hver seksjon. Kostnadene betales fortløpende ved behov

Kommunale avgifter
Kr 24 728,-pr. 2026

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Avløp: 10 953,89 kr
Feiing og tilsyn: 372,00 kr

Renovasjon: 3 769,60 kr
Vann: 9 631,96 kr
Sum: 24 727,45 kr

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring i Gjensidige: 9 164 kr.
- Boligen er ikke tilknyttet boligalarm.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1000,- pr mnd.
- Årlig kostnad til ved er ca. 500 kr. Kostnaden vil variere avhengig av forbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 675 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 700 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Altibox.

Sameiet

Om sameiet
Sameiets navn er Boligsameiet Vollsveien 255. Sameiet består av to boligseksjoner, og hver seksjon har en sameiebrøk på 1/2 og én stemme på sameiermøtet. Det er ikke opplyst hvilken dato sameiet ble opprettet. Ifølge eier er vedtektene ikke tinglyst.

Sameiet har ingen faste felleskostnader som kreves inn eller administreres av sameiet. Den enkelte seksjonseier betaler egne kommunale avgifter og egen bygningsforsikring. Seksjonene skal være forsikret i samme forsikringsselskap, som for tiden er Gjensidige.

Kostnader som gjelder begge seksjonene, herunder felles adkomstvei, felles vann- og avløpsledninger med pumpekummer, gangveier samt gjerder og hekker mot naboer, fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Ifølge eier gjelder dette også vedlikehold av bygningens felles konstruksjoner, herunder tak, grunnmur og øvrig bygningskropp.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for innvendig og utvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt alminnelig vedlikehold av utearealer vedkommende har enerett til å bruke. Seksjonene har felles ansvar for fellesarealene som fremgår av situasjonskartet datert 17.06.2024. Seksjon 1 har enerett til bruk av bod og lekestue og er ansvarlig for vedlikeholdet av disse.

Hver seksjon har enerett til bruk av sitt uteareal i henhold til situasjonskartet som følger vedtektene. Vedtektsendringer krever enstemmighet.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og tilhørende situasjonskart er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er ikke faste dugnader i sameiet. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bruksenhet og arealer seksjonen har enerett til å bruke. Seksjonseierne har felles ansvar for vedlikehold av sameiets fellesarealer.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 878 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt på 878 m², hvor hver seksjon har enerett til bruk av eget uteareal i henhold til situasjonskartet som følger vedtektene. Tomten er skrånende, solrik og pent opparbeidet med plen og variert beplantning. Eiendommen har et hyggelig inngangsparti og en asfaltert felles gårdsplass. Utearealene er lettstelte og byr på fine lekemuligheter for barn.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Eiksmarka, i et rolig og grønt område med nærhet til både natur og et godt utvalg av servicetilbud. Her bor man landlig til med jorder og ridesenter i nærområdet, samtidig som det er kort vei til skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon. Bærumsmarka ligger også lett tilgjengelig og byr på flotte aktivitetsmuligheter gjennom hele året.

- Servicetilbud -
Eiksmarka senter ligger innen kort gangavstand og byr på blant annet dagligvarebutikk, apotek, serveringssteder, frisør og blomsterbutikk. Det er også kort vei til nyoppussede Østerås senter, med et variert tilbud av butikker og tjenester, blant annet Meny med ferskvaredisk, Vinmonopolet, apotek, treningssenter, legesenter, tannlege og frisør. På Røa finnes ytterligere servicetilbud, butikker og spisesteder.

- Aktivitet og fritid -
Området byr på svært gode muligheter for en aktiv fritid. Bærumsmarka ligger i nærheten med et omfattende nettverk av tur- og sykkelstier, idylliske vann og flotte naturopplevelser. Om vinteren prepareres milevis med skiløyper, og fra Fossum er det tilgang til egen lysløype.

Fossum idrettsanlegg ligger også i nærområdet og har blant annet kunstgressbane, skiskytteranlegg og klubbhus. Østern Brug Ridesenter ligger en kort spasertur unna, mens Eiksmarka Tennisklubb tilbyr seks tennisbaner, hvorav to kan benyttes under tennisboble om vinteren.

Ved Østernvann og Bogstadvannet finnes fine bade- og rekreasjonsmuligheter. For golfinteresserte ligger både Grini, Haga og Nordhaug golfklubb i nærheten, med Grini golfbane kun rundt 100 meter fra eiendommen.

- Offentlig kommunikasjon -
Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane i nærheten. Nærmeste bussholdeplass er Grini, som ligger ca. 200 meter fra boligen og betjenes av flere busslinjer. Eiksmarka T-banestasjon ligger ca. 500 meter unna, med linje 2 og enkel forbindelse mot blant annet Røa, Majorstuen og Oslo sentrum. Det er også kort kjørevei til Lysaker stasjon, med et godt togtilbud og Flytoget.

- Skoler og barnehager -
Eiendommen sokner til Eiksmarka barneskole og Østerås ungdomsskole. Eiksmarka skole ligger i kort gangavstand fra boligen, og det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Grini barnehage, Eiksmarka foreldrelagsbarnehage og Eikebo barnehage. Området passer derfor svært godt for barnefamilier.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.10.1956. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til tomannsbolig, datert 15.11.2022.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger for uteboden eller lekestuen. Ifølge selger er disse satt opp i samråd med nabo, men tiltakene er ikke omsøkt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og rominndeling. Bruken av enkelte rom i underetasjen er endret sammenlignet med de godkjente tegningene. På tegningene er det blant annet inntegnet et toalett ved entréen i underetasjen som ikke er etablert.

Soverommet og kjellerstuen i underetasjen har ikke tilstrekkelig dagslysflate til å oppfylle gjeldende krav til rom for varig opphold. Etasjen har tilfredsstillende rømningsmuligheter via intern trapp og entrédør direkte til det fri, men rommene oppfyller likevel ikke kravene til rom for varig opphold som følge av utilstrekkelig dagslys. For å oppfylle dagslyskravet kan det være nødvendig å etablere større vindusåpninger og eventuelt grave ut lysgraver.

Endret bruk er søknadspliktig og kan medføre behov for ytterligere tiltak for å oppnå offentlig godkjenning. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet, herunder eventuell søknad, nødvendige tiltak, kostnader og fremtidige pålegg fra offentlige myndigheter. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=20

2101)
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 878 kvm
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1953037
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1953037)
Navn GRINI, byggelaget "Bratt"
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.11.1953
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8688/1953037.pdf
Delarealer Delareal 878 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
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 878 kvm
RPHensynsonenavnH190-1
RPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken
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 878 kvm
Formål Vannforsyningsanlegg
Feltnavn BVF2

NIELS LEUCHS VEI 67 MED FLERE
Planid: 2025011
Plantype: Detaljregulering
Planstatus: Planlegging igangsatt
Lovreferanse: Pbl. 2008
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Plannavn: NIELS LEUCHS VEI 67 MED FLERE
Planinformasjon
Planidentifikasjon: 3201 2025011
Tittel: NIELS LEUCHS VEI 67 MED FLERE
Plantype: Detaljregulering
Planstatus: Planlegging igangsatt
Ikrafttredelsesdato: 01.01.0001

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/33/211/1:
06.03.1956 - Dokumentnr: 1971 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:33 Bnr:211
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1956 - Dokumentnr: 3368 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:33 Bnr:211
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1969 - Dokumentnr: 307722 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:3201 Gnr:33 Bnr:211
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1970 - Dokumentnr: 300271 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:33 Bnr:211
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.2024 - Dokumentnr: 1785128 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De

øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 400,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon (6 000 grunnpakke hus, 500 fotograf, 4720 takstmann) kr. 11 220,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Foto (faktureres selger direkte) (full pakke 13 000,-) inne og ute kr. 6 500,-
Tilstandsrapport (faktureres selger direkte) Ca: kr. 28 000,-

Samlet skal selger betale kr. 190 880,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2026

Ansvarlig megler
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2
Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vollsveien 255A

Nabolaget Nordjordet/Snaret - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Eiksmarka skole (1-7 kl.)	**6 min**
553 elever, 24 klasser	0.5 km
Eikeli skole (1-7 kl.)	**4 min**
412 elever, 20 klasser	2.5 km
Steinerskolen i Bærum Grunnsko...	**6 min**
197 elever, 10 klasser	2.8 km
Østerås skole (8-10 kl.)	**22 min**
419 elever, 21 klasser	1.8 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	**6 min**
218 elever, 14 klasser	3.1 km
Eikeli videregående skole	**4 min**
458 elever, 18 klasser	2.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**7 min**

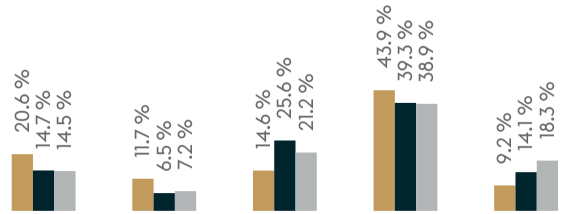
Offentlig transport

Grini	**2 min**
Linje 2N, 212, 230	0.2 km
Eiksmarka	**6 min**
Linje 2	0.5 km
Sollerud	**9 min**
Linje 13	4.5 km
Lysaker stasjon	**10 min**
Totalt 8 ulike linjer	5.3 km
Oslo S	**20 min**
Totalt 24 ulike linjer	13.3 km

Barnehager

Grini barnehage Avd Briskehaug...	**8 min**
55 barn	0.7 km
Eiksmarka foreldrelagsbarnehag...	**9 min**
55 barn	0.8 km
Eikebo barnehage (1-5 år)	**10 min**
34 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordjordet/Snaret	1 281	407
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Eiksmarka skole	5 min
Røa Vel - ballbinge	10 min
EVO Røa	16 min
SATS Røa Trening&Bad	18 min

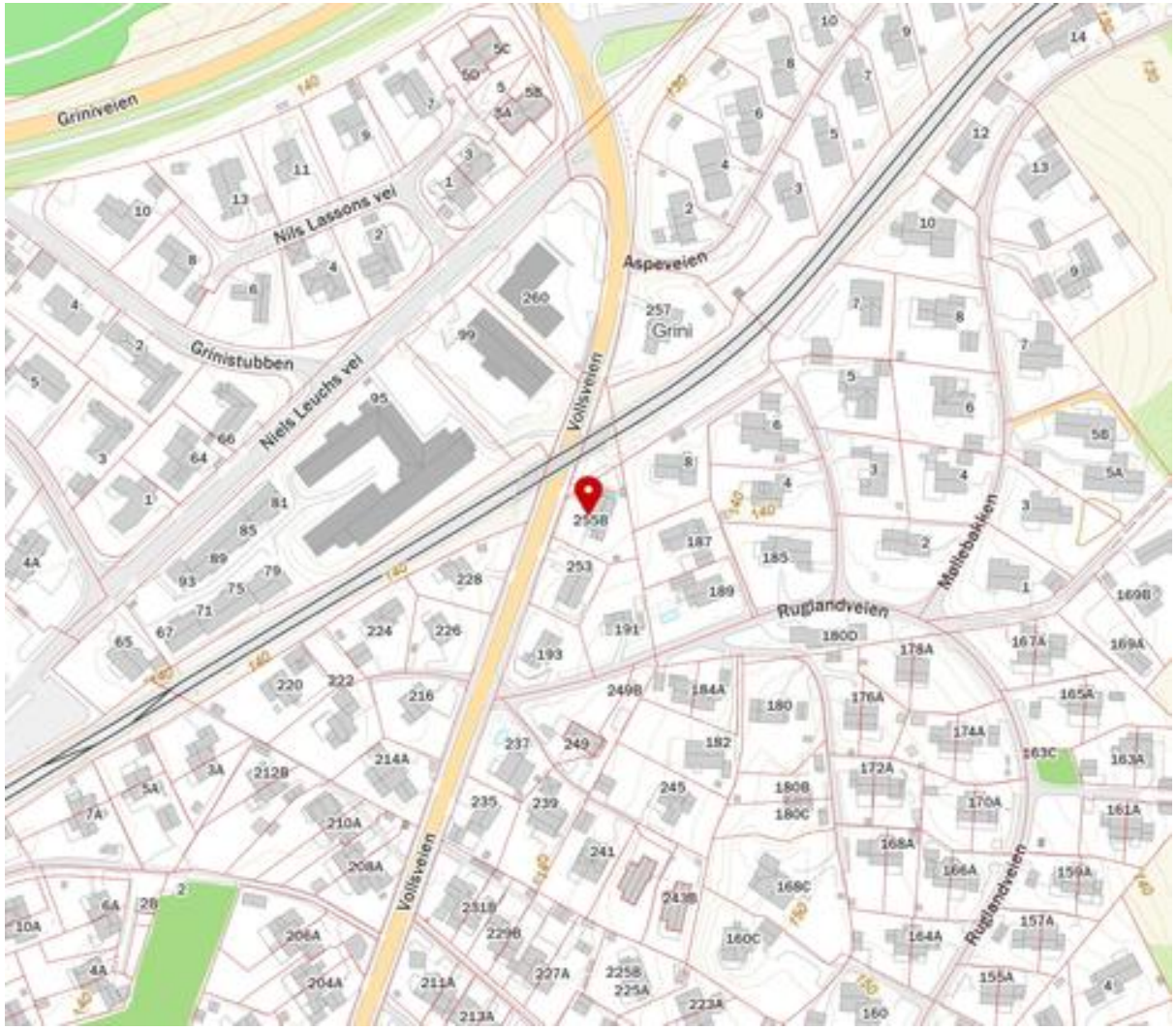
«Dette er et fint sted å bo. Det er nære butikker, kollektiv, kort vei til Oslo sentrum, skog & mark. Naboene er vennlige og hyggelige.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Vollsveien 255 A, 1359 EIKSMARKA
BÆRUM kommune
gnr. 33, bnr. 211, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11893-1572 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WN4524

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eiolf Rasmussen **Vår ref:** Eiolf Rasmussen

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Eiolf Rasmussen
Uavhengig Takstingeniør
eiolf.rasmussen@tek-norge.no
917 56 412

Medansvarlig

Lasse Jensen
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en tomannsbolig fra 1956. Den ble tilbygget, ombygget og modernisert i 2009. På eiendommen står i tillegg en frittliggende bod i treverk med ukjent byggeår.

Boligen går over 2 etasjer med følgende rominndeling:
Underetasje: gang, 2 boder, kjellerstue, soverom, bad/vaskerom og garasje
1. etasje: gang, 4 soverom, garderobe, bod, bad og stue/kjøkken
Annet: krypkjeller
Det er terrasse på understøttende konstruksjon med adkomst fra stuen.

Sentrale rom og overflater er modernisert i senere tid. Badene, kjøkkenet, vinduene, den utvendige kledningen, dreneringen, det elektriske anlegget og de innvendige vannledningene er skiftet eller oppgradert i løpet av de siste tjue årene. Eiendommen fremstår med et normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder. Det er registrert avvik utvendig, innvendig, på begge våtrommene, ved de tekniske installasjonene og på tomten. Utvendig må det påregnes noe oppgradering og jevnlig tilsyn av eldre bygningskomponenter, samt vurdering av utbedring av terrengforholdene rundt boligen.

Boligens generelle tilstand og energieffektivitet er positivt påvirket av vesentlige oppgraderinger utført i nyere tid, med etterisolering og ny utvendig kledning, nye vinduer med isolerglass og luft-til-luft varmepumpe. Bygningen har likevel en alder som tilsier at en del originale konstruksjoner og tekniske installasjoner har passert over halvparten av sin forventede brukstid, noe som er typisk for boliger fra denne tidsperioden. Dette gjelder særlig avløpsrørene av støpejern, som er originale, og gulv og vegger mot terreng, som er bygget uten det fuktsperrende laget man legger i dag. Varmtvannstanken og varmepumpen har også passert forventet brukstid.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag av metall.
Ytterveggen har trekonstruksjon med stående bordkledning fra 2009
Vinduene er malte og har isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat og flis.
Veggene har panelplater og malte plater. Himlingene har malte glatte flater.
Det er mursteinspipe og vedovn.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet er fra 2018 i følge eier.
Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra garderoben.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom
Badet er fra 2007 i følge eier.
Eier opplyser at arbeider er utført i egen regi med unntak av rørarbeider. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider eller relevant kompetanse.
Våtrommet har fliser på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2009
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og støpejernsrør
Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Friskluftsventiler i yttervegg.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Røykvarsler og brannslukningsapparat er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse. Materialet som er brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Utført fra 2009.
Det er betonggrunnmur.
Forstøtningsmuren er av betongstein.
Tomten er skrå, opparbeidet med plen og beplanting.
Avløpsledningene under bolig er av støpejernsrør fra 1956, med synlig oppstikk i kjeller. Eier opplyser om nytt avløp utenfor bolig. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2009, ifølge eier, og er

Beskrivelse av eiendommen

tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom i kjelleren er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

På byggemeldte tegninger er det tegnet inn et toalett i kjelleren ved entré som ikke er tilstede.

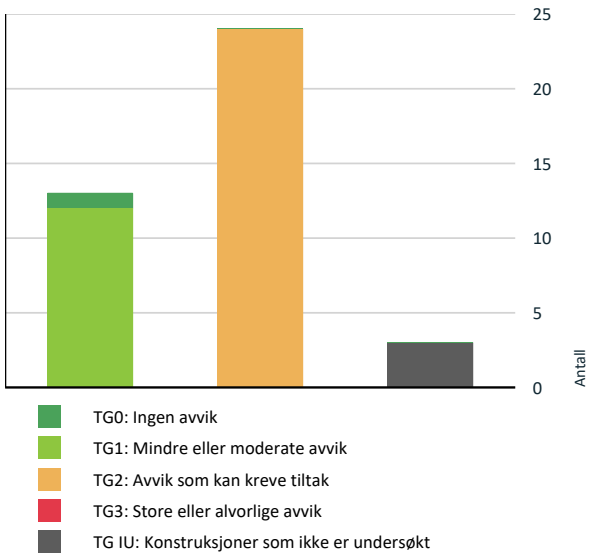
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kun er bruksendringer som er vurdert. Forhold rundt lovlighet og byggesak forøvrig er ikke vurdert under dette kapittel. Det oppfordres derfor å undersøke om byggesaken er oppdatert med faktiske forhold.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget. Eier opplyser om at det er utført av fagfolk.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr. Brannslukningsapparatet er fra 2006 og er eldre enn 10 år, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2009	Ombygging/tilbygg/moderniserin g	Tilbygget, endret og modernisert boligen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Det var ikke etablert sikker tilkomst til taket, og i henhold til gjeldende regelverk og interne HMS-rutiner ble det vurdert som ikke forsvarlig å foreta inspeksjon av takflaten.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mye mose på taksteinene.

Konsekvens/tiltak
• Mosen bør fjernes fra taksteinene for å redusere fuktbelastningen og forhindre forringelse av taktekkingen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette på sikt føre til skader på taket og økt risiko for lekkasjer og råte i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag av metall.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

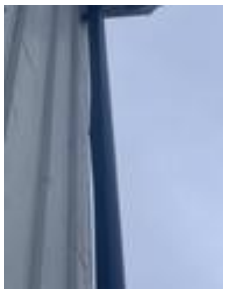
Vurdering av avvik:
• Det er sprekk i fals på taknedløp og det er lekkasje på innebygget takrenne over terrasse

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Sprekk i fals på taknedløp og lekkasje på innebygget takrenne bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader på bygningens konstruksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til råte, korrosjon og ytterligere skader på både tak og fasade.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport



Sprekk i fals på nedløp



Lekkasje i innebygd takrenne

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon og loft er ikke tilgjengelig for inspeksjon da tilgang til loft ligger i seksjon 2.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen har trekonstruksjon med stående bordkledning fra 2009

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist enkelte råteskader i den stående bordkledningen på fasade øst.
Det er påvist noe råteskade på panel og bærestolper ved overbygg til terrassen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet kledning bør skiftes. Panel og bærestolper bør kontrolleres evt skiftes skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.
Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og ytterligere skader på bygget. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfang av skaden etter lekkasje fra balkong

Tilstandsrapport



Råteskade på stolpe ved terrasse



Stedvis råte i nedkant av panel



Fuktskade i tak over terrasse

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har isolerglass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vindu på soverom mot øst løsner fra glideskinne.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer bør justeres og eventuelt repareres for å sikre normal funksjon.
Dersom vinduet på soverom mot øst løsner fra glideskinne, bør dette utbedres for å unngå ytterligere skade og sikre forsvarlig bruk.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje, redusert funksjonalitet og risiko for at vinduene ikke kan brukes som rømningsvei ved brann.



