

Vollsveien 249B



Velkommen til

Vollsveien 249B



Salgsoppgaven produsert 26. april 2025

Populære Eiksmarka!

Prisantydning	7 300 000,-
Omkostninger	183 850,-
Totalpris	7 483 850,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1957

Megler	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no

Megler 2	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Vollsveien 249B!

- En lekker og innholdsrik horisontaldelt halvpart av tomannsbolig med flott beliggenhet på populære Eiksmarka Kort vei til T-bane, marka, skoler, Eiksmarka senter og Røa. Boligen ligger meget barnevennlig til i et svært ettertraktet boligområde. Boligen går over ett plan og har en praktisk og god planløsning med 3 soverom, baderom samt åpen kjøkkenløsning mot en lys stue.

- Luftige og lyse rom
- Stor privat hage med markterrasse på ca. 40 kvm.
- 2 private parkeringsplasser
- Stille og rolig blindvei
- Praktisk lagringsbod i hagen på 8 kvm
- Råloft med enorm lagringsplass
- Solrik veranda på 14 kvm
- Balkong
- Tørr oppbevaring til sykler, barnevogner etc. ved inngangspartiet
- Kort vei til Eiksmarka T-bane og bussforbindelser
- Gangavstand til Eiksmarka skole

Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Vollsveien 249

2. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.




























OS
LO
SAN
DNES




OLAV

















Informasjon

Vollsveien 249B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0085/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Vollsveien 249B, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33, bnr 215, snr 2 i Bærum kommune

Selgere
Herman Lange Johnsen
Ane Hammer Langhelle

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 483 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 503 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Boligen inneholder:
Entré, gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken

Standard

Boligen rom for rom:

Entré/gang:
Flislagt entré med tilpasset plass til oppheng av yttertøy. Det er muligheter for å innrede ytterligere med garderobeskap, kommode og skohylle.

Stue med åpen kjøkkenløsning:
Kjøkkenet fra Kvik fra 2012 (oppgradert 22/23). Romslig og praktisk kjøkkeninnredning med rikelig skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys, som gjør matlagingen både effektiv og enkel. Den åpne løsningen mot stuen gir et luftig og moderne preg, og et stort vindu i kjøkkenområdet slipper inn naturlig lys som gir rommet en lys og innbydende atmosfære. I tillegg finnes det plass til et kjøkkenbord, perfekt for måltider og sosialt samvær.

Stuen er romslig og lys, med store vindusflater som gir et flott innslipp av dagslys hele dagen. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sammenhengende og sosial sone, og det er god plass til både en stor sofagruppe og spisebord. De lyse, tidsriktige fargene bidrar til en moderne og stilfull følelse. Stuen gir også muligheter for ekstra oppbevaring, enten det er i form av en bokhylle, tv-møbel eller annen praktisk løsning.

Bad:
Baderommet er fra 2012 (oppgradert -22). Vegger og gulv er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med behagelig regnfallsdusj og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk stryt vifte.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er romslig og har god plass til en dobbeltseng med nattbord på begge sider. Det er også rikelig med plass til et stort garderobeskap og en kommode, som gir praktiske lagringsmuligheter for klær og andre eiendeler. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til en egen balkong, hvor du kan nyte utsikten over den fine hagen.

Soverom 2 og 3:
Soverom 2 og 3 med god størrelse. Begge rommene kan innredes med både seng og garderobeskap og tilpasses etter behov. Rommene fungerer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.

Kaldloft og redskapsbod på tomt:
Det er lagringsplass på loft i hele husets lengde. Boligen disponerer også en redskapsbod i hagen på 8 kvm.

Parkering

2 private biloppstillingsplasser rett foran huset. Det er mulighet for elbillader. Det er lagt opp til lading via stikkontakt på egen kurs etter brannforskrift. Ellers er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Opplysninger som vi har mottatt fra selger om moderniseringer og påkostninger som har blitt utført:

2025
- Elektriker fikset to løse stikkontakter.
- Soverom: Montert ny rullegardin barnerom.

2024
- Soverom: Montert regulerbare friskluftsventiler alle soverom. Montert ny rullegardin hovedsoverom.
- Hage: Bygget levegg til platting og anlagt staudebed.
- Bad: Malt tak på bad.
- Nye dørhåndtak på alle dører inne

2023
- Rørlegger installerte ny smart varmtvannsbereder og waterguard lekkasjestopper som tilpasser oppvarming av vann til når strømprisen er lav (appstyrt). Elektriker la om fra stikkontakt på gammel varmtvannsbereder til fast tilkobling til strøm i forbindelse med installeringen av den nye varmtvannsberederen.
- Hage: Revet gammel falleferdig platting og bygget ny mer moderne platting i nivå med terrenget som "åpnet opp" hele hagen. Leide inn et eksternt firma i forbindelse med byggingen av plattingen som planerte ut hagen med gravemaskin. Anlagt ny steinplatting ved inngangspartiet. Istandsatt og montert sandkasse.
- Kjøkken: Montert nye kjøkkenhåndtak.
- Nye persienner stue og et soverom.