Vindu som løsner fra glideskinne

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre med isolerglass og elektrisk garasjeport i metall.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

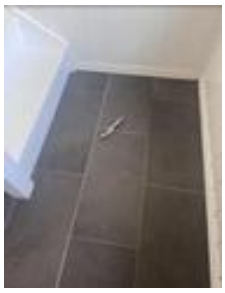
TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat og flis.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder ved inngangsparti med bom i flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes. Vær likevel klar over at fliser med «bom» har redusert evne for bruksbelatning.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har panelplater og malte plater. Himlingene har malte glatte flater.

Radon

Beskrivelse

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekk i mur over ildsted.

Konsekvens/tiltak

• Risset/sprekken i mur over ildstedet bør utbedres av fagperson for å hindre videre forvitring og redusere risiko for at løse deler faller ned eller at det oppstår brannfare.



Riss over ildsted

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og fliser. Veggene er innvendige stedvis utforede vegger på grunnmur og åpen betong/mur, stedvis med tresonitt (halmbetong). Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%.
Målingen er utført i treverk i nedre del av utforet vegg på soverommet.

Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Vurdering av avvik:

• Det ble utført enkle fuktsøk på åpne betongvegger mot terreng. I nedre del er det registrert forhøyede fuktverdier. Det er også utslag på innervegger av betong i nedre del. Fukten vurderes å stamme fra kapillært oppsug fra grunnen, da det ikke var vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt i boliger fra denne perioden.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å unngå bruk av organiske materialer mot betongvegger i kjelleren, da dette kan føre til mugg- og råteskader ved fuktpåvirkning.

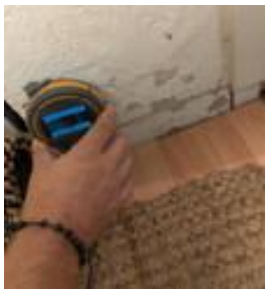
Bedre ventilering av kjelleren bør vurderes for å redusere fuktbelastningen.

Videre bør utviklingen observeres, og nødvendige tiltak iverksettes dersom fuktforholdene forverres, for å unngå skader på konstruksjonen og inneklimaet.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i utforet vegg uten utslag.



Enkle fuktsøk med forhøyede fuktverdier i innvendig vegg (mot bod)



Enkle fuktsøk med forhøyede fuktverdier på vegg mot terreng i kjellerstuen.

TG RI Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst på befaring til krypkjelleren under spiseplass og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Det er et vindu i bod i kjeller hvor inspeksjon kan være mulig. (vindu er ikke tigjengelig.) Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere via vinduet om mulig, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at de har vært skjeggkre tidligere; utført egeninnsats med limfeller og insektsspray i 2018. Ingen observert siden.
Det er observert døde skjeggkre bak luken i taket på badet i kjeller. Eier opplyser at den aktuelle kanalen som det er tatt bilde av, er en av de områdene hvor det var en del skjeggkre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert på ekskrementene i kassen bak luken og hva årsaken er til dette er.
• Det er opplyst at bekjempelse av skjeggkre er utført som egeninnsats. Konsekvensen av dette er at det kan være økt risiko for at tiltakene ikke har vært tilstrekkelige eller fagmessig utført, noe som kan medføre skjulte forekomster eller tilbakekomst av insekter. Det anbefales å følge med på eventuell ny aktivitet og vurdere kontroll eller vurdering av fagperson ved mistanke om gjentakelse.



Bildet er tatt i luken i taket på bad i kjeller.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2018 i følge eier.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt. Vanntett sjikt for vegger er ukjent. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er under 1:100 på gulvet utenfor dusjen og det er ikke dokumentert eller synlig oppkant på 15mm tettesjikt membran ved terskel.
- Jordkabel/utjevningskabel, er ikke festet i slukristen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på oppkant på tettesjiktet ved terskel. Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig oppkant medfører økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader over tid.

Fall på gulvet mot sluket er mindre enn preaksepterte løsninger i forskriften, noe som øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluket og kan bli liggende på gulvet. Dette kan gi økt fare for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

- Det er ukjent om utjevningskabel er påkrevd eller nødvendig i dette sluket. Dersom tiltaket er nødvendig og ikke utbedres, kan det ved en eventuell jordfeil i boligens elektriske anlegg oppstå fare for berøringsspenning og elektrisk støt.



Sluk i dusjen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra garderoben.



Fuktmåling uten utslag

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2007 i følge eier.
Eier opplyser at arbeider er utført i egen regi med unntak av rørarbeider. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider eller relevant kompetanse.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i dusjen som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusjen og blir stående. Fallet utenfor dusjen tilfredsstiller kravet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i dusjen etter bruk. Rullesteinsfliser slik vi ser her krever ofte ekstra fall utover kravet for å fungere tilfredsstillende.

• Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men stående vann over tid kan føre til redusert levetid på fuger og økt risiko for lukt.
Ved fremtidig renovering bør fallforholdene utbedres for å redusere risikoen for skader.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Vanntett sjikt/membran på vegger er ukjent. Sluket er av plast.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Type vanntett sjikt på vegger er ikke kjent, og det foreligger ingen informasjon om utførelsen.

• Membranoppkanten ved terskelen er skadet mot dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Vanntett sjikt på vegger er skjult, og uten kjennskap til type kan utførelsen ikke etterprøves, noe som gir risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Type og utførelse bør søkes avklart, og fører ikke dette fram, øker risikoen for fremtidig skade.

• Skaden er av liten betydning fordi fallet på gulvet og nivåforskjellen mellom synlig membran og slukristen er over 25mm. Det er dermed ingen konsekvens for skadene på membranen og ingen tiltak nødvendig.



Sluk i dusjen.



Skadet membran ved terskel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Blandebatteriet på servanten er løst.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødvendige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler. Dette er ikke mulig uten drenering eller eventuelt montering av lekkasjevarsler for innebygget sisterne.

• Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

• Blandebatteriet bør festes eller eventuelt byttes ut for å sikre stabilitet og forhindre lekkasjer. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur/betong og hulltaking er unntatt i forskriften.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2009
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede skjøter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist synlig kondensvann fra kaldtvannsrøret som er ført i innkassing i taket på badet i kjelleren. Kondensen har ført til fuktskjolder på konstruksjonen.

• Rør i rør system er ment å være et lukket system hvor ev lekkasjevann dreneres tilbake til rørskap og ledes til rom med sluk. Ved manglende endetetting og manglende avrenningsmulighet er systemet brutt og vil medføre vannskader ved lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Kaldtvannsrøret bør isoleres for å hindre kondens og videre fuktskader på omkringliggende materialer.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå mugg- og råteutvikling, noe som kan medføre større utbedringer på sikt.

• Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene, og det må etableres tilfredsstillende avrenningsmulighet til rom med sluk.
Dette er nødvendig for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes trygt bort, og for å unngå risiko for vannskader i konstruksjonen ved lekkasjer.



Kondens på vannrør



Rør system bak vegg i soverom kjeller



Vannrør i kjøkkenbenk mangler endetetting



Vannrør i himlingen på bad i kjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Støpjernsrør bak vegg i soverom i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Friskluftsventiler i yttervegg.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke.
- Normal brukstid på en luft-luft varmepumpe er 12-15 år med jevnlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Det bør utføres service på anlegget.
- Varmepumpen har overskredet forventet brukstid, og det anbefales å vurdere utskifting eller grundig service for å sikre videre drift.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for driftsstans og redusert energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist missfarging på el-tilkobling av varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres kontroll av el-tilkoblingen for å sikre at det ikke oppstår varmgang eller andre elektriske feil, da dette kan medføre risiko for brann eller skade på varmtvannstanken.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsrapport



Missfarging på kabel kobling til varmtvannsbereder

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år 24.4 2025 men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses installert eller totalt rehabilitert i 2009. sikringsskap er plassert i kjeller

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
Eier opplyser om at det er utført av fagfolk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegget fordi det er utført arbeider på anlegget som ikke kan verifiseres med samsvarserklæring.
Det er gjort stikkprøve kontroll fra eltilsyn i 2025, men denne gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Uten fullstendig dokumentasjon eller kontroll av anlegget er det usikkerhet knyttet til anleggets utførelse, noe som kan medføre økt risiko for feil, brann eller personskade. Vurdering/kontroll bør utføres av en sakkyndig elektrofagmann, fortrinnsvis en NEMKO-sertifisert el-takstmann.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukningsapparat er installert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr. Brannslukningsapparatet er fra 2006 og er eldre enn 10 år, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt som tilfredsstiller gjeldende forskrifter.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert brannsikkerhet og økt risiko for at utstyret ikke fungerer ved en eventuell brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse. Materialet som er brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Utført fra 2009.

Vurdering av avvik:

• Topplisten på grunnmursbeskyttelsen har løsnet fra grunnmuren flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Topplisten på grunnmursbeskyttelsen bør festes på nytt for å hindre at vann trenger inn bak grunnmursbeskyttelsen.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmuren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Setninger kan bety at grunnen under bygget har beveget seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skjevheter skyldes bevegelser og jordtrykk fra terreng, og kan utvikle seg over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrå, opparbeidet med plen og beplanting.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene under bolig er av støpejernsrør fra 1956, med synlig oppstikk i kjeller. Eier opplyser om nytt avløp utenfor bolig. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2009, ifølge eier, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
Eier opplyser om at det er utført av fagfolk.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr. Brannslukningsapparatet er fra 2006 og er eldre enn 10 år, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegget fordi det er utført arbeider på anlegget som ikke kan verifiseres med samsvarserklæring.
Det er gjort stikkprøve kontroll fra eltilsyn i 2025, men denne gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Uten fullstendig dokumentasjon eller kontroll av anlegget er det usikkerhet knyttet til anleggets utførelse, noe som kan medføre økt risiko for feil, brann eller personskade. Vurdering/kontroll bør utføres av en sakkyndig elektrofagmann, fortrinnsvis en NEMKO-sertifisert el-takstmann.

• Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt som tilfredsstiller gjeldende forskrifter.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert brannsikkerhet og økt risiko for at utstyret ikke fungerer ved en eventuell brann.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Tilstanden er ikke vurdert på tilleggsbygningen.
Utvendig bod oppført i treverk
Tak tekket med takstein
Gulv av treverk

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	137			137	56
Kjeller	75	22		97	
SUM	**212**	**22**			**56**
SUM BRA	**234**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, garderobe, bod, bad, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, kjellerstue, soverom, bad/vaskerom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom i kjelleren er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

På byggemeldte tegninger er det tegnet inn et toalett i kjelleren ved entré som ikke er tilstede.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kun er bruksendringer som er vurdert. Forhold rundt lovlighet og byggesak forøvrig er ikke vurdert under dette kapittel. Det oppfordres derfor å undersøke om byggesaken er oppdatert med faktiske forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eiers opplysning:
To forsikringssaker: drypplekkasje fra oppvaskmaskin ga ny parkett og elektriske varmematter i stua, utbedring av vanntilførsel under kjøkkenvasken ved Rørleggerteknikk. Lekkasje fra kjøkkenet i etasjen over ga nye veggfliser på kjøkkenet.

Ikke fremvist dokumentasjon.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Soverom og kjellerstue i underetasjen har utilstrekkelig dagslysflate i henhold til forskriftskravene for varig opphold. Etasjen har tilfredsstillende rømningsveier via intern trapp og direkte entrédør ut til det fri, og det er derfor ikke krav om godkjente rømningsvinduer fra enkeltrommene. Rommene oppfyller likevel ikke kravene til beboelsesrom på grunn van manglende lysinnslipp. Det må etableres større vindusåpninger for å oppfylle dagslyskravet (minimum 10 % av rommets bruksareal), noe som kan kreve utgraving av lysgraver.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	

SUM		**6**
SUM BRA	**6**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Eiolf Rasmussen	Takstingeniør
	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Jens-Hermann Jenssen	Kunde
	Heidi Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	33	211		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vollsveien 255 A

Hjemmelshaver

Bakke Heidi, Jenssen Jens-Hermann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.09.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått. Se vedlegg for kommentarer	Gjennomgått		Nei
Kilder	09.09.2026	Se vedlegg for utfyllende liste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	09.09.2026	
3	09.09.2026	
4	12.09.2026	

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.»*

Forskjeller mot egenerklæring — 1572 Vollsveien 255 A

Dokumentdato 09.09.2026. Vesentlige forskjeller mellom tilstandsanalysen og eiers egenerklæring av 06.09.2026, jf. NS 3600 punkt 14.4 f).

Punkt i egenerklæringen	Eiers svar	Hva tilstandsanalysen viser
6 — endringer og bruksendring	Ja. Utbygging i 2009 og innbygging av veranda i 2016. Søknadspliktig og godkjent.	Godkjente og byggemeldte tegninger foreligger, men bruken av enkelte rom i underetasjen er endret i forhold til dem. Rapporten opplyser videre at soverom og kjellerstue i underetasjen ikke har tilstrekkelig dagslysflate for varig opphold.
13 — fukt, sopp eller råte i underetasje eller kjeller	Nei	Enkle fuktsøk viser forhøyede fuktverdier i nedre del av betongvegger mot terreng og på innervegger av betong. Fukten vurderes å stamme fra kapillært oppsug fra grunnen, da det ikke var vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt i boliger fra denne perioden. Hulltaking i utforet vegg viste tørre verdier.
4, 4.1 og 15 — det elektriske anlegget	Ja på arbeid: full overhaling i 2009 med nytt sikringsskap, Bakke El-Installasjon AS. Nei på samsvarserklæring. Nei på at anlegget er kontrollert. Nei på at det er eller har vært feil.	Samsvarserklæring mangler for hele anlegget. Rapporten angir tegn til varmgang på kabel til varmtvannsberederen og anbefaler kontroll av elektrofaglig person. Det lokale eltilsyn gjennomførte stikkprøvekontroll 24.04.2025 uten avvik; brevet er adressert til Vollsveien 255 B, og tilknytningen til denne seksjonen er ikke bekreftet.
14 — feil eller utettheter i tak, terrasse, fasade	Ja. Kondens på kaldloft etter utbyggingen i 2009, utbedret i etapper og sist i 2021 ved Tømrermester Søby og Broeng AS. Lekkasje i innvendig takrenne mellom veranda i 2. etasje og 1. etasje, oppgitt at den utbedres før overtakelse.	Takrennelekkasjen er bekreftet. I tillegg er det påvist råte i stående bordkledning på fasade øst og i panel og bærestolper ved terrasseoverbygget. Loftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
12 — feil ved mur, pipe eller ildsted	Nei	Det er påvist riss og sprekk i mur over ildstedet.
16 — sprekker i mur, skjeve gulv eller setningsskader	Nei	Det er påvist mindre skjevheter i grunnmuren. Rapporten tilskriver dem bevegelser og jordtrykk fra terreng.
18 — insekter og skadedyr	Ja. Skjeggkre observert fram til 2018, bekjempet med limfeller og insektsspray som egeninnsats.	Opplysningen er lagt til grunn i rapporten. I tillegg er det observert noe som ligner ekskrementer bak en luke i taket på badet i kjeller. Årsaken er ikke avklart og anbefales undersøkt nærmere.

Kildehenvisning — 1572 Vollsveien 255 A

Utarbeidet 09.09.2026. Elleve dokumenter, nyeste først.

Firma	Dokumentdato	Hva som er utført
Eier	08.09.2026	E-post der eier videresender dokumentasjonen på baderomsoppussingen i 2018 og bekrefter betaling 19.12.2018.
Eier	06.09.2026	Selgers egenerklæring for seksjonen.
Eier	Uten dato	Eiers egen tidslinje over arbeidene på boligen fra 2004 til 2024.
Feieren AS	20.08.2025	Feiing av fyringsanlegget, utført 19.08.2025 for Asker og Bærum brann og redning IKS. Vollsveien 255 A, bruksenhet U0101.
Rejlers Elsikkerhet AS	24.04.2025	Stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget for Det lokale eltilsyn. Ingen avvik funnet, tilsynssaken avsluttet. Saksnr. 5458997.
Eier	18.02.2025	Selgers egenerklæring for seksjon 2, Vollsveien 255 B, ved salget av 2. etasje.
Taksering Norge	20.11.2024	Tilstandsrapport for seksjon 2, befaring 28.08.2024. Byggeår 1956, BRA-i 115 m². Gjelder naboseksjonen, men beskriver bygningsdeler som er felles.
Mo Tekk Interiør AS	19.12.2018	Sluttfaktura 1250 for rehabilitering av baderom. Samlet kontraktsverdi 286 488,13 inkl. mva. Tillegg for innbygd skap, herdet glassvegg, tilskåret speil og klikkventil til servant.
Mo Tekk Interiør AS	22.11.2018	Delfaktura 2, nr. 1237, for rehabilitering av baderom. 35 % av pristilbudet, 90 475,00 inkl. mva.
Bærum kommune	16.07.2007	Byggesakstegning, plan 1: tilbygg 65,0 m², totalt 145,3 m². Tegnet av Jan-Arne Lønseth. J.nr. 07/43047, bilag 324658.
Bærum kommune	16.07.2007	Byggesakstegning, plan U: tilbygg 52,6 m², totalt 128,3 m², med to garasjer. Tegnet av Jan-Arne Lønseth. J.nr. 07/43047, bilag 324655.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Heidi Bakke	9578-5999-4-1921590	2026-09-06 22:56:11
Jens-Hermann Jenssen	9578-5999-4-1320016	2026-09-06 22:55:55

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. sep. 2026

Oppdragsnummer
56-0264/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vollsveien 255A, 1359 EIKSMARKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Heidi Bakke, Jens-Hermann Jenssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mai 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89017964
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom kjeller - pusset opp i 2007: mye egeninnsats men faglært på rørlegger, membran og flislegging. Har ikke firmanavn lenger Bad 1. etasje: pusset opp og utvidet i slutten av 2018. Entreprenør Mo-tekk med totalentreprise for jobben.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mo Tekk Interiør AS v / Magnus Gjerde

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Erik Kylling & Co: Stor utvidelse og oppussing i 2009 som innebærer: - Drenering rundt bygget ble lagt. - Tilbygg på boligen ble gjort på syd- og nordsiden. - Nye vinduer og ytterdør ble montert. - Veggene ble etterisolert, og ny utvendig kledning ble lagt. - Garasje(ne) ble bygget. 2021- vedlikehold og oppmuring av ny pipe på tak. Mjøsen Murermesterforretning AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ifbm tilbygg og oppussing i 2009. Firma var Gjøvik Graveservice AS. Utgraving i forbindelse med utbygging, drenering av hele huset.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Full overhaling av det elektriske anlegget i 2009 inklusiv nytt sikringsskap. Bakke El-Installasjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakke El-Installasjon AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke rørlegger, men underentreprenør av Tømrermester Erik Kylling & Co.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygging i 2009 - Innbygging av veranda i 2016

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kondens på kaldloft etter utbygging i 2009. Utbedret i ulike etapper og sist i 2021. Lagt isolasjon og økt lufting på loft. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? # Ja Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Firmanavn: Tømrermester Søby og Broeng AS Beskrivelse av arbeidet: Økt utlufting via møne Lekkasje i innvendig takrenne mellom veranda i 2. etasje og 1. etasje. Vil bli utbedret før overtagelse.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke etter ombygging i 2009 med nye avløpsrør

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

Ja

Beskriv: har hatt Skjeggkre tidligere, men ikke sett noen etter 2018 Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? # Ja Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018 Beskrivelse av arbeidet: Utplassering av limfeller og insektsspray

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skadesak april 2024: drypplekkasje fra oppvaskmaskin Skadesak oktober 2024: Lekkasje fra kjøkken i etasjen over Tilstandsrapport fra takstmann ifbm salg av seksjonen over i samme sameie August 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: T-bane bro i nærheten samt trafikk fra Vollsveien skaper noe støy - primært utendørs.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0264/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jens-Hermann Jenssen	**2026-09-06**	**Heidi Bakke**	**2026-09-06**

Identifikasjon

Jens-Hermann Jenssen

Identifikasjon

Heidi Bakke

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Vollsveien 255A, 1359 EIKSMARKA**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347842**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17221094**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **211**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **1955**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **212,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **183,95**

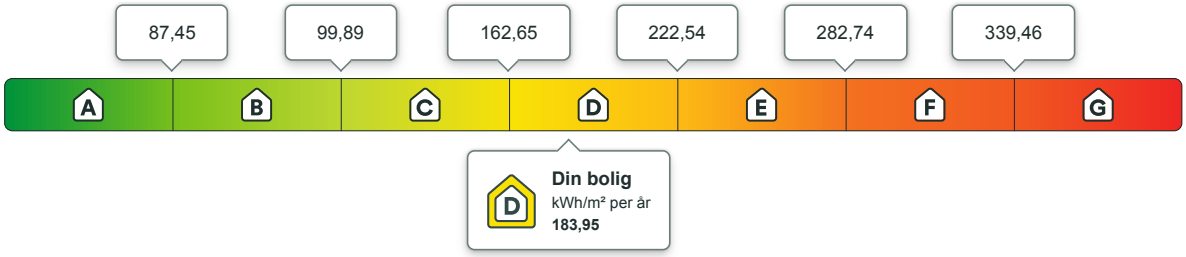
Vollsveien 255A, 1359 EIKSMARKA

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
41 345,07	**182,76**

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



Vollsveien 255A, 1359 EIKSMARKA

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**



Vollsveien 255A, 1359 EIKSMARKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

VEDTEKTER

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Vollsveien 255. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av kommunens seksjoneringsvedtak den XX.XX.XXXX.

2. EIENDOMMEN

Sameiet er etablert på eiendommen gnr. 33, bnr. 211 i Bærum kommune og består av 2 boligseksjoner.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon med 1/2 hver. Sameiebrøken fremgårav seksjoneringsbegjæringen.

3. RETTSLIG RÅDIGHET

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. En sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og tilleggsdeler.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Sameiet skal brukes til boligformål. Bruksenheten og fellesareal kan bare brukes i samsvar med formålet.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
Seksjonene har enerett til bruk av eget uteareal iht. situasjonskartet datert 17.06.2024 som følger vedtektene.
Seksjon 1 har enerett til bod og lekestue.

Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass.

Sameiermøtet bestemmer hvordan fellesarealet skal benyttes.

Fellesarealet og de enkelte bruksenheter skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til urimelig og unødvendig skade eller ulempe for de andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealet må på forhånd godkjennes av sameiermøtet.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

Felleskostnader er alle kostnader ved drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som berører alle seksjoner. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, offentlige skatter og avgifter som ikke utlignes på den enkelte bygning, felles adkomstvei, felles vann og kloakkledning med pumpekummer og gangveier samt gjerde/hekk mot naboer.

Sameiermøtet kan beslutte å engasjere vaktmestertjeneste for drift og vedlikehold av fellesarealet.

Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sameiebrøken.

Øvrige seksjoner skal holdes skadesløse for ansvar og forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av bygningsmasse som ikke tilhører denne seksjon.

6. VEDLIKEHOLD – DEN ENKELTE BRUKSENHET

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenhetene og alminnelig vedlikehold av andre arealer som sameieren har enerett til bruk av jfr. pkt 3 og 4 i disse vedtekter.

Seksjon 1 og 2 er felles ansvarlig for fellesareal som vist på vedlagte situasjonskart datert 17.06.2024.
Seksjon 1 har er ansvarlig for vedlikehold etc. av bod og lekestue.

7. SAMEIERMØTER OG STYRE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal

bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.

7.2 Stemmeberegning og flertallskrav

I Sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Endring av vedtektene krever enstemmighet. Styret består av 2 medlemmer.

8. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Seksjonene tegner egne eller felles bygningsforsikringer.

9. OVERDRAGELSE / VEDTEKTER / REGISTRERING

Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

Sameiet og disse vedtekter skal, dersom en av sameierne krever det, registreres i Foretaksregisteret.

VEDTEKTER

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Vollsveien 255. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av kommunens seksjoneringsvedtak den XX.XX.XXXX.

2. EIENDOMMEN

Sameiet er etablert på eiendommen gnr. 33, bnr. 211 i Bærum kommune og består av 2 boligseksjoner.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon med 1/2 hver. Sameiebrøken fremgårav seksjoneringsbegjæringen.

3. RETTSLIG RÅDIGHET

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. En sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og tilleggsdeler.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Sameiet skal brukes til boligformål. Bruksenheten og fellesareal kan bare brukes i samsvar med formålet.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass.

Sameiermøtet bestemmer hvordan fellesarealet skal benyttes.

Fellesarealet og de enkelte bruksenheter skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til urimelig og unødvendig skade eller ulempe for de andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealet må på forhånd godkjennes av sameiermøtet.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

Felleskostnader er alle kostnader ved drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som berører alle seksjoner. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, offentlige skatter og avgifter som ikke utlignes på den enkelte bygning, felles adkomstvei, felles vann og kloakkledning med pumpekummer og gangveier samt gjerde/hekk mot naboer.

Sameiermøtet kan beslutte å engasjere vaktmestertjeneste for drift og vedlikehold av fellesarealet.

Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sameiebrøken.

Øvrige seksjoner skal holdes skadesløse for ansvar og forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av bygningsmasse som ikke tilhører denne seksjon.

6. VEDLIKEHOLD – DEN ENKELTE BRUKSENHET

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenhetene og alminnelig vedlikehold av andre arealer som sameieren har enerett til bruk av jfr. pkt 3 og 4 i disse vedtekter.

7. SAMEIERMØTER OG STYRE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal

bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.

7.2 Stemmeberegning og flertallskrav

I Sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Endring av vedtektene krever enstemmighet. Styret består av 2 medlemmer.

8. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Seksjonene tegner egne eller felles bygningsforsikringer.

9. OVERDRAGELSE / VEDTEKTER / REGISTRERING

Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

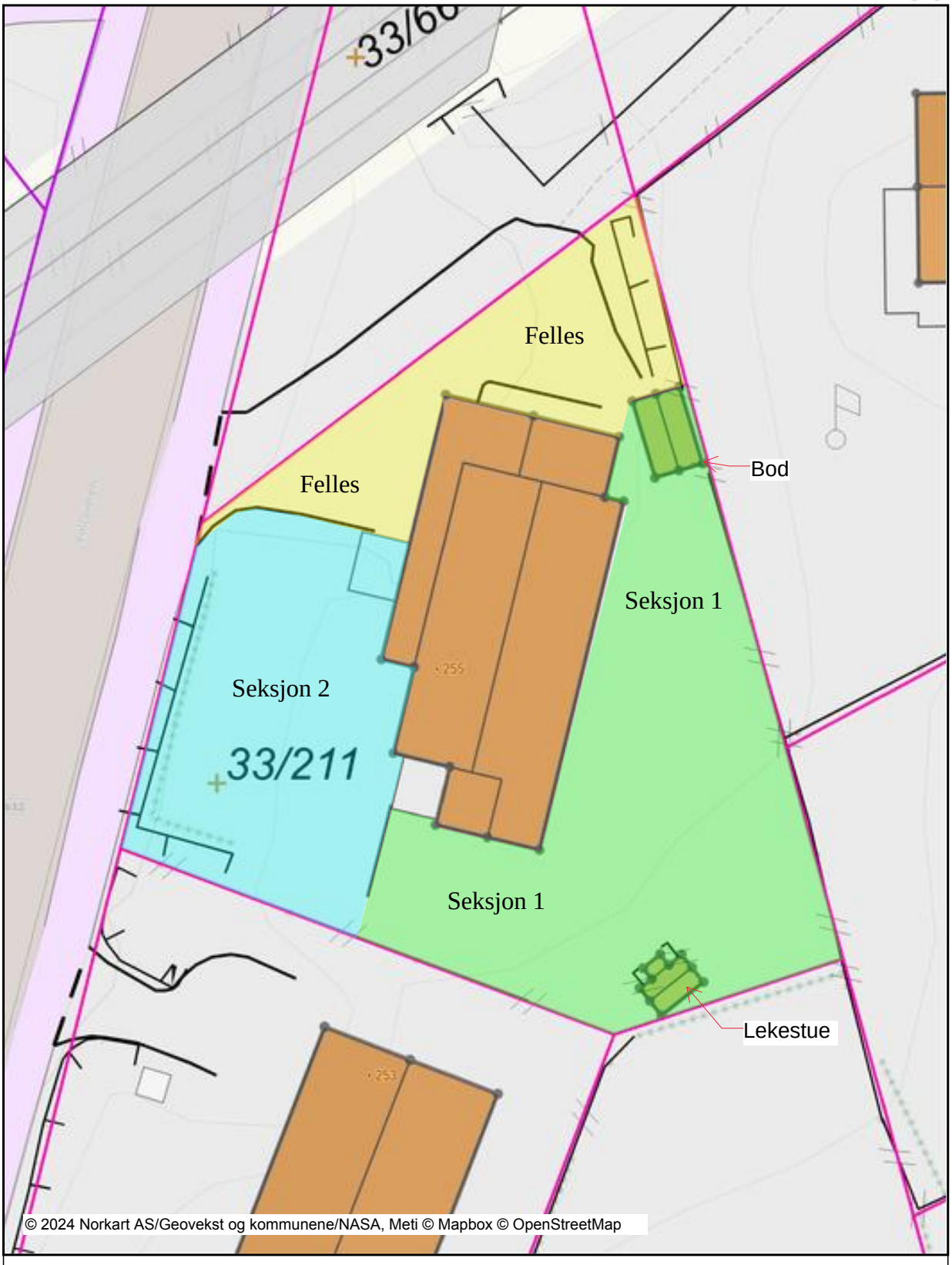
Sameiet og disse vedtekter skal, dersom en av sameierne krever det, registreres i Foretaksregisteret.

Vedlegg til vedtekter

Vedlegg til vedtekter

Vollsveien 255

Dato: 17.06.2024 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Vedlegg til vedtekter

Vedlegg til vedtekter

Bærum kommune

Utskriftsdato: 28.08.2026

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.**	33	**Bruksnr.**	211	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Vollsveien 255B, 1359 EIKSMARKA								

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.



E-3

Tegning fra rammesøknad i 2007 (opprinnelig saksnr. 07/12506, nytt saksnr. 15/77043)

© Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmws prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw arkitektkontor mmw as.

Prosjektnummer	Prosjektfase	Tiltakshaver	Gnr./Bnr./Festenr.	Målestokk
202626	Forprosjekt	Jens-Hermann Jenssen	33/211	
Tegningsnummer	Tegningsnavn	Prosjekt/Tiltak	Tegningsdato	Tegnet av
A20-3	Plan 2. etasje	Vollsveien 255	14.06.2022	jg

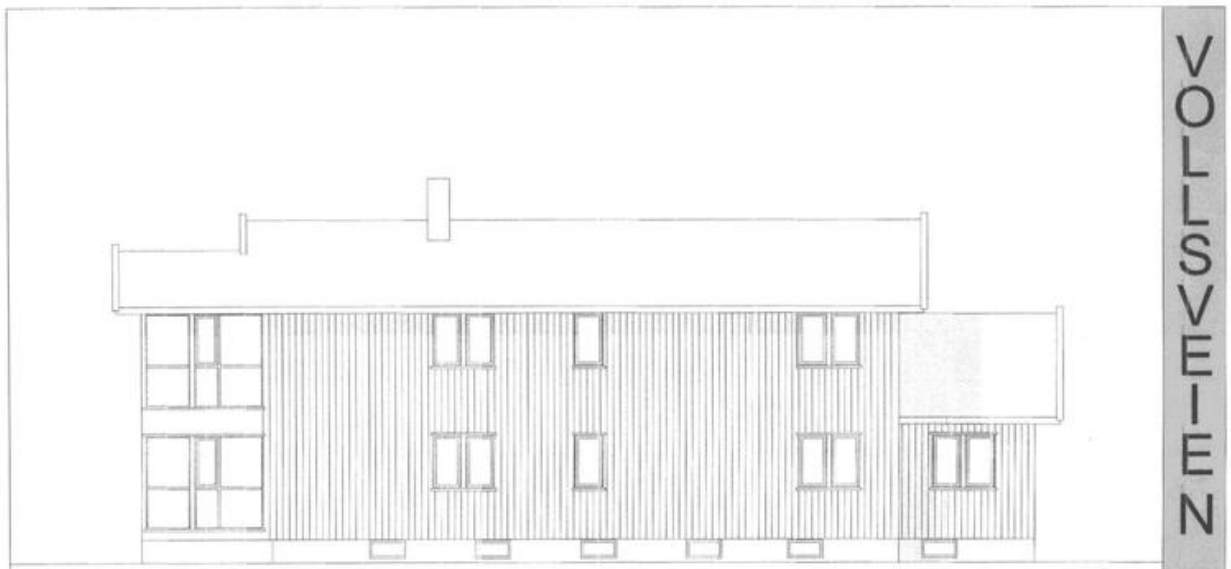
mmw arkitekter as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo | t: 22 17 34 40 - www.mmw.no



© Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmws prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw arkitekter mnaf as.

Prosjektnummer	Prosjektfase	Tiltakshaver	Gnr./Bnr./Festenr.	Målestokk
202626	Forprosjekt	Jens-Hermann Jenssen	33/211	1:100
Tegningsnummer	Tegningsnavn	Prosjekt/Tiltak	Tegningsdato	Tegnet av
A21-1	Plan 1. etasje - Endring	Vollsveien 255	14.06.2022	jg

mmw arkitekter **as**
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo | t: 22 17 34 40 - www.mmw.no



VOLLSVEIEN 255

FASADE MOT SYDØST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTATT 16 JUL 2007
JNR 07/43047
BLAG 324660

JAL Jan-Arne Lønseth	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 100 / 1:100	Februar 2007

Tegning fra rammesøknad i 2007 (opprinnelig saksnr. 07/12506, nytt saksnr. 15/77043)

© Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av forestående løsninger med opphav i mmws prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw arkitektkontor mmw as.

Prosjektnummer	Prosjektfase	Tiltakshaver	Gnr./Bnr./Festenr.	Målestokk
202626	Forprosjekt	Jens-Hermann Jenssen	33/211	
Tegningsnummer	**Tegningsnavn**	**Prosjekt/Tiltak**	**Tegningsdato**	**Tegnet av**
A40-3	Fasade Syd-Øst	Vollsveien 255	14.06.2022	jg

mmw arkitekter **as**
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo | t: 22 17 34 40 - www.mmw.no



FASADE MOT SYDVEST

VOLLSVEIEN 255

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og byggesaksavdelingen
MOTTATT 16 JULI 2007
JNR 07/93047
BLAD 324670

E-7.

JAL Jan-Arne Lønseth	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 400 1:100	Februar 2007

Tegning fra rammesøknad i 2007 (opprinnelig saksnr. 07/12506, nytt saksnr. 15/77043)

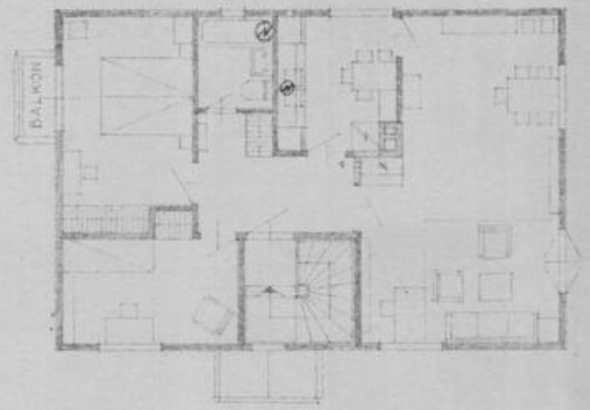
© Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmws prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw arkitektkontor mmw as.

Prosjektnummer	Prosjektfase	Tiltakshaver	Gnr./Bnr./Festenr.	Målestokk
202626	Forprosjekt	Jens-Hermann Jenssen	33/211	
Tegningsnummer	Tegningsnavn	Prosjekt/Tiltak	Tegningsdato	Tegnet av
A40-4	Fasade Syd-Vest	Vollsveien 255	14.06.2022	jg

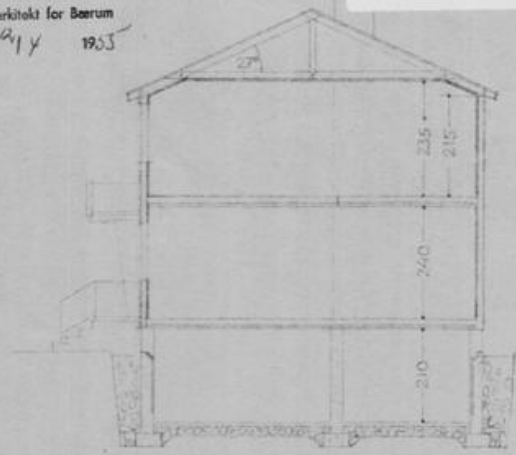
mmw arkitekter as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo | t: 22 17 34 40 - www.mmw.no

Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
Jnr. 915
Statens distriktsarkitekt for Bærum
Sandvika 21/4 1955

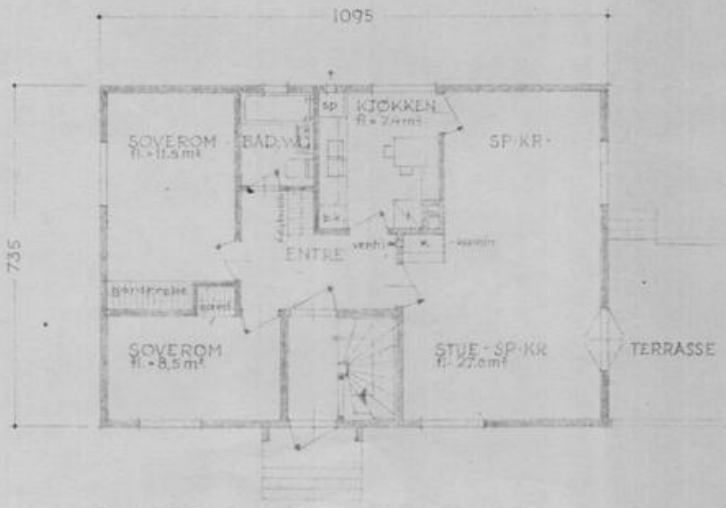
DH+94765



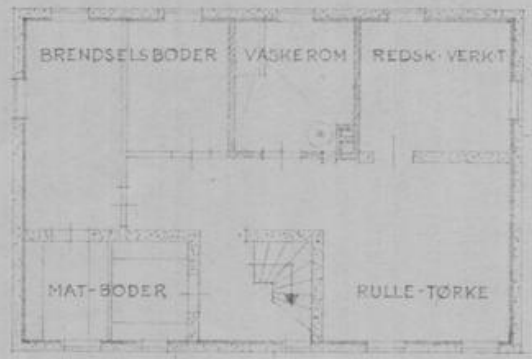
2·ET·



SNITT·



1·ETASJE
bebygget fl. · 80,5 m²



KJELLER·

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 224-55
3 in duplo

TOMT NR· A
G·NR· ,B·NR·

OSLO 1 MARS·1955·
Haare Sundaram
ARKT·M·N·A·L·



FASADE MOT NORDVEST

VOLLSVEIEN 255

BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTATT 16 JUL 2007
JNR 07/43047
SAK 324667

JAL Jan-Arne Lønseth	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 200 1:100	Februar 2007