2022
- Ved innflytting: Alle tregulv slipt av firma. Alle rom (utenom barnerom) malt.
- Bad: Installert ny vask, servant og skap. Rev gammelt dusjhjørne og montert ny løsning med innfellbare dusjvegger og regnfallsdusj.
- Kjøkken: Ny vask og kran. Benkeplater slipt.
- Hage: Bygget åpen skur/bodløsning under trapp inngangsparti til parkering av barnevogner med mer. Installert ny slangetrommel.

2022, 2023, 2024 og 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Ny dusjløsning med regnfallsdusj installert av Stor-Oslo VVS november 2022. Ny servant, kran og skap på bad montert selv. Stor-Oslo VVS sjekket at kaldt/varmtvanns tilkoblingen til servantbatteriet er forskriftsmessig utført. Ny smart varmtvannsbereder med waterguard lekkasjestopper installert av Knudsen Rør AS november 2023.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden på huset ble malt høsten før vi flyttet inn (høsten 2021). Kjenner ikke til
hvilket firma som gjorde utførte dette. Bygget ny, og revet gammel, platting og ny levegg som egeninnsats sommeren 2023 og
2024. Hagen ble i den forbindelse planert ut med gravemaskin av Elite Partner Nordic AS.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt opp til fast tilkobling til strøm i november 2023 forbindelse med installering av
ny smart varmtvannsbereder med waterguard lekkasjestopper. Arbeid utført av Elektrikergruppen AS. To løse stikkontakter
festet av El Alliansen AS februar 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere fikk lagt opp til lading av el-bil via stikkontakt på egen kurs. Dvs. ikke
ladeboks, kun støpsel. Ifølge faktura som ble lagt inn av tidligere eiere i Boligmappa ble arbeidet utført i 2016 av Nils
Kristoffersen AS.

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

Beskriv: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger, jf. salgsoppgaven da vi
kjøpte boligen i februar 2022.

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

Beskriv: Vi fikk installert regulerbare friskluftsventiler på alle tre soverom av TeknoVent AS i juli 2024.

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

Arbeid som er utført: Sommeren : 2022: Alle tregulv slipt. Alle rom, med unntak av et soverom, malt. Bygget
oppbevaringsløsning/skur ved inngangstrapp. Høsten 2022: Ny vask og kran installert på kjøkken. Benkeplater på kjøkken slipt
og lakkert. Sommeren 2024: Lagt steinplatting i hagen og anlagt staudebed.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker,

lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja

Beskriv: Sprekt flis under toalett på badet.

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: Det ble i egenerklæringen da vi kjøpte i februar 2022 opplyst at det ble gjennomført en felles sanering for skjeggkre
med den andre boenheten vinteren 20/21. Vi har imidlertid aldri sett et skjeggkre i boligen så lenge vi har bodd her.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen ble seksjonert i to deler i 2012. Tinglysningen for dette skjedde i
henhold til salgsoppgaven da vi kjøpte 9. oktober 2012 med doknr. 838356.

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

Beskriv: Informasjon fra tidligere salgsoppgave: "Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29.05.1957. I
saker hvor det er innhentet midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998, vil det ikke bli krevd at ferdigattest
innhentes i ettertid i følge Bærum kommune. Videre foreligger det ferdigattest for ombyggingen den 27.09.2012." Da vi kjøpte i
februar 2022 ble det også opplyst at den frittstående terrassen i hagen, som var bygget opp i høyden fra bakkeplan, ikke var
byggemeldt. Denne er å revet og erstattet av en platting som går i ett med terrenget.

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?
Ja

Beskriv: Informasjon fra salgsoppgaven da vi solgte: Eiendommen til boligen tilfaller under reguleringsplan "Ny
vannforsyningstunnel Holsfjorden - Oslo med tverrslag i Bærum" som er detaljregulert datert 18.03.2020. Ovennevnte tunnel
ble borret under eiendommen høsten 2022.

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

Beskriv: Boligen inngår i et sameie sammen med den andre enheten. Sameiebrøk for enheten er 35/100. Den enkelte
seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk" jfr. §30 i lov om eierseksjoner, jf. salsoppgaven da vi
kjøpte i februar 2022.