S-7

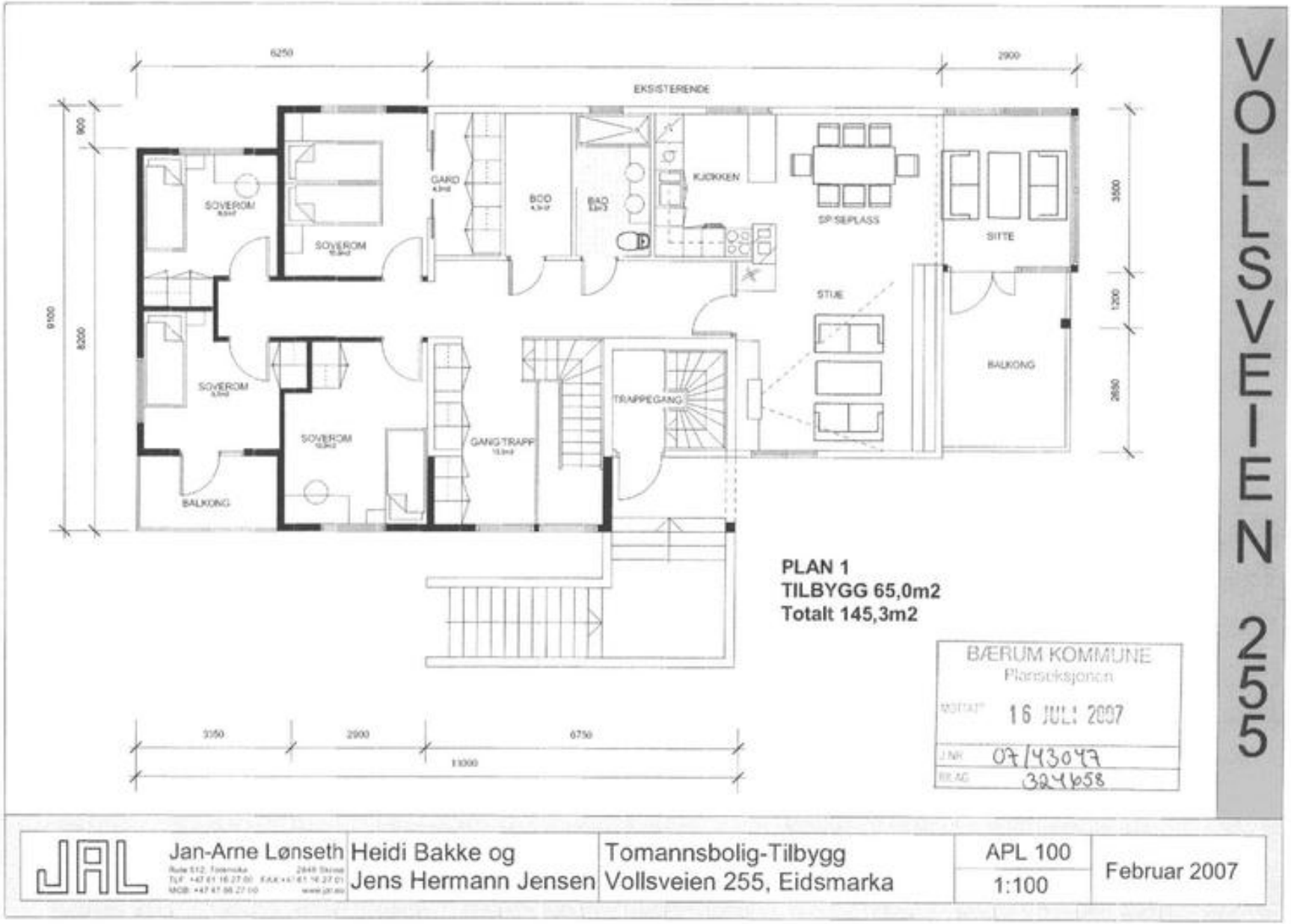
Tegning fra rammesøknad i 2007 (opprinnelig saksnr. 07/12506, nytt saksnr. 15/77043)
Erstattes av tegning A41-1 Fasade Nord-Vest - Endring

UTGÅR

© Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av forestående løsninger med opphav i mmws prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw arkitektkontor mmw as.

Prosjektnummer	Prosjektfase	Tiltakshaver	Gnr./Bnr./Festenr.	Målestokk
202626	Forprosjekt	Jens-Hermann Jenssen	33/211	
Tegningsnummer	Tegningsnavn	Prosjekt/Tiltak	Tegningsdato	Tegnet av
A40-1	Fasade Nord-Vest	Vollsveien 255	14.06.2022	jg

mmw arkitekter **as**
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo | t: 22 17 34 40 - www.mmw.no


6250
EKSISTERENDE
2900
900
9100
8200
SOVEROM
SOVEROM
GARD
BOD
BAD
KJØKKEN
SPISEPLASS
SITTE
STUE
BALKONG
SOVEROM
SOVEROM
GANG/TRAPP
TRAPPEGANG
BALKONG
3500
1200
2650
3350
2900
6750
13000
PLAN 1
TILBYGG 65,0m2
Totalt 145,3m2
BÆRUM KOMMUNE
Plansekskjonen
MOTTATT 16 JUL 2007
J.NR 07/43047
BK.AG 324658
VOLLSVEIEN 255
Jan-Arne Lønseth
Heidi Bakke og
Jens Hermann Jensen
Tomannsbolig-Tilbygg
Vollsveien 255, Eidsmarka
APL 100
1:100
Februar 2007

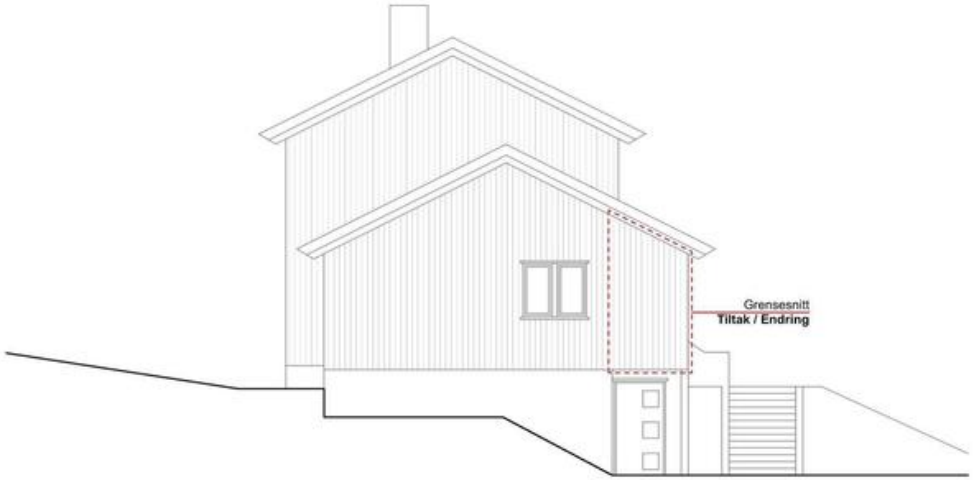
E-2



FASADE MOT NORDVEST

VOLLSVEIEN 255

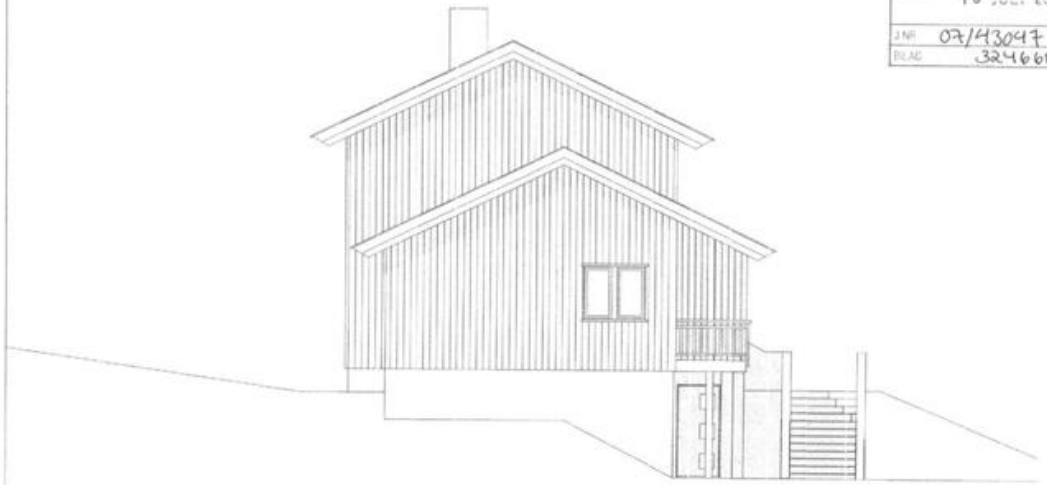
JAL Jan-Arne Lønseth Rute 512, Totenvika 2848 Skreia TLF: +47 61 16 27 00 FAX:+47 61 16 27 01 MOB: +47 47 86 27 00 www.jal.no	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 200 1:100	Februar 2007



© Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmws prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw arkitekter mnaf as.

Prosjektnummer	Prosjektfase	Tiltakshaver	Gnr./Bnr./Festenr.	Målestokk
202626	Forprosjekt	Jens-Hermann Jenssen	33/211	1:100
Tegningsnummer	Tegningsnavn	Prosjekt/Tiltak	Tegningsdato	Tegnet av
A41-2	Fasade Nord-Øst - Endring	Vollsveien 255	14.06.2022	jg

mmw arkitekter **as**
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo | t: 22 17 34 40 - www.mmw.no



BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTATT 16 JULI 2007
J.NR 07/13047
BLAD 324668

VOLLSVEIEN 255

FASADE MOT NORDØST

E6

JAL Jan-Arne Lønseth	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 300 1:100	Februar 2007

Tegning fra rammesøknad i 2007 (opprinnelig saksnr. 07/12506, nytt saksnr. 15/77043)
Erstattes av tegning A41-2 Fasade Nord-Øst - Endring

UTGÅR

© Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmws prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw arkitektkontor mmw as.

Prosjektnummer	Prosjektfase	Tiltakshaver	Gnr./Bnr./Festenr.	Målestokk
202626	Forprosjekt	Jens-Hermann Jenssen	33/211	
Tegningsnummer	Tegningsnavn	Prosjekt/Tiltak	Tegningsdato	Tegnet av
A40-2	Fasade Nord-Øst	Vollsveien 255	14.06.2022	jg

mmw arkitekter **as**
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo | t: 22 17 34 40 - www.mmw.no



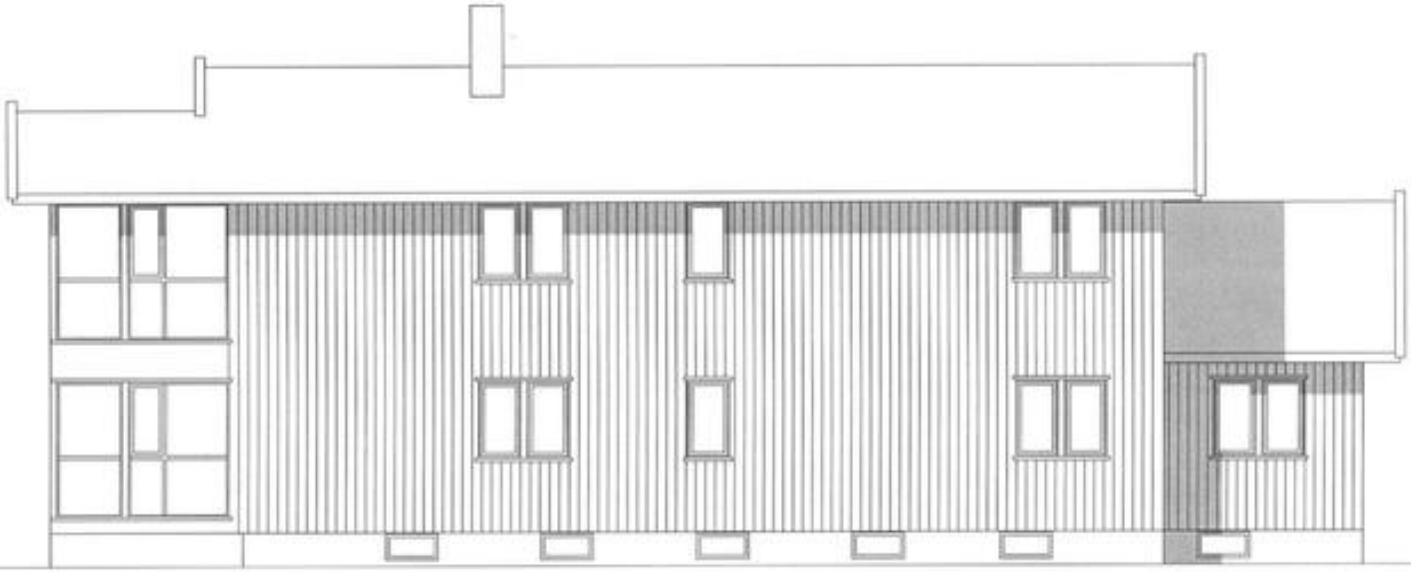
PLAN 2
TILBYGG 31,0m2
TOTALT 110,0m2

BÆRUM KOMMUNE
Plansaksjonen
MOTTATT 16 JUL 2007
J.NR 07/93047
BLAG 324660

VOLLSVEIEN 255

JAL Jan-Arne Lønseth Ryte 512 Torbjørnrud 2648 Sinsen TLF. +47 61 16 27 00 FAX +47 61 16 27 01 MOB. +47 41 50 27 00 www.jal.no	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	APL 200 1:100	Februar 2007

E-3



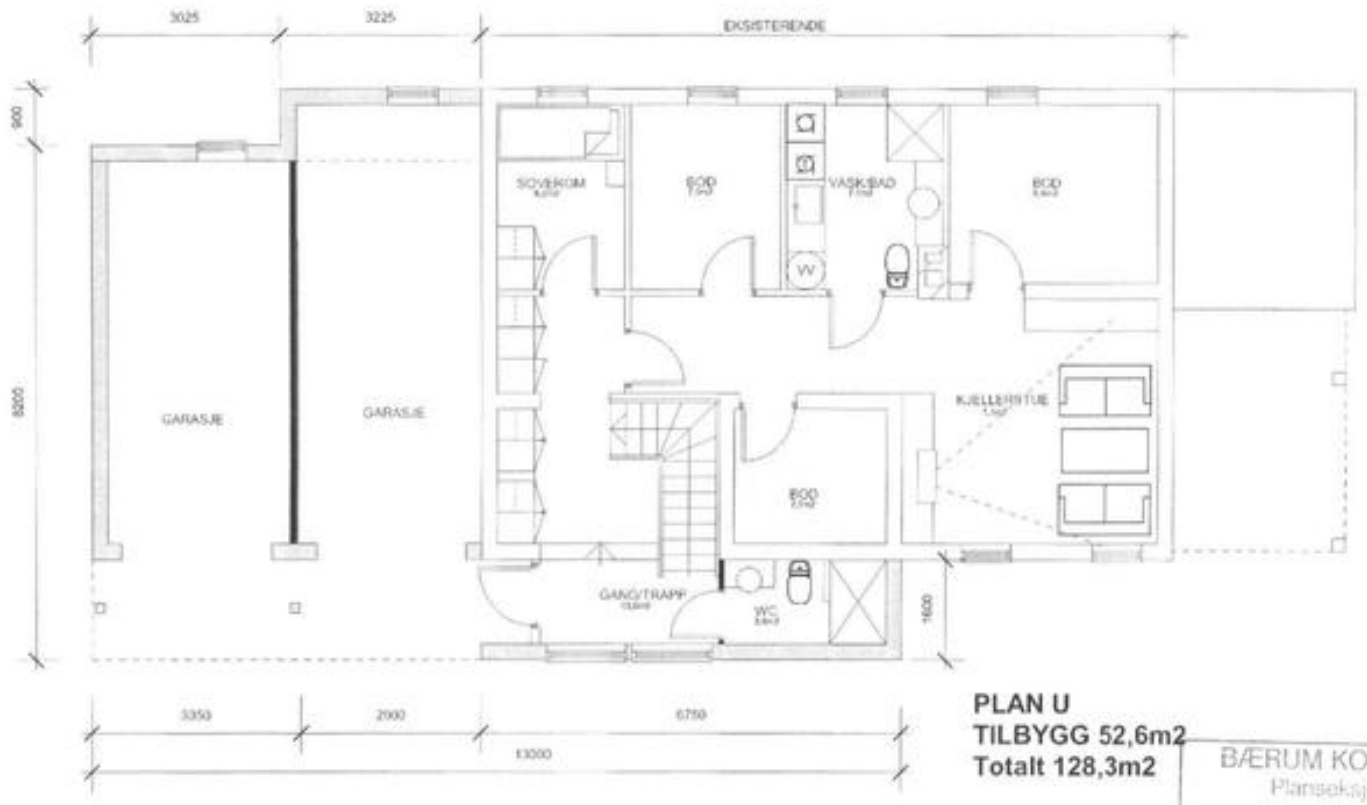
FASADE MOT SYDØST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 16 OKT. 2007
J.NR. 07/65906
BILAG 359173

VOLLSVEIEN 255

Jan-Arne Lønseth Rute 512, Totenvika 2848 Skreia TLF: +47 61 16 27 00 FAX:+47 61 16 27 01 MOB: +47 47 86 27 00 www.jal.no	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 100 1:100	Februar 2007

E-1



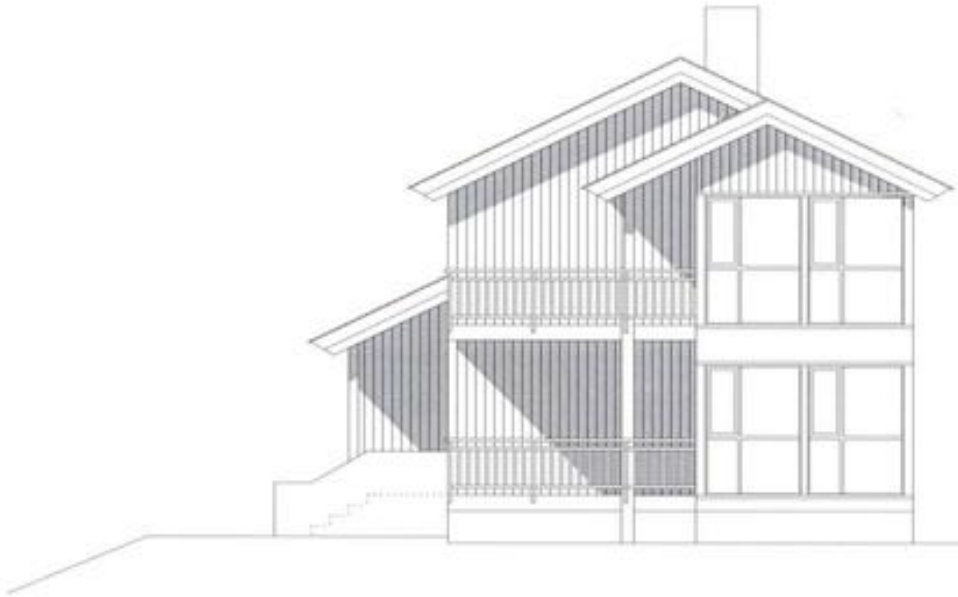
PLAN U
TILBYGG 52,6m2
Totalt 128,3m2

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTATT 16 JULI 2007
J.NR 07/43047
BEILAG 324655

VOLLSVEIEN 255

E-1

JAL Jan-Arne Lønseth Rute 512, Tømmerås 2846 Skreia TLF: +47 61 16 27 00 FAX:+47 61 16 27 01 MOB: +47 47 60 27 00 www.jal.no	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	APL U00 1:100	Februar 2007



FASADE MOT SYDVEST

VOLLSVEIEN 255

Jan-Arne Lønseth Rute 512, Totenvika 2848 Skreia TLF: +47 61 16 27 00 FAX:+47 61 16 27 01 MOB: +47 47 86 27 00 www.jal.no	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 400 1:100	Februar 2007

E-5

VOLLSVEIEN 255

BÆRUM KOMMUNE
Plansaksjonen
MOTTATT 16 JUL 2007
JNR 07/43047
SAK 324607

FASADE MOT NORDVEST

JAL	Jan-Arne Lønseth Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 200 1:100
			Februar 2007



Tegning fra rammesøknad i 2007 (opprinnelig saksnr. 07/12506, nytt saksnr. 15/77043)
Erstattes av tegning A21-1 Plan 1. etasje - Endring

UTGÅR

© Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av forestående løsninger med opphav i mmws prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw arkitektkontor mwaf as.

Prosjektnummer	Prosjektfase	Tiltakshaver	Gnr./Bnr./Festenr.	Målestokk
202626	Forprosjekt	Jens-Hermann Jenssen	33/211	
Tegningsnummer	**Tegningsnavn**	**Prosjekt/Tiltak**	**Tegningsdato**	**Tegnet av**
A20-2	Plan 1. etasje	Vollsveien 255	14.06.2022	jg

mmw arkitekter **as**
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo | t: 22 17 34 40 - www.mmw.no



FASADE MOT SYDVEST

VOLLSVEIEN 255

Jan-Arne Lønseth Rute 512, Totenvika 2848 Skreia TLF: +47 61 16 27 00 FAX:+47 61 16 27 01 MOB: +47 47 86 27 00 www.jal.no	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 400 1:100	Februar 2007



© Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmws prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw sivilarkitekter mnaf as.

Prosjektnummer	Prosjektfase	Tiltakshaver	Gnr./Bnr./Festenr.	Målestokk
202626	Forprosjekt	Jens-Hermann Jenssen	33/211	1:100
Tegningsnummer	Tegningsnavn	Prosjekt/Tiltak	Tegningsdato	Tegnet av
A41-1	Fasade Nord-Vest - Endring	Vollsveien 255	14.06.2022	jg

mmw arkitekter **as**
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo | t: 22 17 34 40 - www.mmw.no

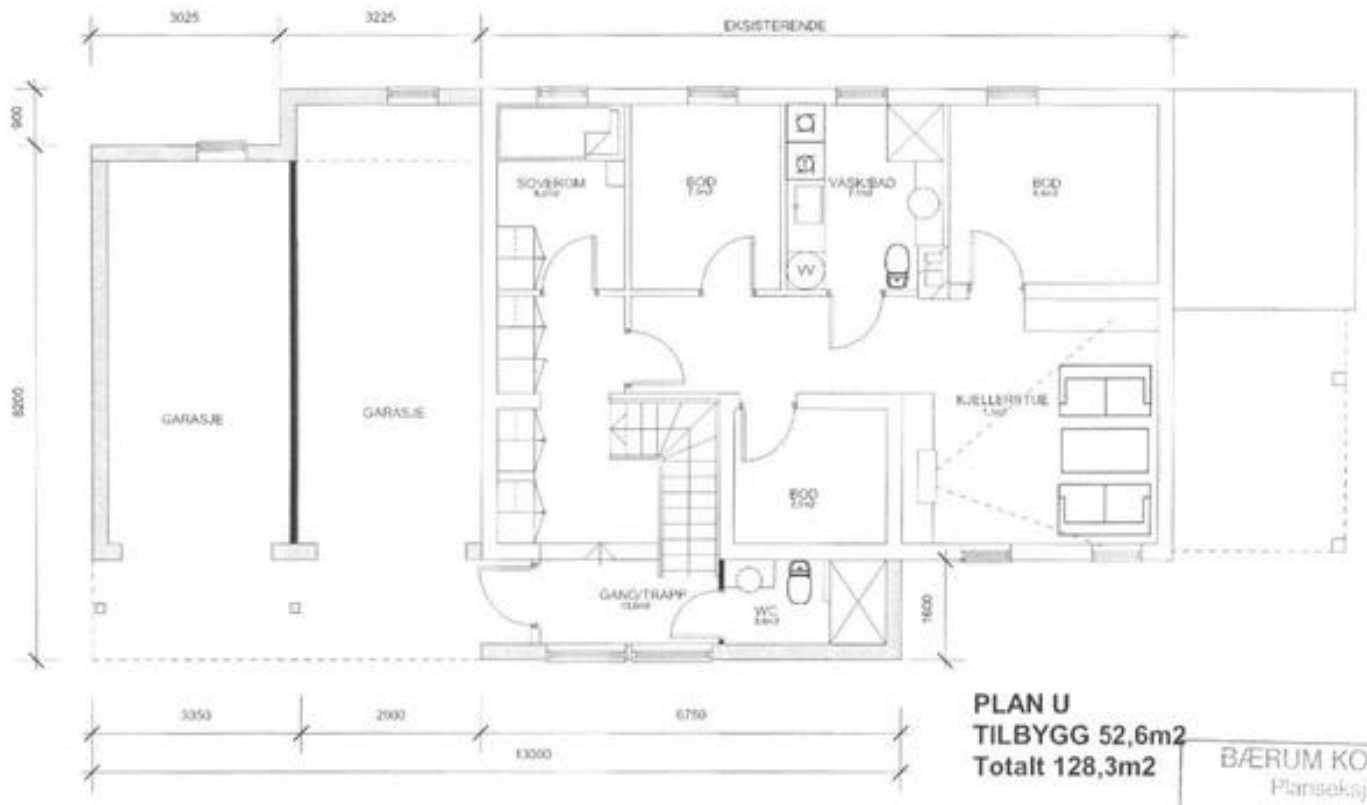
E-6

VOLLSVEIEN 255

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 16 [illegible] 2007
J.NR. 07/143047
BILAG 324668

FASADE MOT NORDØST

JAL Jan-Arne Lønseth	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 300 1:100	Februar 2007



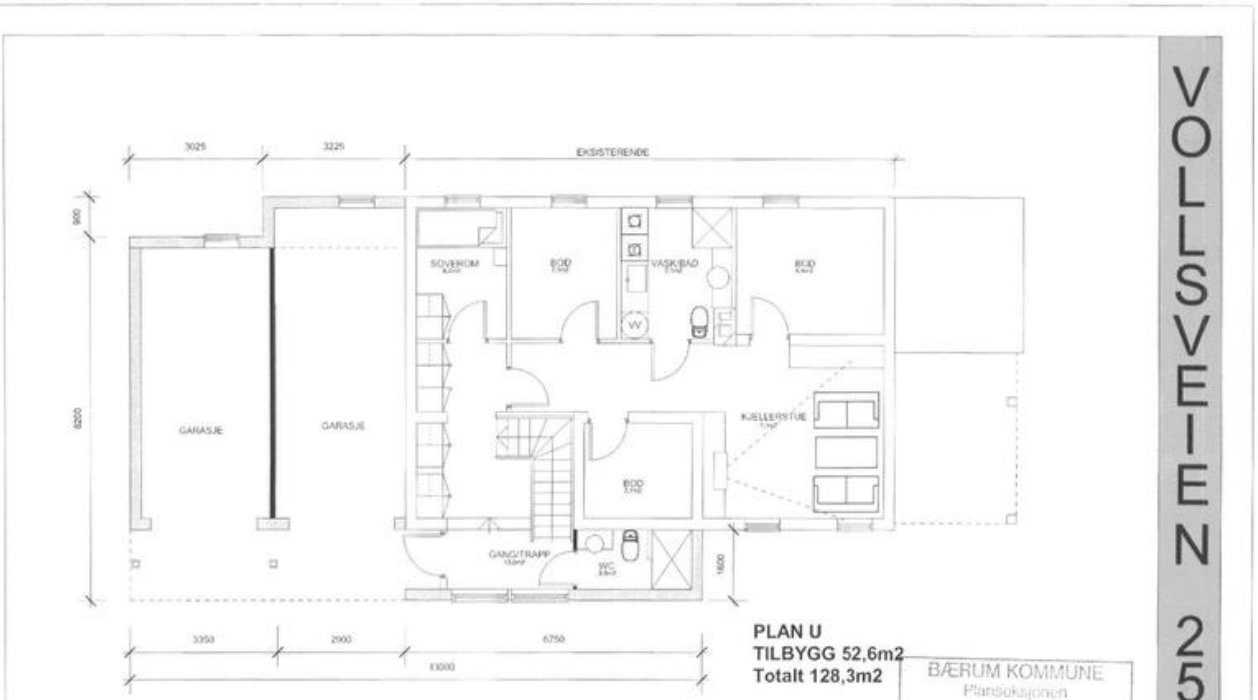
PLAN U
TILBYGG 52,6m2
Totalt 128,3m2

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTATT 16 JULI 2007
SAKSNR 07/43047
RELAG 324655

VOLLSVEIEN 255

E-1

JAL Jan-Arne Lønseth Rute 512, Tømmerås 2846 Skreia TLF: +47 61 16 27 00 FAX:+47 61 16 27 01 MOB: +47 47 60 27 00 www.jal.as	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	APL U00 1:100	Februar 2007



Tegning fra rammesøknad i 2007 (opprinnelig saksnr. 07/12506, nytt saksnr. 15/77043)

© Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av foreslåtte løsninger med opphav i mmws prosjekt, kan ikke gjøres uten samtykke fra mmw arkitektkontor mmw as.

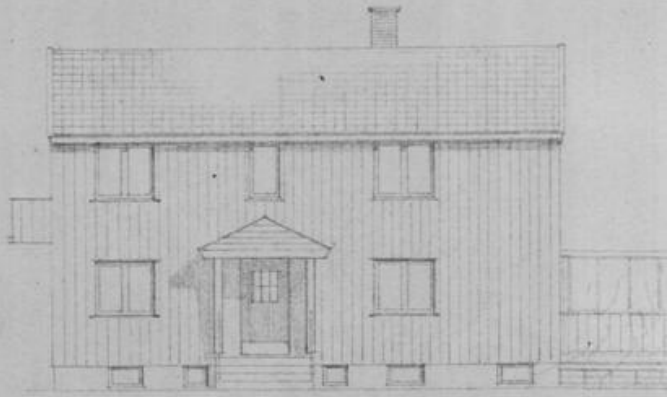
Prosjektnummer	Prosjektfase	Tiltakshaver	Gnr./Bnr./Festenr.	Målestokk
202626	Forprosjekt	Jens-Hermann Jenssen	33/211	
Tegningsnummer	**Tegningsnavn**	**Prosjekt/Tiltak**	**Tegningsdato**	**Tegnet av**
A20-1	Plan underetasje	Vollsveien 255	14.06.2022	jg

mmw arkitekter **as**
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo | t: 22 17 34 40 - www.mmw.no

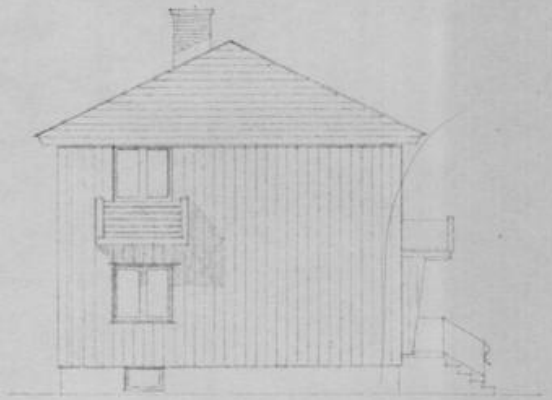
DH+94765



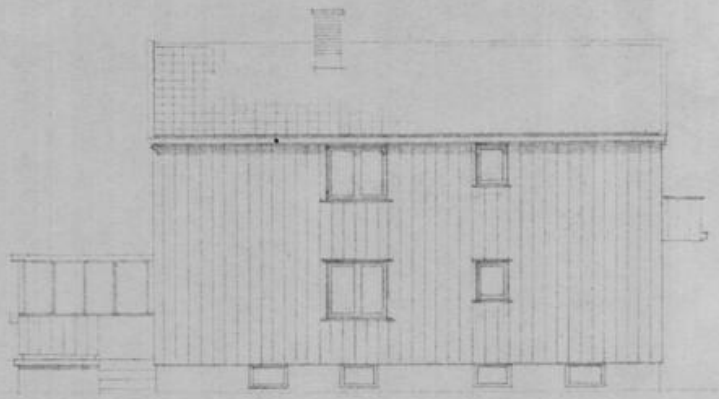
MOT SYD-VEST



NORD-VEST



NORD-ØST

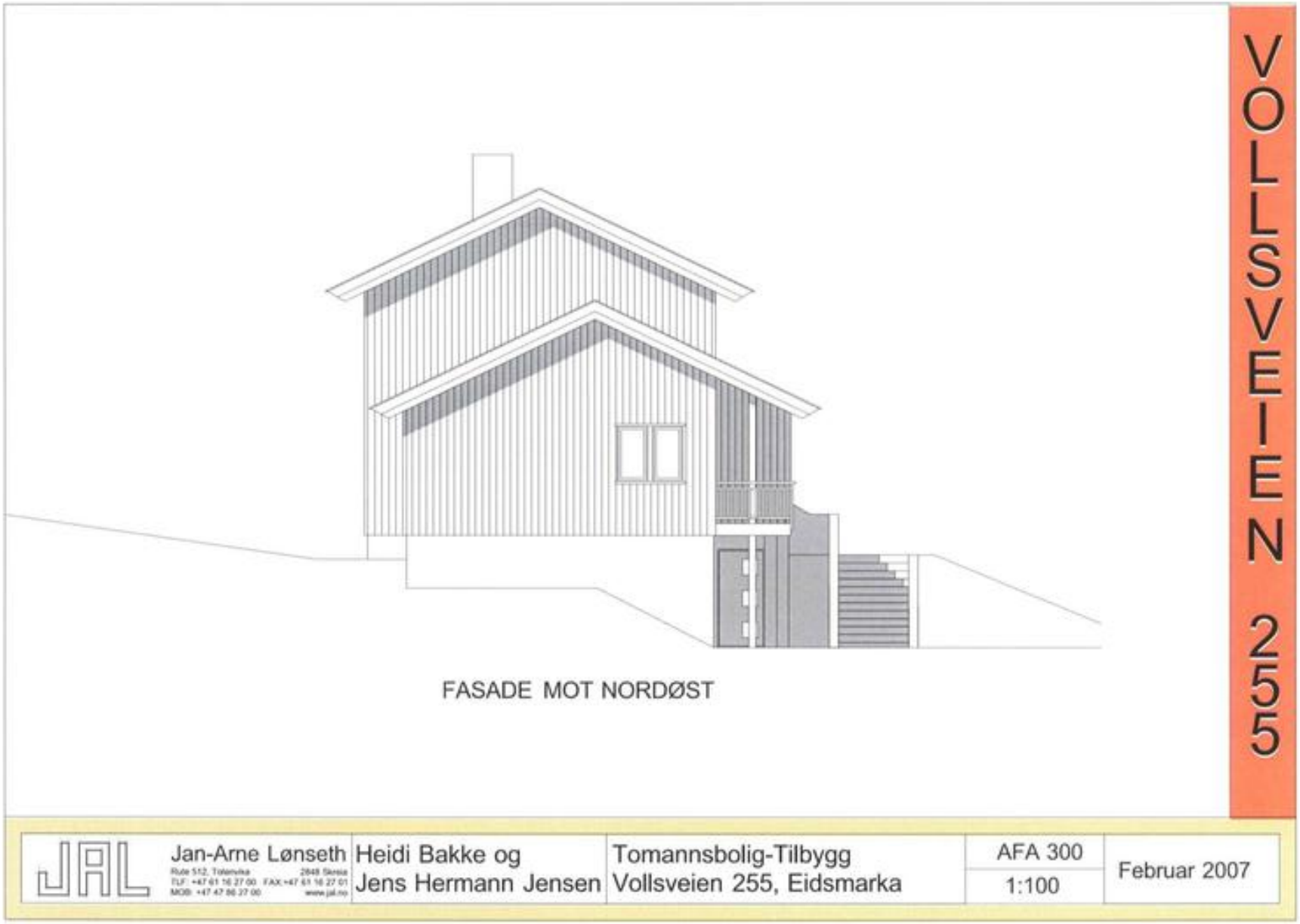


SYD-ØST

M. STR. 1:100

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 2245-
4
24 MAI 1955

TOMT NR
G.NR. ,B
OSLO I MAR
ARKT. M.N


VOLLSVEIEN 255
FASADE MOT NORDØST
JAL
Jan-Arne Lønseth
Rute 512, Tolenvika 2848 Skreia
TLF: +47 61 16 27 00 FAX:+47 61 16 27 01
MOB: +47 47 86 27 00 www.jal.no
Heidi Bakke og
Jens Hermann Jensen
Tomannsbolig-Tilbygg
Vollsveien 255, Eidsmarka
AFA 300
1:100
Februar 2007



FASADE MOT SYDVEST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 16 OKT. 2007
J.NR 07/65906
BILAG 359183

VOLLSVEIEN 255

Jan-Arne Lønseth Rute 512, Totenvika 2848 Skreia TLF: +47 61 16 27 00 FAX:+47 61 16 27 01 MOB: +47 47 66 27 00 www.jal.no	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 400 1:100	Februar 2007

E-7.

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.



FASADE MOT NORDVEST

BÆRUM KOMMUNE
Plansoksjonen
MOTTATT 1 8 OKT. 2007
J.NR. 07/65966
BILAG 35981

VOLLSVEIEN 255

Jan-Arne Lønseth Rute 512, Tolenvika 2848 Skreia TLF: +47 61 16 27 00 FAX: +47 61 16 27 01 MOB: +47 47 86 27 00 www.jal.no	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 200 1:100	Februar 2007

S-7

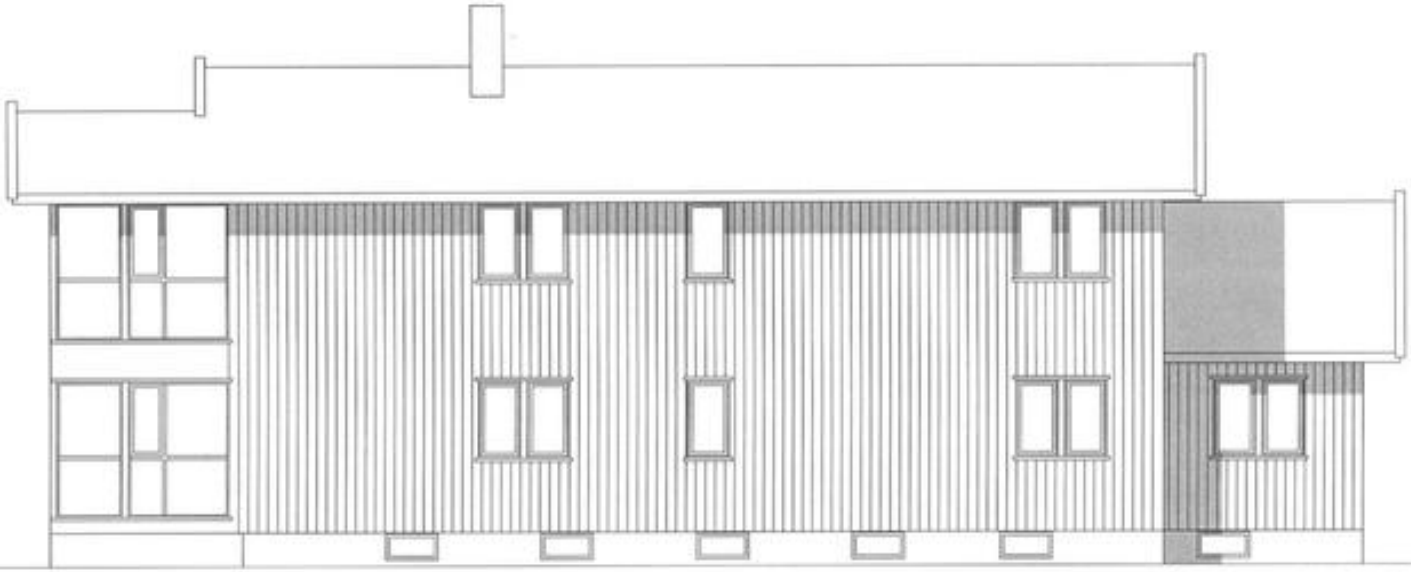
E-4

VOLLSVEIEN 255

FASADE MOT SYDØST

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
MOTTATT 16 JULI 2007
SAK 07/43047
VEDLEGG 324666

JAL Jan-Arne Lønseth	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 100 1:100	Februar 2007



FASADE MOT SYDØST

VOLLSVEIEN 255

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 16 OKT. 2007
J.NR. 07/65906
BILAG 359173

Jan-Arne Lønseth Rute 512, Totenvika 2848 Skreia TLF: +47 61 16 27 00 FAX:+47 61 16 27 01 MOB: +47 47 86 27 00 www.jal.no	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 100 1:100	Februar 2007

E-4



FASADE MOT NORDØST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 16 OKT. 2007
J.NR 07/65966
BILAG 359182

VOLLSVEIEN 255

Jan-Arne Lønseth Rute 512, Totenvika 2848 Skreia TLF: +47 61 16 27 00 FAX:+47 61 16 27 01 MOB: +47 47 86 27 00 www.jal.no	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 300 1:100	Februar 2007

9-3

E-7.