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

Beskriv: Veien inn til eiendommen er privat. Alle boenhetene i veien betaler årlig inn en sum for brøyting av veien gjennom
vinteren. Prisen for måking per boenhet vinteren 2024/2025 var 3675,78 kr.

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:

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående
bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass isolert ytterdør av tre.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass. Balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra entre. Balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra soverom. Treplatting i trekonstruksjoner med adkomst fra hagen. Utvendig trapp i
trekonstruksjon.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Radon
Innvendig > Andre innvendige forhold
Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Terrengforhold

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin, ovn og kjøleskap på kjøkkenet medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampen på kjøkkenet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme.

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. 9526 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 507,-pr. 2024

Avløp - 3 412,53 kr
Renovasjon - 4 338,60 kr
Vann - 2 756,27 kr

Sum 10 507,40 kr

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring, Gjensidig (polisenummer 91907375) kr 8501,- pr år.
- Ikke tilknyttet alarm.
- Bredbånd fra Telenor kr 1158,- pr mnd.
- Privat brøyting som betales i fellesskap av alle boenhetene i veien for påfølgende vinter rundt oktober/november. Prisen per boenhet var 3676,- for vinteren 2024/2025. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 433 394,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 733 574,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 495 kvm (Eiertomt)
Det er ukjent byggegrunn. Forstøtningsmur er av betong. (lysgrav for seksjon 1 kjeller). Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1957. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilter ved annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en rolig, barnevennlig og skjermet beliggenhet på Eiksmarka, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et variert utvalg av fasiliteter.

Aktiviteter og fritid:
Nærområdet har et bredt spekter av sports- og fritidsmuligheter for alle aldre og interesser. Innen kort avstand finner du tennisbaner, fotballbaner og golfbaner på Haga og Grini. I tillegg er det kort vei til Fossum, som har flotte turmuligheter,

både sommer og vinter. På vinteren har Fossum IF preparerte lysløyper samt milevis med preparerte løyper innover i marka.

For de som ønsker alpint, er Kolsås skisenter kun en kort kjøretur unna, og Wyllerløypa/Oslo Vinterpark ligger bare 15 minutter med bil. Om sommeren er Østernvann, Bogstadvannet og Lysakerelven populære mål for bading og piknik, og for travinteresserte ligger Østern Brug og Øvrevoll galoppbane i nærområdet.

Eiksmarka og Fossum tilbyr også mange muligheter for fysisk aktivitet, med blant annet allidrett for barn, fotball på gressbanen ved Eiksmarka bibliotek, og kunstgressbane ved Fossum idrettsanlegg.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen er enkel med kort gangavstand til både Coop Extra og Eiksmarka Senter, som blant annet inneholder Kiwi, Normal, Nille, helsestasjon og flere spisesteder, ligger også i nærheten. For ytterligere shoppingmuligheter finner du Østerås senter en kort kjøretur unna boligen.

I tillegg er det flere større kjøpesentre i nærheten, som CC Vest og Bekkestua, som tilbyr et variert utvalg av butikker, restauranter og aktiviteter for hele familien.

Offentlig kommunikasjon:
Offentlig transport er lett tilgjengelig. Eiksmarka T-banestasjon er kun 7 minutters gange unna, og herfra tar linje 2 deg til Majorstuen på 12 minutter (ettersom det skjer oppgraderinger på Majorstua T-banestasjon, er det buss for bane fra Borgen til Majorstua frem til november 2025). For å komme seg til Oslo S med buss er det linje 140 fra Snaret til Skøyen stasjon, deretter tar man tog videre til Oslo S. Bussholdeplassen Grini ligger i nærheten der linje 212 tar deg til Bekkestua og 230 til Sandvika, og det er kort avstand til Lysaker stasjon, hvor både tog og ekspressbusser har stoppested.

Skoler og barnehager:
Fra boligen er det kun en kort spasertur til Eiksmarka skole. Det finnes også flere skoler og barnehager i nærområdet. For ungdom med interesse for idrett, er Norges Toppidrettsgymnas Bærum på Bekkestua et godt alternativ.