VOLLSVEIEN 255

BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 16 JUNI 2007
SAKSNR 07/013047
ARKIVNR 3246/10

FASADE MOT SYDVEST

Jan-Arne Lønseth	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	AFA 400 1:100	Februar 2007



PLAN 2
TILBYGG 31,0m2
TOTALT 110,0m2

BÆRUM KOMMUNE
Plansaksjonen
MOTTATT 16 JUL 2007
J.NR 07/93047
BLAG 324660

VOLLSVEIEN 255

JAL Jan-Arne Lønseth	Heidi Bakke og Jens Hermann Jensen	Tomannsbolig-Tilbygg Vollsveien 255, Eidsmarka	APL 200 1:100	Februar 2007

E-3

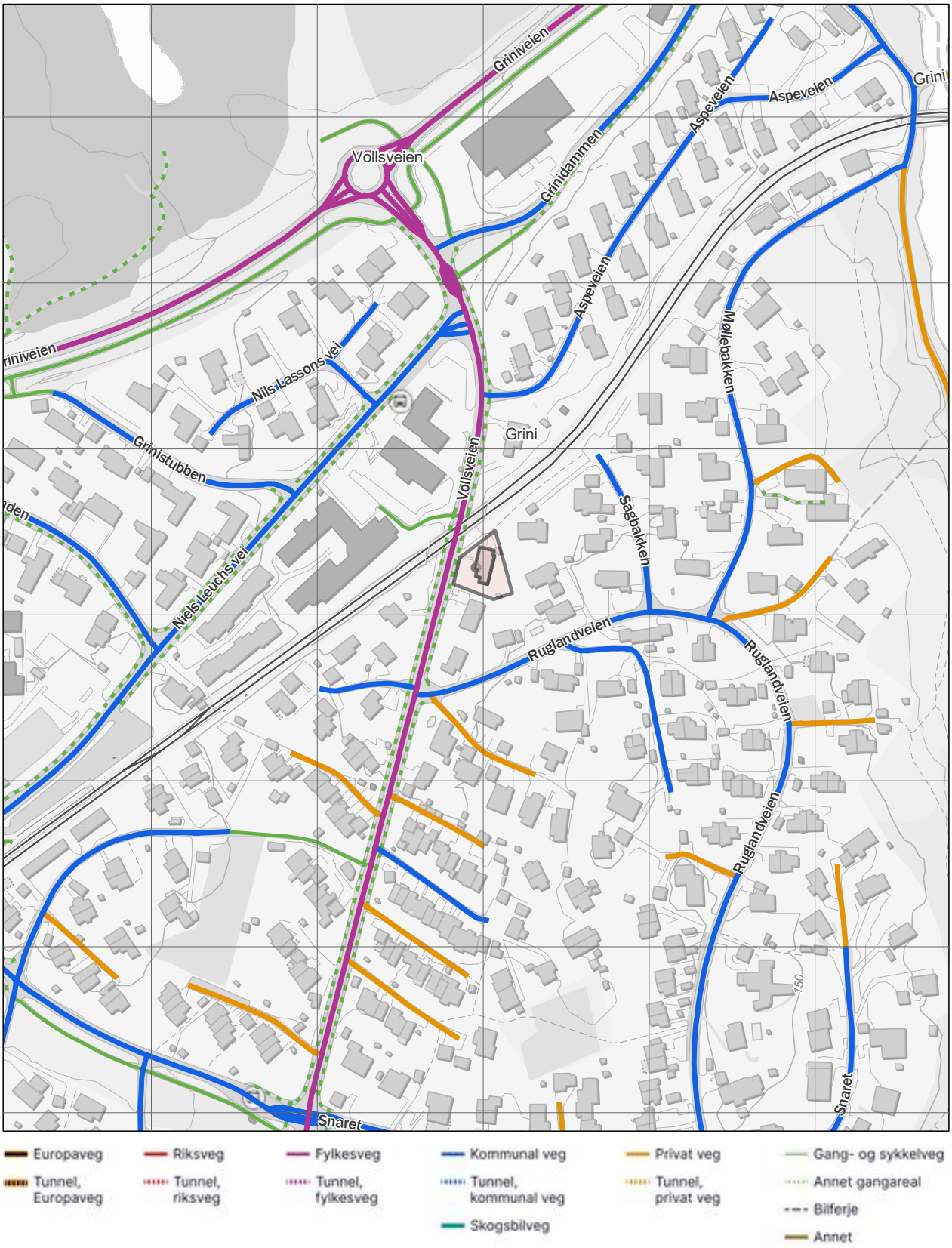
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 33/211/0/1
Adresse: Vollsveien 255A, 1359 EIKSMARKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28/08/2026



Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 33/211		
Utskriftsdato	28.08.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	25.08.2026



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17221094	større fasadeendringer, utvidelse/tilbygg. stående panel. TOMANNSBOLIG, HORISONTALDELT	Middels	Saltak

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	33	**Bnr**	211	**Fnr**	0	**Snr**	1
Adresse	Vollsveien 255 B, 1359 EIKSMARKA						

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					
1955/224	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2007/12506	Vollsveien 255 - tilbygg til tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2015/77043	Vollsveien 255 - tilbygg til tomannsbolig	☑	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.

26. oktober 1956.

224-55.

MB.

Herr Harald Gustavsen,
Vollsveien 255,
H e r .

Gnr. 33, bnr. 163, tomt nr. 1, Grini.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.

Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Olav Fossen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

MMW Sivilarkitekter MNAL AS
Schweigaards gate 34D
0191 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/77043 - 22/215392/FRA	15.11.2022

Adresse - Tiltak:	Vollsveien 255 - tilbygg til tomannsbolig
Gnr/Bnr:	33/211
Tiltakshaver:	Jens-Hermann Jenssen
Ansvarlig søker:	MMW Sivilarkitekter MNAL AS

Tidligere saksnummer 07/12506

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 senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan datert 15.11.2022 bekreftet at ansvarsområder i forbindelse med tillatelse til endring av 21.10.2022 er ferdigstilt. Ansvars- og kontrolldokumentasjon som tidligere er sendt inn på sak 07/12506 dokumenterer at foretak som hadde ansvarsrett for opprinnelig godkjente arbeider har erklært at de er ferdige med sine ansvarsområder.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

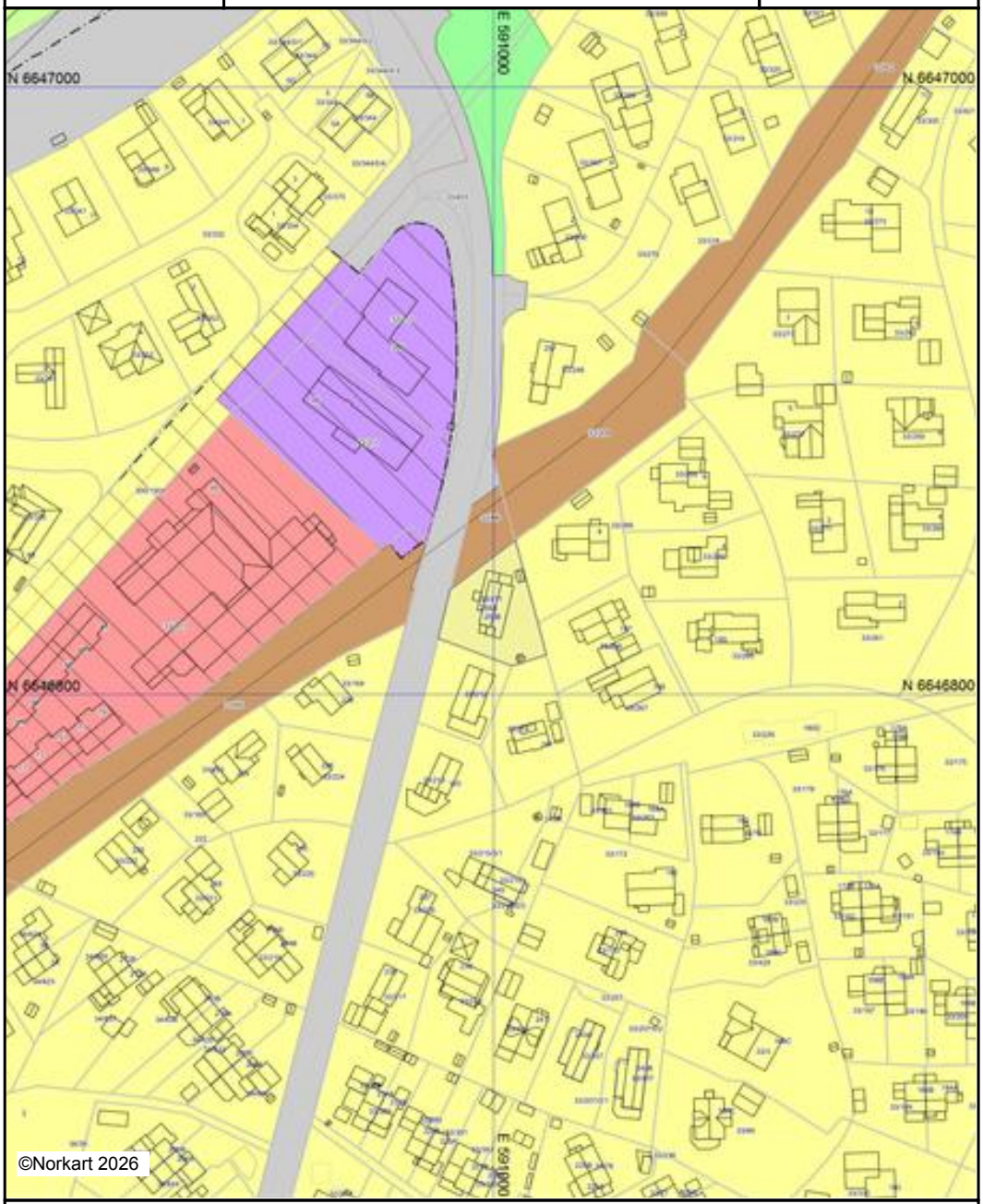
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/211/0/1
Adresse: Vollsveien 255B
Utskriftsdato: 28.08.2026
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.

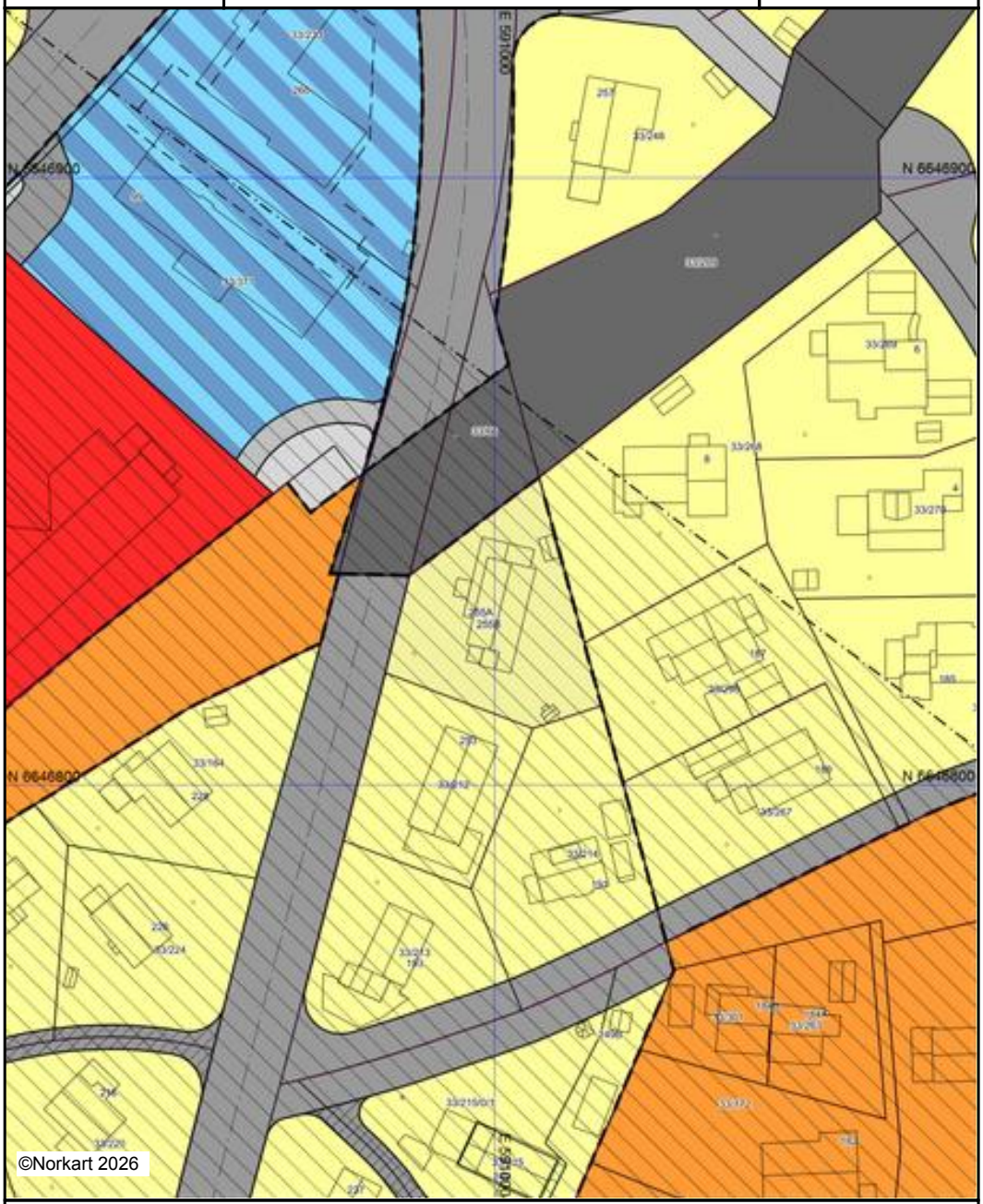
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 33/211/0/1
Adresse: Vollsveien 255B
Dato: 28.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



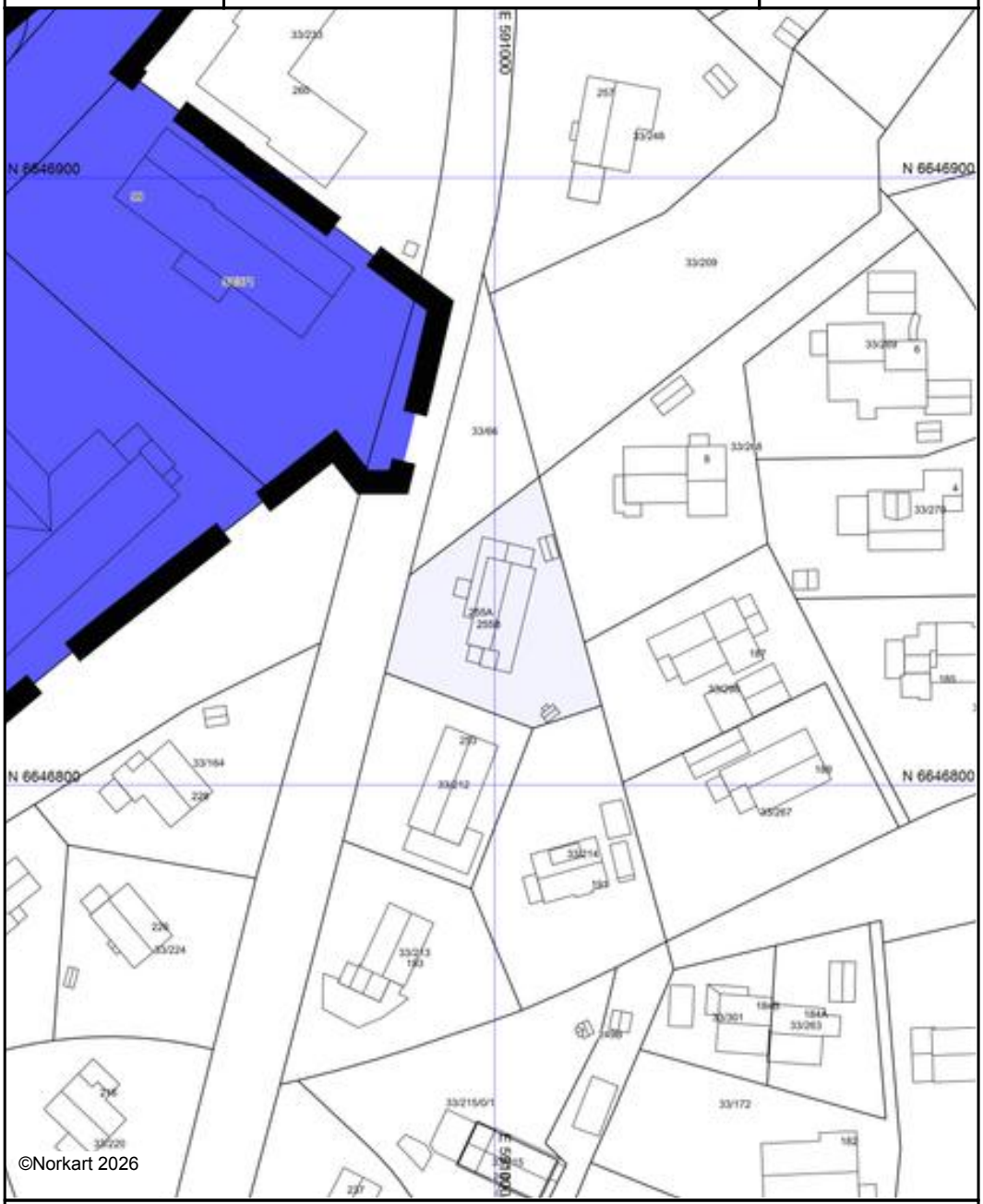
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 33/211/0/1
Adresse: Vollsveien 255B
Utskriftsdato: 28.08.2026
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



Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

VAledninger

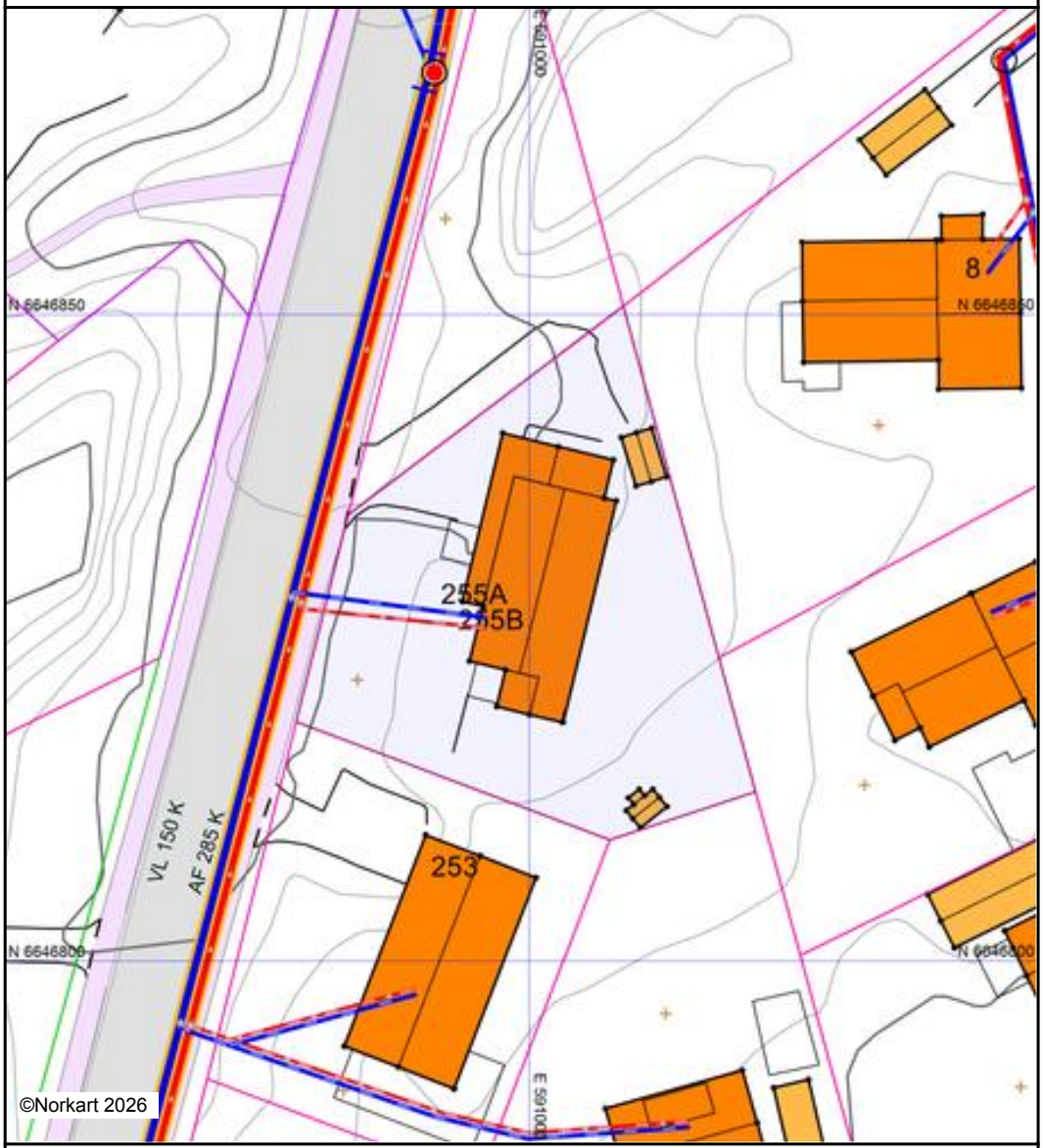
Eiendom: 33/211/0/1
Adresse: Vollsveien 255B
Dato: 28.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

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

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



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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1953037

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 21.11.1953 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRINI, BYGGELAGET "BRATT"

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

2.
Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og plasseres som vist på planen.

3.
Det bebygde areal for hvert hus må ikke overstige 100 m^2.

4.
Gesimshøyden må ikke være over 7 m, mønehøyden 9 m.

5.
Garasjer i en etasje kan plasseres på parsellene 16 og 17, som vist på planen.

6.
Gjerde mot veg og nabo skal utføres av 1 m høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant mot veg.

7.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen eller disse vedtekter.

8.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 33/211/0/1
Adresse: Vollsveien 255B
Utskriftsdato: 28.08.2026
Målestokk: 1:2000

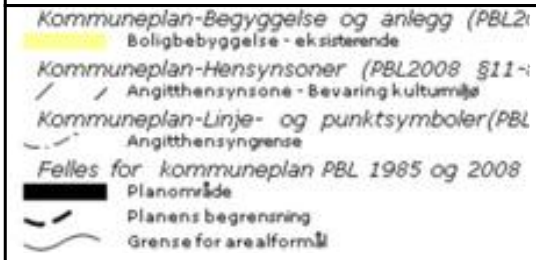
N

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



Utskriftsdato: 28.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	211	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Vollsveien 255B, 1359 EIKSMARKA								

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** 878 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1953037 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1953037)
Navn	GRINI, byggelaget "Bratt"

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.11.1953
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8688/1953037.pdf
Delarealer	**Delareal** 878 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

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** 878 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** 878 m^2 **Formål** Vannforsyningsanlegg **Feltnavn** BVF2

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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	211	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Vollsveien 255B, 1359 EIKSMARKA								

Avtale 90063396 (Avgiftsadresse: Vollsveien 255 A)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	10.01.2022	19.08.2025	Utført	Utført
2 etasje stue	1	10.01.2022	19.08.2025	Utført	Utført

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.

Utskriftsdato: 28.08.2026

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.**	33	**Bruksnr.**	211	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Vollsveien 255B, 1359 EIKSMARKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 28.08.2026

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.**	33	**Bruksnr.**	211	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Vollsveien 255B, 1359 EIKSMARKA								

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	11 749,08 kr
Feiing	573,12 kr
Renovasjon	4 980,60 kr
Vann	10 052,85 kr
Sum	**27 355,65 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
2A - To naboer deler èn to-delt beholder	25%	2 stk	3769.60	1/2	0 %	3 769,60 kr	2 198,88 kr
Vann etter areal	15%	242 m2	39.80	1/1	0 %	9 631,96 kr	5 618,66 kr
Avløp etter areal	15%	242 m2	45.26	1/1	0 %	10 953,89 kr	6 389,77 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	0.5 stk	146.00	1/1	0 %	73,00 kr	42,56 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**24 727,45 kr**	**14 424,31 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 211, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Vollsveien 255 A, gatenr 1009	**Grunnkrets:**	301	Voll 01
(fra bruksenhet)	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	03.02.2025	**Kirkesogn:**	1060302	Eiksmarka
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Vollsveien 255 B, gatenr 1009			
(fra bruksenhet)	1359 Eiksmarka			
Oppdatert:	03.02.2025			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.08.2024	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	877,6 kvm
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
Seksjonering	Forretning:	18.07.2024	Etablert/Endret	3201/33/211	0,0
	Matrikkelført:	06.08.2024	Etablert/Endret	3201/33/211/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/33/211/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vollsveien 255 A	Bolig	216,0	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	162,0	Rammetillatelse:	06.07.1955
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	384,0	Igangset.till.:	20.07.1955
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	384,0	Midl. brukstil.:	26.10.1956
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	17221094			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		111,0		111,0		117,0		117,0
H01	1		145,0		145,0		152,0		152,0
H02			128,0		128,0		136,0		136,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



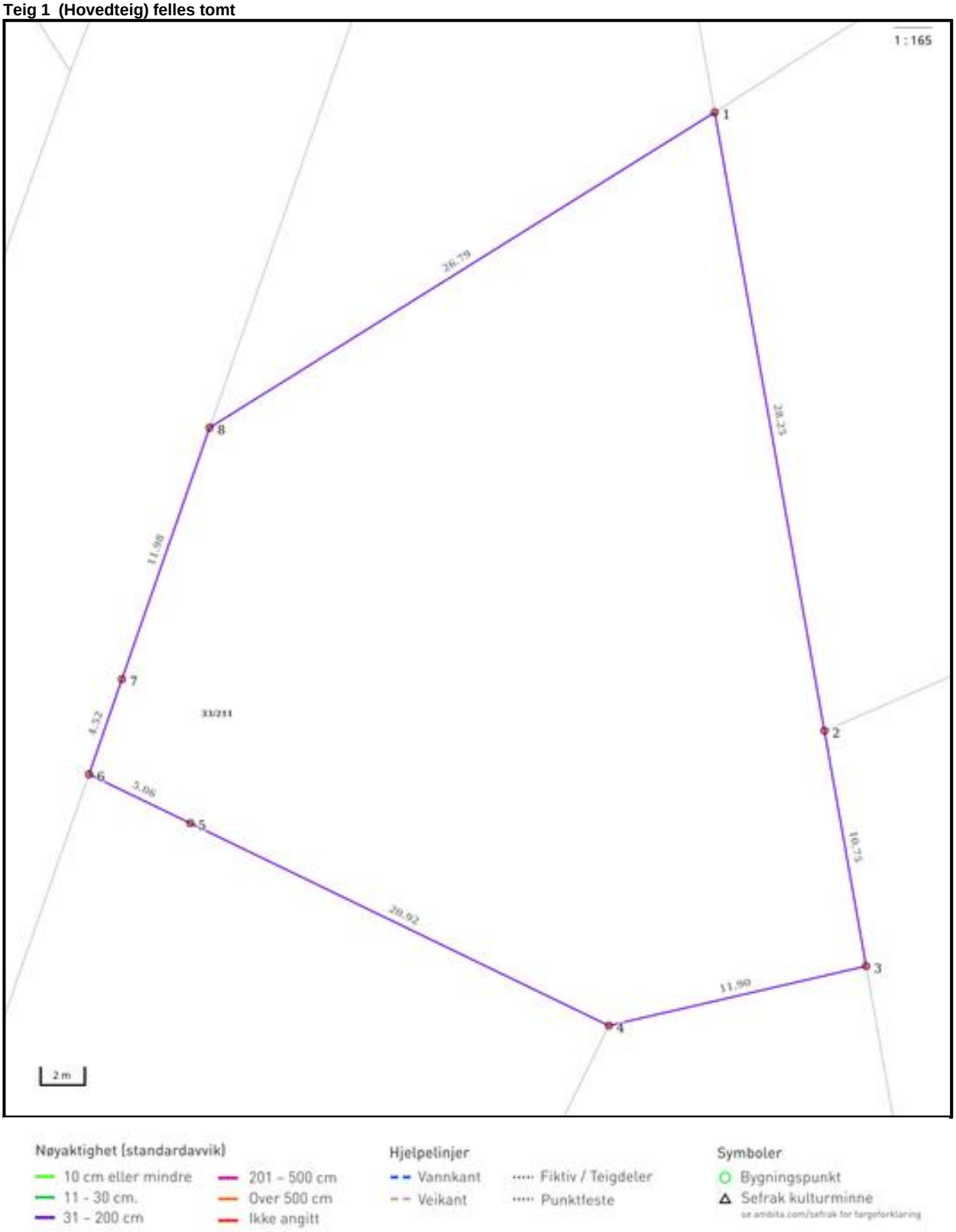
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 877,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 850,70	591 007,27	28,25m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 823,45	591 014,71	10,75m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 813,08	591 017,54	11,90m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 809,36	591 006,24	20,92m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 816,72	590 986,66	5,06m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 818,50	590 981,92	4,52m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 646 822,89	590 983,01	11,98m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 646 834,51	590 985,92	26,79m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		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.

Dagbokført som nr. 197 V
den 6/3 1956

Stempelmerker kr. 35-
påsatt originaldokumentet og kansellert
den 6/3 1956
av bygdeskriveren

S K J Ø T E .

Vi skjøter og overdrar til Harald Gustavsen parsell nr. 1 av vår eiendom gr.nr. 33, br.nr. 163 som ved skylddelingsforretning har fått gr.nr. 33, br.nr. 211 av skyld 35 øre, og areal 878,- m^2, idet vi har solgt denne etter kr. 3,50 pr.m^2.

Kjøpesummen kr. 3.073,- er betalt kontant.

Bygningstegninger må forelegges den opprinnelige eier, Ole Ellefsen til godkjenning.
Tomten skal innhegnes med malt stakitt, ståltrådgjerde eller levende hegn. Vanlig gjerdeplikt. Såvel bygning som gjerde skal til en hver tid være godt vedlikeholdt.

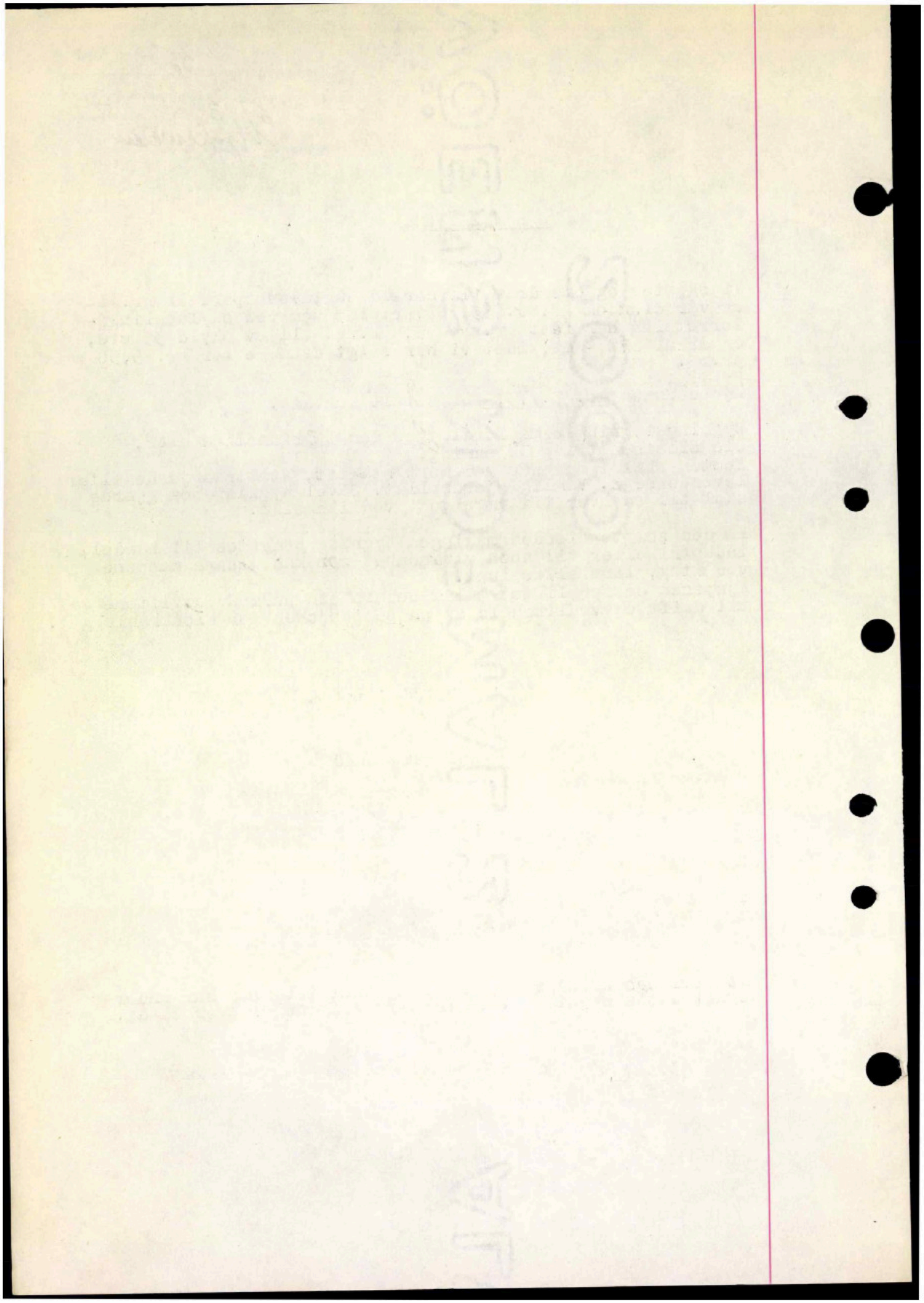
På den solgte eiendom må ingen bygning benyttes til handel, industri eller til noen virksomhet som kan genere naboene ved støy, larm eller lukt.
Kjøperen er forpliktet til å betale sin part av utgiftene til drift og vedlikehold av pumpestasjonen for kloakkanlegget.

Jar, den 24.2.1956

BRATT BYGGELAG
Oddvar Knudsen Knut Østensen.

Det bevidnes at Oddvar Knudsen og Knut Østensen har undertegnet dette skjøte i vårt nærvær og at de er over 21 år.

Reidar Mørk Erland Beyer



Dbnr. 7722
den 29/10 1969

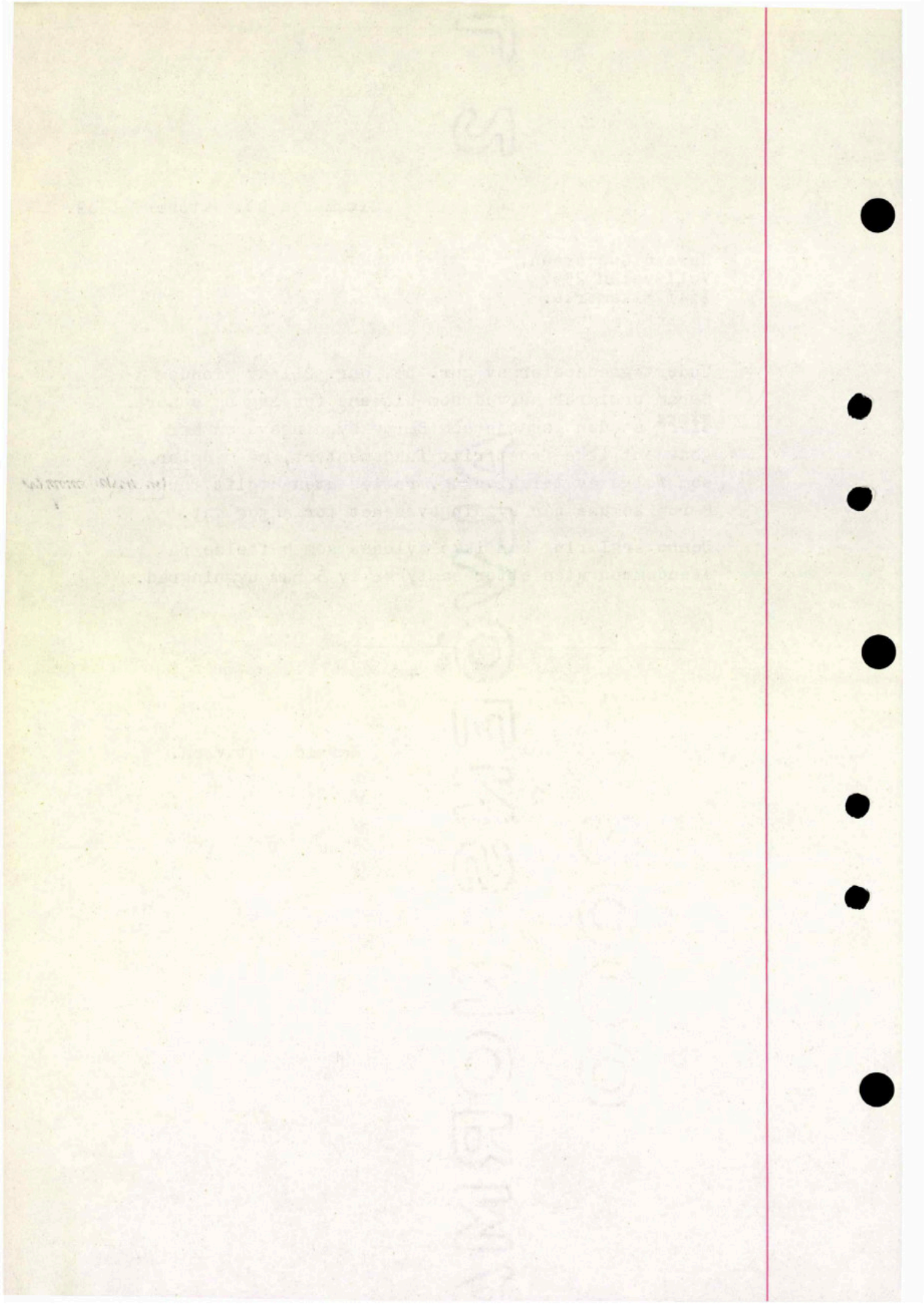
Eiksmarka 28. oktober, 1969.

Harald Gustavsen,
Vollsveien 255,
1343 Eiksmarka.

Undertegnede eier av gnr. 33, bnr. 211 av eiendom i Bærum erklærer herved som bindene for seg og senere eiere at den garasje som Bærum bygningsvesen har godkjent ikke frostfritt fundamentert, må mangler som følge av telehivning, rettes uten utgift for og Inskyninger Bærum komune når bygningsvesenet forlanger det.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningråd.