Dette området er ideelt for barnefamilier som ønsker en praktisk og aktiv hverdag, med nærhet til både natur, fritidstilbud og gode servicetjenester.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, 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 på tilbygg til våningshus datert 05.02.1980 og ferdigattest for ombygging og fasadeendring datert 27.09.2012.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer:
Delareal 1 582 m
ArealbrukBoligbebyggelse,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 98 m
Formål Felles avkjørsel
Delareal 347 m
Formål Kjørevei
Delareal 1 137 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 1 582 m
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 1 582 m
Formål Vannforsyningsanlegg
Feltnavn BVF2

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for 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:

3201/33/215/2:
10.03.1954 - Dokumentnr: 2169 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:33 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1956 - Dokumentnr: 1975 - 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:215
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1956 - Dokumentnr: 7560 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3201 Gnr:33 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1970 - Dokumentnr: 300275 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:33 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2012 - Dokumentnr: 838356 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 35/100

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

Dimmer i entré virker ikke. Dette ble opplyst etter egenerklæringsskjema var fylt ut og overlevert takstmann.

Beskrivelse av sameiet
Sameiet består av 2 seksjoner, og er ikke registrert i Enhetsregisteret. Det er ikke krav til at sameier er registrert i Enhetsregisteret, så fremt det ikke består av mer en 9 seksjoner.

Sameiet drives uformelt, og har ikke etablert vedtekter eller regnskap. Sameiet har heller ingen avtale med forretningsfører. Alle sameier skal ha vedtekter, og vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboks betegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha", jfr. § 27 i lov om eierseksjoner. Dette foreligger ikke for dette sameiet, og da gjelder lov om eierseksjoner fullt ut.

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

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 overtakelsen.

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 innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 450,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,
Tilrettelegging kr. 15 000,
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 153 640,- 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 26. april 2025

Megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Vollsveien 249B

Vollsveien 249

Nabolaget Nordjordet/Snaret - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 554 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	4 min 2.4 km
Grav skole (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	5 min 2.9 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	26 min 1.9 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	4 min 2.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	8 min

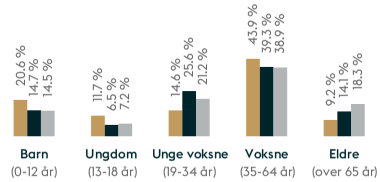
Offentlig transport

Grini Linje 2N, 212, 230	4 min 0.3 km
Eiksmarka Linje 2	7 min 0.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 4.8 km
Sollerud Linje 13	8 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12.6 km

Barnehager

Grini barnehage Avd Briskehaug... 54 barn	11 min 0.8 km
Eiksmarka foreldrelagsbarnehag... 55 barn	12 min 0.9 km
Eikebo barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 0.9 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	7 min
Røa Vel - ballbinge	12 min
EVO Røa	19 min
SATS Røa Trening&Bad	21 min

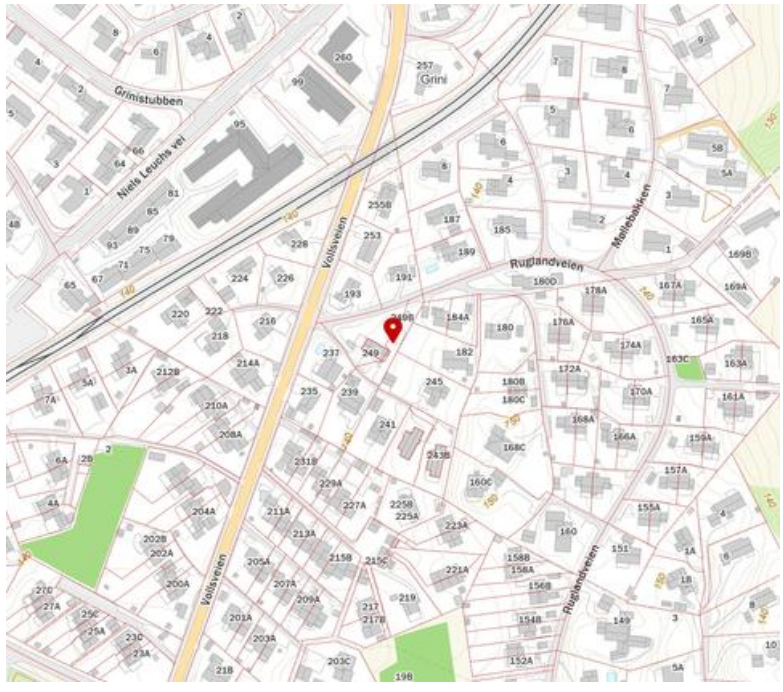
«Dette er et fint sted å bo. Det er nære butikker, kollektiv, kort vei til Oslo sentrum, skog & mark. Naboene er vennlige og hyggelige.»

— 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 2025

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA
BÆRUM kommune
gnr. 33, bnr. 215, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 11893-1445 **Referansenummer:** FI1061

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33 - Bnr 215
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig 2. etasje.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Det er enkelte avvik som krever ytterligere undersøkelser.

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: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i stål.
Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass
Isolert ytterdør av tre.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra entre
Balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra soverom
Treplatting i trekonstruksjoner med adkomst fra hagen
Utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett og fliser
Overflater vegger med malte slette plater
Overflater himling med malte slette plater
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra 2012
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2012
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Det er ukjent avløp fra bolig og ned til kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg.
Friskluftsventiler over vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i gang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Forstøtningsmur er av betong. (lysgrav for seksjon 1 kjeller)
Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1957. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

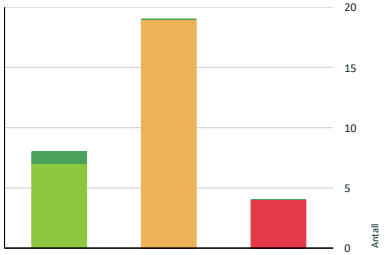
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33 - Bnr 215
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

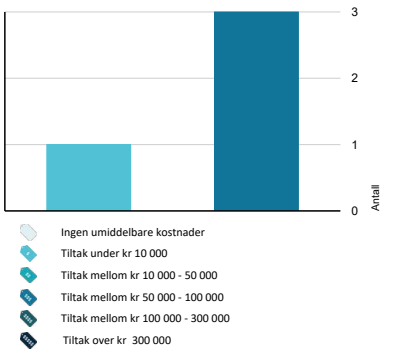
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33 - Bnr 215
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1957

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det bør monteres snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis blærer /bobler i maling på gammel panel. Årsaken er feil bruk av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Bobler i malingen kan svekke beskyttelsen for kledningen. Gammel panel bør skrapes/fjerne gammel linolje maling og males på nytt. Evt skifte panel. Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er montert downlights i taket flere steder i bolig. Kontroll av damptetting rundt dette er vanskelig å si noe om , og dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilkomst på loft var begrenset på befaring. Det anbefales ytterligere kontroll når loftet er tomt.

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2011

TG 2 Dører

Isolert ytterdør av tre.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under terskel på balkongdør. Det er fukskade på innvendig foring og listverk ved dør.
Terskel på ytterdør har sprekk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terskel på ytterdør bør utbedres for å ungå at den sprekker mer.
Beslag under balkongdør bør monteres for å hindre evt vannintregning. Ytterligere undersøkelser ifb med fuktskade anbefales. Det ble ikke registrert fukt på befaring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra entre
Rekkverkshøyde målt til 1 meter.

Balkong i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra soverom
Rekkverkshøyde målt til 0,9 meter.

Treplatting i trekonstruksjoner med adkomst fra hagen

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Åpninger mellom opptrinn er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33 - Bnr 215
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Fundament under trapp bør utbedres for å hindre at trappen blir skjevere.
Lysåpning mellom rekkverkspiler er større enn hva dagens byggeforskrifter krever. Nye krav til ovennevnte der det kun tillates maksimal lysåpning på 100 millimeter. Årsaken er i hovedsak for å unngå at små barn kommer i klemme eller kan falle mellom. Forholdet bør derfor utbedres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med parkett og fliser
Overflater vegger med malte slette plater
Overflater himling med malte slette plater

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 22 mm innenfor 2 meter i kjøkken/stue
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 40 mm gjennom stort soverom
Det er registrert knirk i gulv på et soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Knirk i gulv bør utbedres om overflater en gang skal skiftes.
Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.
Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:
Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.
Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Kjøkken er bygget inntil pipløp på en side.
Det er krav til 4 frie sider på pipeløp i teglstein for å tidlige kunne oppdaget riss/pipebrann.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det anbefales alltid utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein som har passert forventet brukstid.
Kontroll og tilsyn er kostnedsestimert. Ytterligere kostnader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

TG 2 Andre innvendige forhold

Loftsstige

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av mekanismen på loftsstigen er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Loftsstigen bør utbedres

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2012
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er sprekk i flis under toalett
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer og det er fuktskade på vindusforinger

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Sprekk i flis bør skiftes for å unngå at den knuser ytterligere.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33 - Bnr 215
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.
Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.
Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Underlag for flis bak toalett har svikt og flis bak toalett har knust som følge av dette.

Konsekvens/tiltak
• Løst klosett må festes.

Vegg bak toalett bør utbedres for at underlag skal bli stabilt.
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.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt.
Målingen er utført i vegg fra soverom mot våtrom.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2012
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser.
Ny kjøkkenkran og vask fra 2022

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er silikon rundt en rørgjennomføring til vannskap.
Det er noe rust i vannskap.
Det mangler tetting rundt endene på vannrør i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser.
Rør i rør system er et lukket system hvor eventuelt lekkasjevann skal føres tilbake til rørskap og synliggjøres i rom med sluk, ved manglende endetetting er ikke lenger systemet lukket og ved lekkasjer er ikke dreneringfunksjonen ivaretatt.
Rørgjennomføring og rust i vannskap bør kontrolleres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det er ukjent avløp fra bolig og ned til kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det kan se ut som lufting fra avløp på kjøkken er avsluttet på loft.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33 - Bnr 215
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det anbefales at avløp føres over tak.
Ytterligere undersøkelser av dette anbefales.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg. Friskluftsventiler over vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Det er sprekker i fundament under bereder.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ved en evt utblåsing fra bereder vil vann trekke ned i sprekker og det vil være vanskeligere å tørke opp.
Selv om det er montert lekkasjestopper bør bereder plasseres i et kar for å unngå at vannet kommer på avveie ved en lekkasje.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 I 2012 i forbindelse med oppgradering/seksjoneringen av boligen, jf. tilstandsrapporten da vi kjøpte.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja i eiers tid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

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

Tilstandsrapport

Nei Eiers opplysning.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

    Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
    Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

Generell kommentar

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Forstøtningsmurer

Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33 - Bnr 215
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur er av betong. (lysgrav for seksjon 1 kjeller)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Det er ukjent hvem av seksjonene som har ansvar for utbedring denne. Ytterligere undersøkelse anbefales. Innhent informasjon.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Terrengforhold

Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å utføre tiltak som hindrer at overflatevann føres mot grunnmur. Byggforsk anbefaler fall på terreng, 1:50 minst 3 meter fra grunnmur/bygning
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1957. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert bod oppført i treverk som er punkt fundamentert på lecablokker. Gulv belagt med plater. Tak er tekket med papp.

Det er registrert fukt i takkonstruksjonen og det bør forventes oppgradering av flere bygningsdeler på bod.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette.
I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33 - Bnr 215
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	76			76	14
SUM	**76**				**14**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33 - Bnr 215
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	76	0
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Eiolf Rasmussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	33	215		2	495.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vollsveien 249

Hjemmelshaver

Langhelle Ane Hammer, Johnsen Herman Kristoffer Lange

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2025		Gjennomgått		Nei
Stor-Oslo Vvs AS Faktura	20.11.2022	Skifte dusjsett innkjøpt av kunde. Sjekket kaldt/varmtvanns tilkoblingen til servantbatteri, denne	Gjennomgått		Nei
TEKNOVENT ALLA	19.07.2024	Levering og montering av friskluftventiler	Gjennomgått		Nei
Elite Partner Nordic AS	19.07.2023	Gravearbeider /	Gjennomgått		Nei
Kvikk Parkettsliperi Jahush Kuka	12.05.2022	Sliping og lakkering parkettgulv med hvit pigmentert, ultra matt lakk. Miljøvennlig	Gjennomgått		Nei
Knudsen rør as	22.11.2023	levering og montering av vvb	Gjennomgått		Nei
EL ALLIANSEN AS Samsvarserklæring	10.01.2025	Festet stikkontakt i yttergang Satte på utforingskappe på stikkontakt i gang fordi boksen bak var ødelagt	Gjennomgått		Nei
Knudsen rør as samsvarserklæring	04.12.2023	Montering av smart charge styring på varmtvannsberederen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	
2	25.03.2025	
3	25.03.2025	
4	25.03.2025	

Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33 - Bnr 215
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA
Gnr 33 - Bnr 215
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FI1061

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johnsen, Herman K Lange	9578-5999-4-1361476	2025-03-09 20:08:23
Langhelle, Ane Hammer	9578-5999-4-2492767	2025-03-09 20:03:51

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
9. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0085/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Ane Hammer Langhelle, Herman Lange Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. mai 2022

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: 91907376
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: Ny dusjløsning med regnfallsdusj installert av Stor-Oslo VVS november 2022. Ny servant, kran og skap på bad montert selv. Stor-Oslo VVS sjekket at kaldt/varmtvanns tilkoblingen til servantbatteriet er forskriftsmessig utført. Ny smart varmtvannsbereder med waterguard lekkasjestopper installert av Knudsen Rør AS november 2023.

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

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden på huset ble malt høsten før vi flyttet inn (høsten 2021). Kjenner ikke til hvilket firma som gjorde utførte dette. Bygget ny, og revet gammel, platting og ny levegg som egeninnsats sommeren 2023 og 2024. Hagen ble i den forbindelse planert ut med gravemaskin av Elite Partner Nordic AS.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt opp til fast tilkobling til strøm i november 2023 forbindelse med installering av ny smart varmtvannsbereder med waterguard lekkasjestopper. Arbeid utført av Elektrikergruppen AS. To løse stikkontakter festet av El Alliansen AS februar 2025.

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: Tidligere eiere fikk lagt opp til lading av el-bil via stikkontakt på egen kurs. Dvs. ikke ladeboks, kun støpsel. Ifølge faktura som ble lagt inn av tidligere eiere i Boligmappa ble arbeidet utført i 2016 av Nils Kristoffersen AS.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen ble seksjonert i to deler i 2012. Kjenner ikke til om det ble gjennomført noen bygningsmessige endringer i forbindelse med seksjoneringen.

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

Ja

Beskriv: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger, jf. salgsoppgaven da vi kjøpte boligen i februar 2022.

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

Ja

Beskriv: Vi fikk installert regulerbare friskluftsventiler på alle tre soverom av TeknoVent AS i juli 2024.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Sommeren : 2022: Alle tregulv slipt. Alle rom, med unntak av et soverom, malt. Bygget oppbevaringsløsning/skur ved inngangstrapp. Høsten 2022: Ny vask og kran installert på kjøkken. Benkeplater på kjøkken slipt og lakkert. Sommeren 2024: Lagt steinplatting i hagen og anlagt staudebed.

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?

Ja

Beskriv: Sprekt flis under toalett på badet.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble i egenerklæringen da vi kjøpte i februar 2022 opplyst at det ble gjennomført en felles sanering for skjeggkre med den andre boenheten vinteren 20/21. Vi har imidlertid aldri sett et skjeggkre i boligen så lenge vi har bodd her.

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?

Nei

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen ble seksjonert i to deler i 2012. Tinglysningen for dette skjedde i henhold til salgsoppgaven da vi kjøpte 9. oktober 2012 med doknr. 838356.

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

Ja

Beskriv: Informasjon fra tidligere salgsoppgave: "Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29.05.1957. I saker hvor det er innhentet midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998, vil det ikke bli krevd at ferdigattest innhentes i ettertid i følge Bærum kommune. Videre foreligger det ferdigattest for ombyggingen den 27.09.2012." Da vi kjøpte i februar 2022 ble det også opplyst at den frittstående terrassen i hagen, som var bygget opp i høyden fra bakkeplan, ikke var byggemeldt. Denne er å revet og erstattet av en platting som går i ett med terrenget

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?

Ja

Beskriv: Informasjon fra salgsoppgaven da vi solgte: Eiendommen til boligen tilfaller under reguleringsplan "Ny vannforsyningstunnel Holsfjorden - Oslo med tverrslag i Bærum" som er detaljregulert datert 18.03.2020. Ovennevnte tunnel ble borret under eiendommen høsten 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Boligen inngår i et sameie sammen med den andre enheten. Sameiebrøk for enheten er 35/100. Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk" jfr. §30 i lov om eierseksjoner, jf. salsoppgaven da vi kjøpte i februar 2022.

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

Ja

Beskriv: Veien inn til eiendommen er privat. Alle boenhetene i veien betaler årlig inn en sum for brøyting av veien gjennom vinteren. Prisen for måking per boenhet vinteren 2024/2025 var 3675,78 kr.

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: 56-0085/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Langhelle, Ane Hammer	2025-03-09	Johnsen, Herman K Lange	2025-03-09

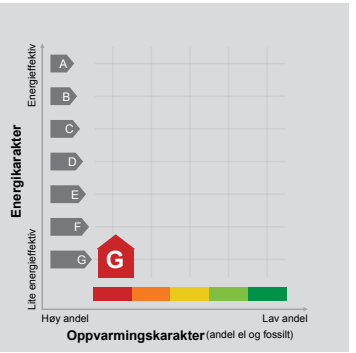
Identifikasjon: bankID Langhelle, Ane Hammer

Identifikasjon: bankID Johnsen, Herman K Lange

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vollsveien 249
Postnummer	1359
Sted	EIKSMARKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	215
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17221159
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-83364
Dato	21.02.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 9 910 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 910 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Sandsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Skatteetaten

Dato
28.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 33 Bnr 215 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 433 394
Som sekundærbolig:	kr 5 733 574

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **12/9413**
J.post ID: 12/164894

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	27.09.2012	3017/12

Adresse - Tiltak: Vollsveien 249 - ombygging og fasadeendring
Gnr/Bnr: 33/215
Tiltakshaver: Ulf O. Kvalvik
Ansvarlig søker: MESS-ARK Geir Messl

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

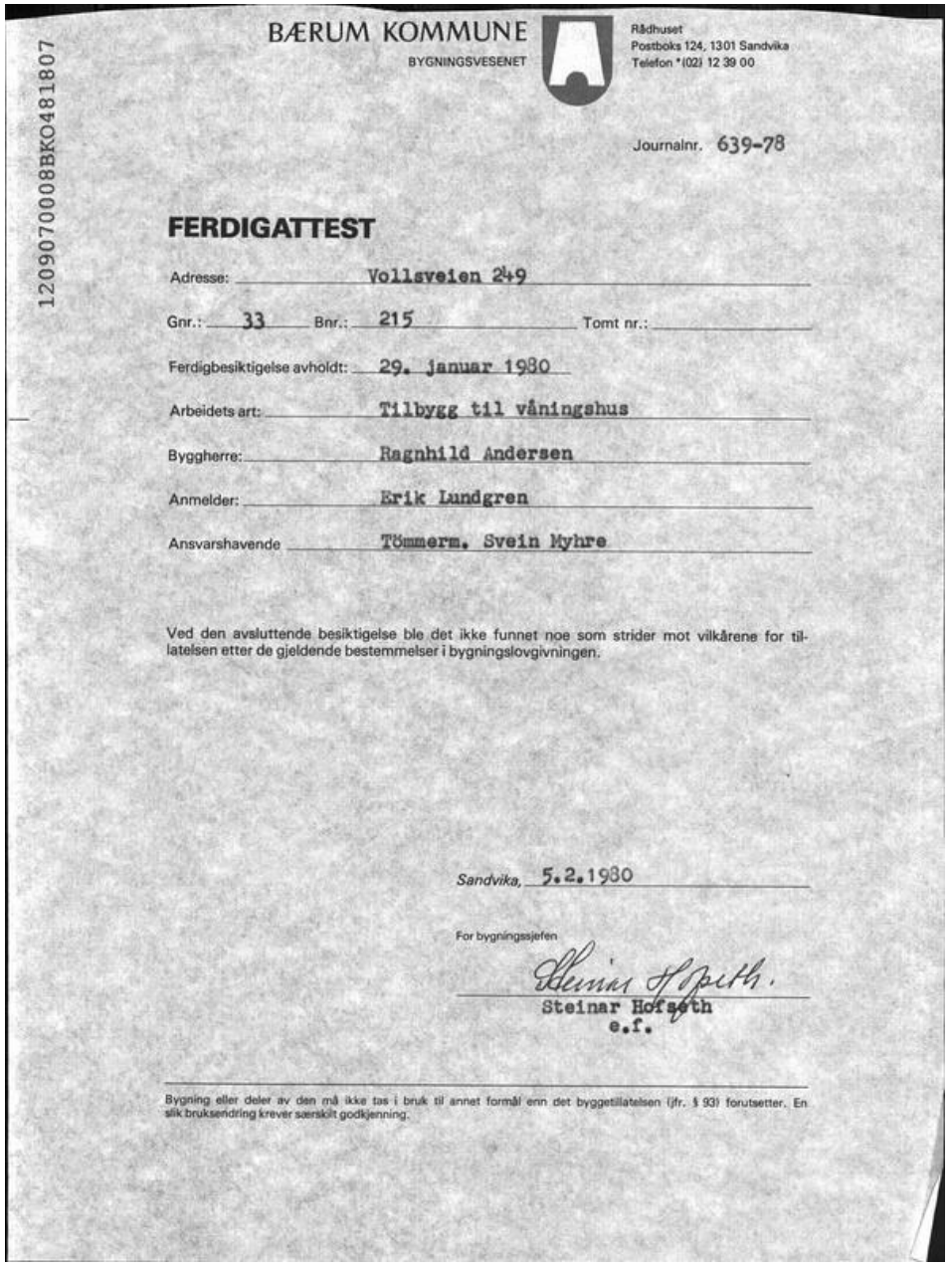
Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler



1209070008BKO481807

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 639-78

FERDIGATTEST

Adresse: Vollsveien 249

Gnr.: 33 Bnr.: 215 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 29. januar 1980

Arbeidets art: Tilbygg til våningshus

Byggherre: Ragnhild Andersen

Anmelder: Erik Lundgren

Ansvarshavende Tömmerm. Svein Myhre

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 5.2.1980

For bygningssjefen

Steinar Hofseth

Steinar Hofseth
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**33**	Bnr:	**215**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Vollsveien 249, 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.

Arkivsakld	**Tiltak**	**Dokumenter**					
78/639	Tilbygg til våningshus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
12/9413	Ombygging og fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Bærum kommune

Utskriftsdato: 27.03.2025

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.**	215	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Vollsveien 249, 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.