Harald Gustavsen.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1785128/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 09:03

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614774299
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
935478715	BÆRUM KOMMUNE	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
271274	JENSSEN JENS-HERMANN	H0201	VOLLSVEIEN 255, 1359 EIKSMARKA
190275	BAKKE HEIDI	H0201	VOLLSVEIEN 255, 1359 EIKSMARKA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3201	33	211

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3201	33	211	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3201	33	211	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1785128 Tinglyst: 08.08.2024
STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bærum kommune, Geodata	Postboks 700 - 1304 SANDVIKA	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Jens-Hermann Jenssen	271274	Jens-Hermann.Jenssen@onsunde.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Vollsveien 255	1359	EIKSMARKA	41654928

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	33	211	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
271274[redacted]	Jens-Hermann Jenssen	1/2
190275[redacted]	Heidi Bakke	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 2				Nevner = 2															

Dato	Innsenderens underskrift
24/6/2024	Jens Hermann Jenssen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.2024	Geir-Harald Jensen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **4**

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 24/6-24	Jens-Hermann Jenssen	Jens-Hermann Jenssen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Eiksmarka 22/6-24	Heidi Bakke	Heidi Bakke HEIDI BAKKE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3201	Bærum kommune	33	211	

Dato	Underskrift	Stempel
18.07.24	Kjersti Ottestad	BÆRUM KOMMUNE Oppmåling og matrikkel Org.nr.: 987 760 338 Postboks 700 1304 Sandvika

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.2024	Jens-Hermann Jenssen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

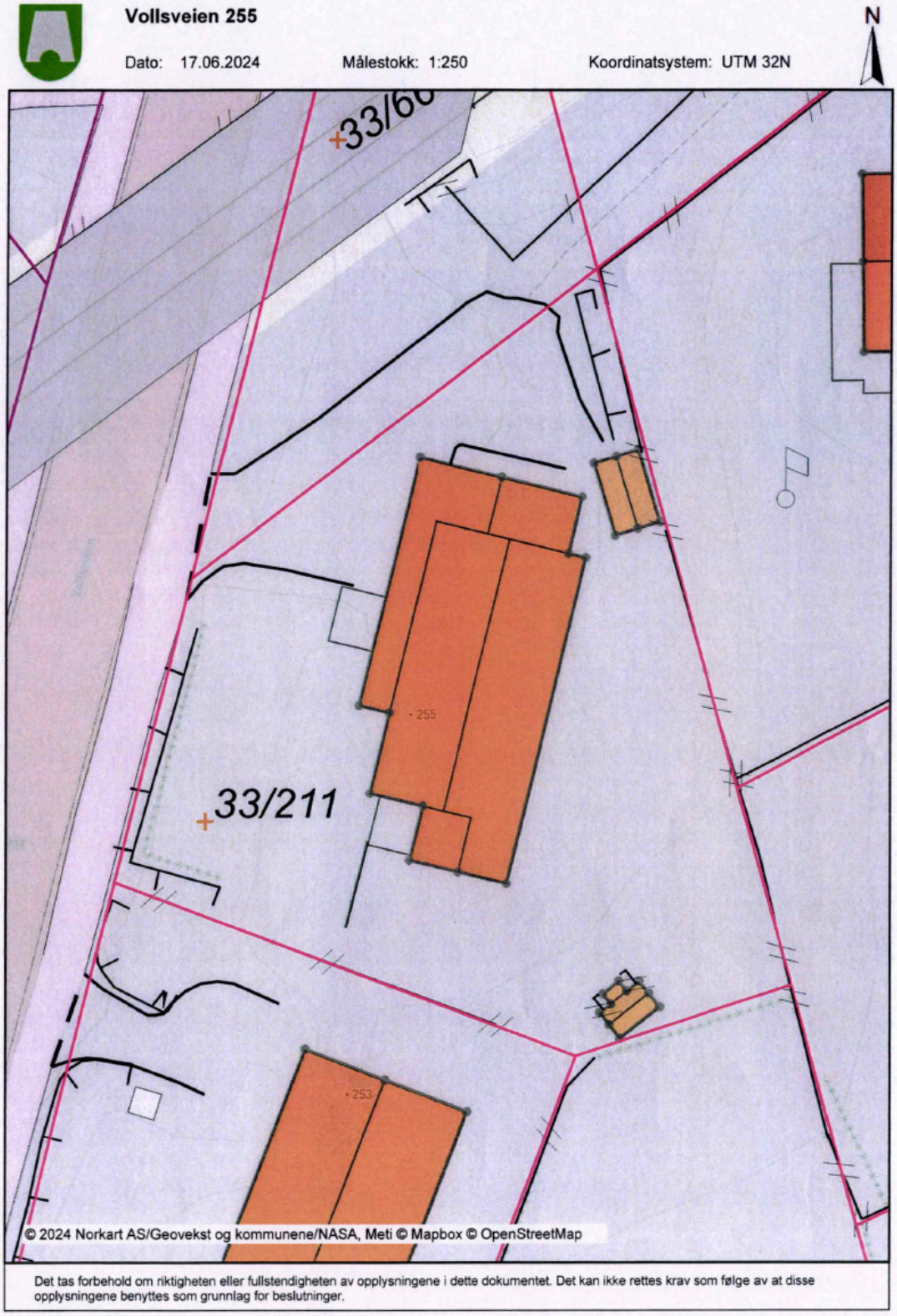
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

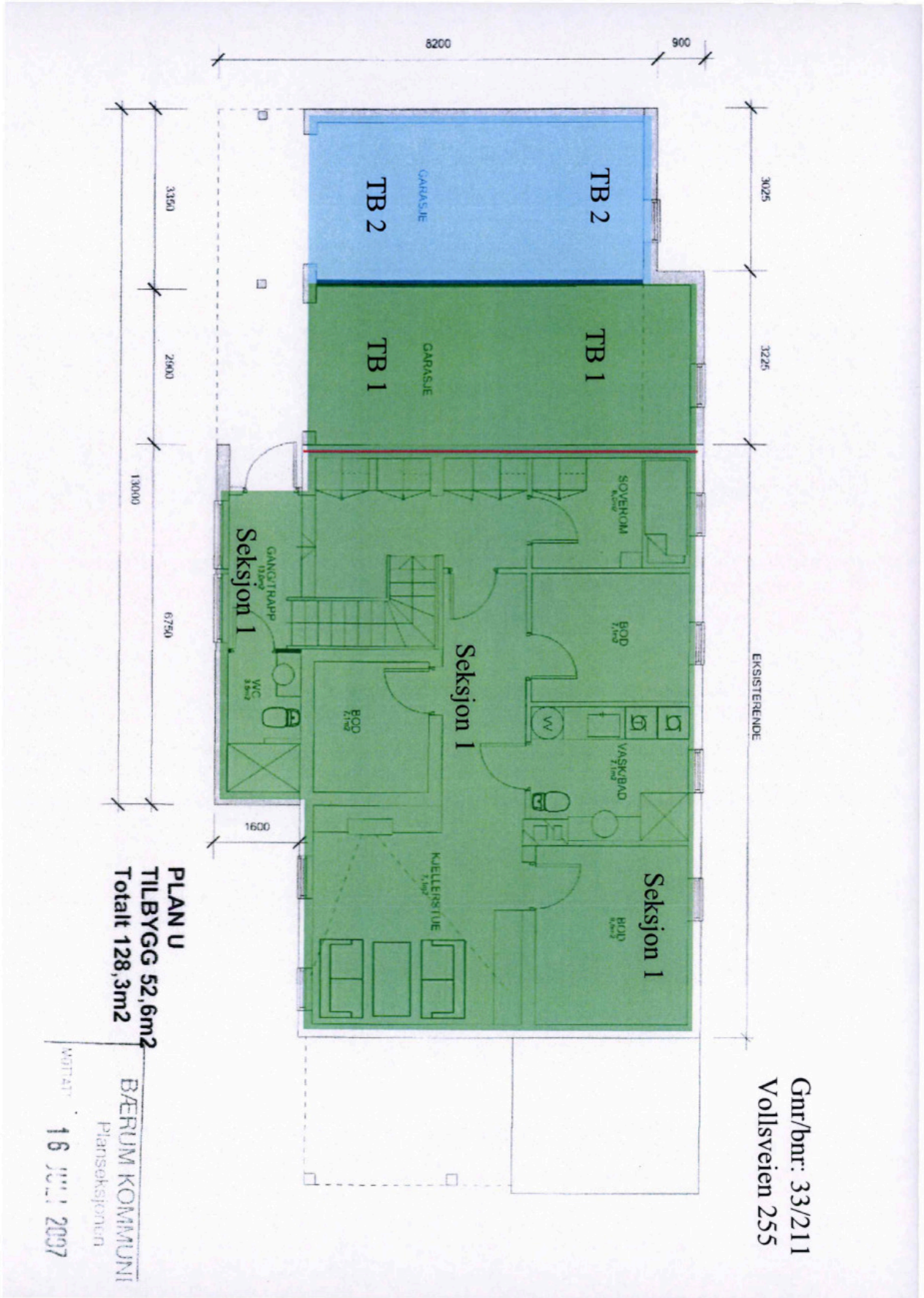
Dato	Innsenderens underskrift
24.06.2024	

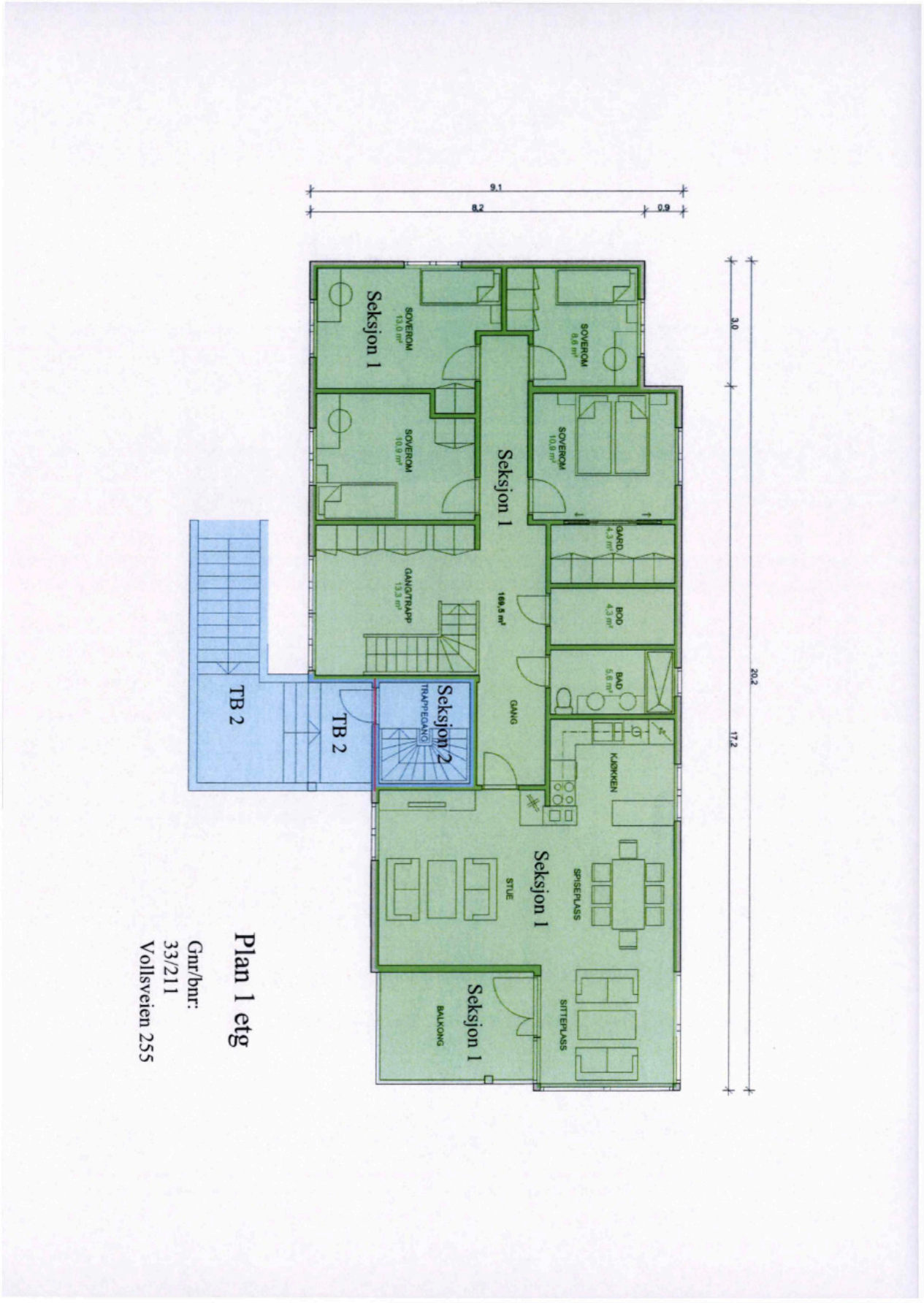
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **4** av **4**



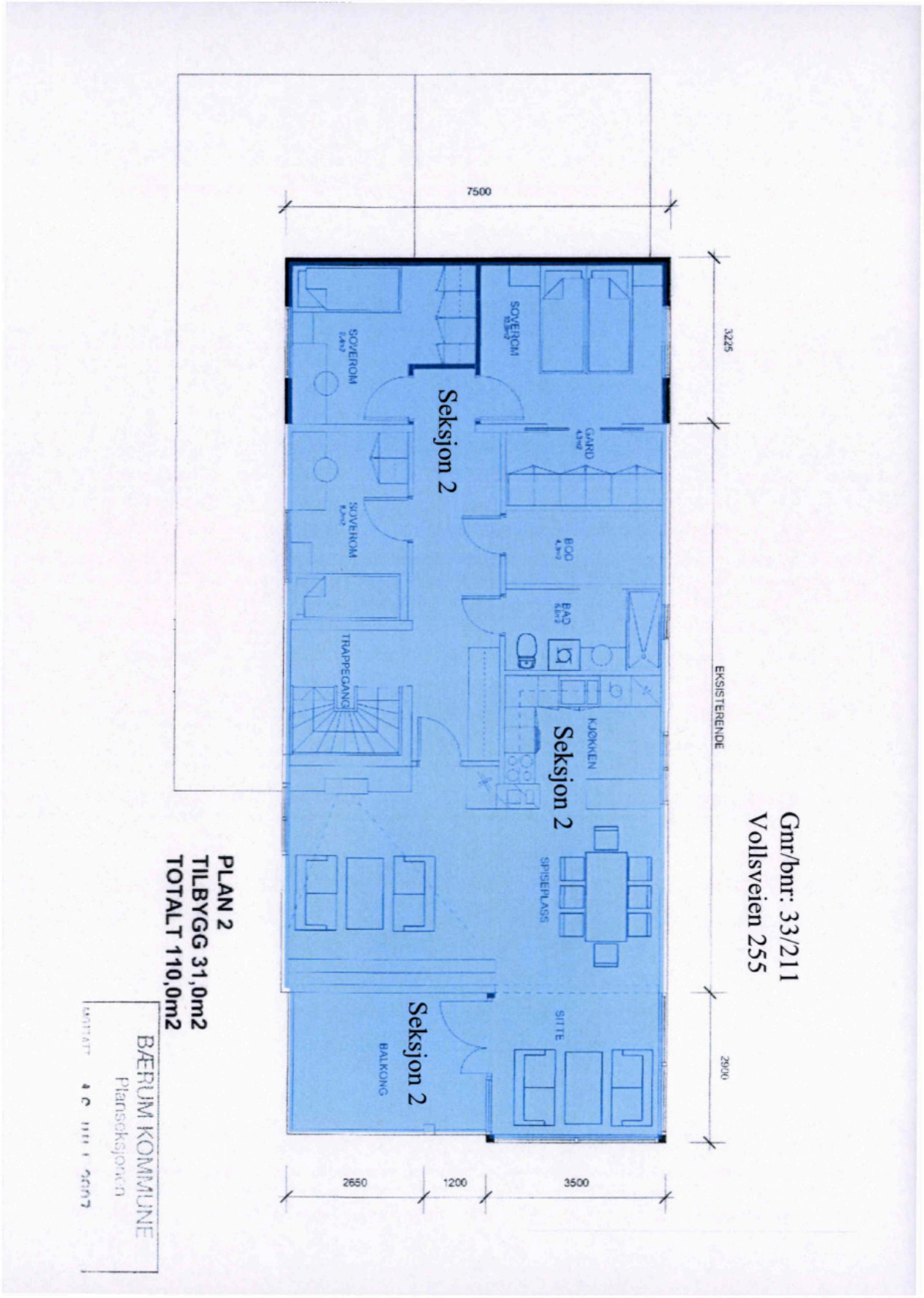
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


8200
900
3350
2000
13000
6750
3025
3225
EKSISTERENDE
TB 2
TB 2
GARASJE
TB 1
TB 1
GARASJE
Seksjon 1
Seksjon 1
Seksjon 1
SOVEROM
BOD
VASK/BAD
GANG/TRAPP
WC
BOD
KJELLERSTUE
BOD
1600
PLAN U
TILBYGG 52,6m2
Totalt 128,3m2
Gnr/bnr: 33/211
Vollsveien 255
BÆRUM KOMMUNE
Plan- og eiendomsseksjonen
MOTATT
16 JUNI 2007



Plan 1 etg

Gnr/bnr:
33/211
Vollsveien 255

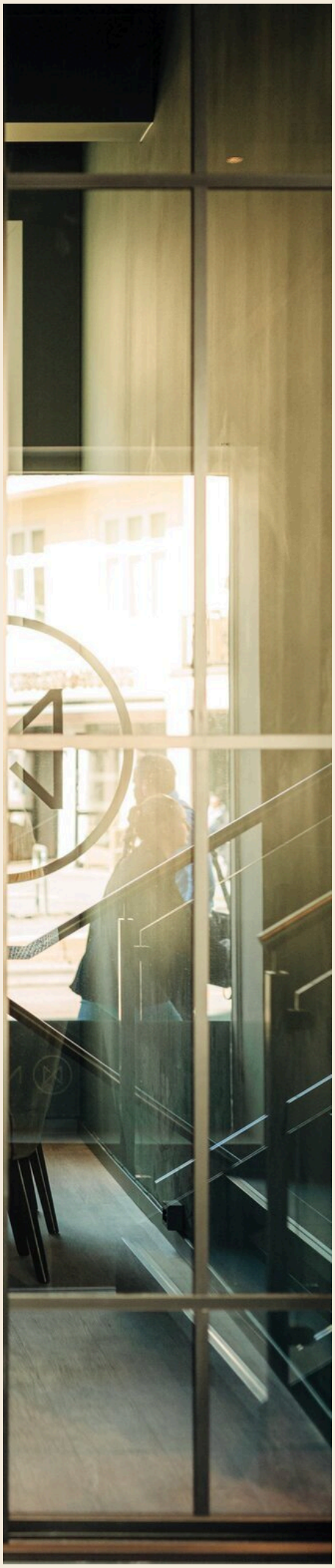

Gnr/bnr: 33/211
Vollsveien 255
PLAN 2
TILBYGG 31,0m2
TOTALT 110,0m2
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
7500
3225
2900
2650
1200
3500
EKSISTERENDE
Seksjon 2
Seksjon 2
Seksjon 2
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
GARD
BOD
BAD
TRAPPEGANG
KJØKKEN
SPISEPLASS
SITTE
BALKONG

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

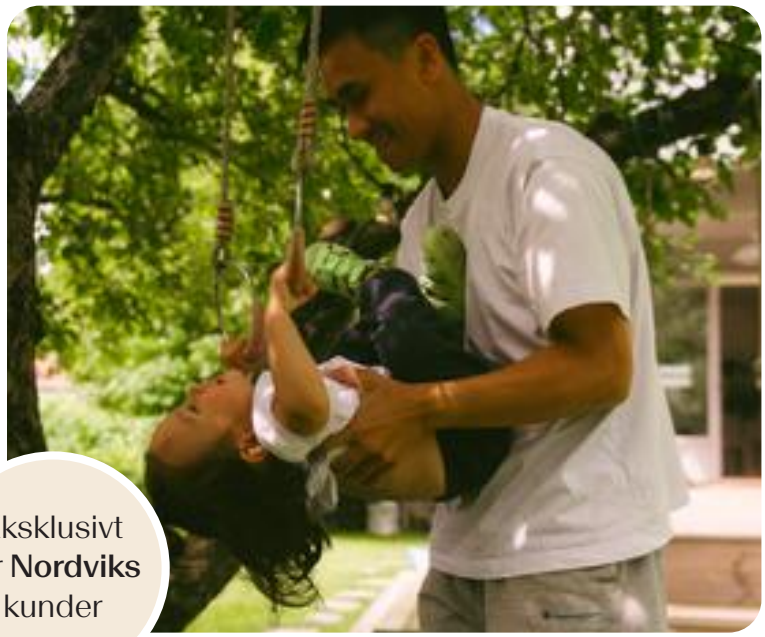


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0264/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vollsveien 255A 1359 EIKSMARKA
Matrikkel: Gnr 33, bnr 211, snr 1 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Esben Mandelid
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.mandelid@nordvikbolig.no
900 99 940



Panadda Næss
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: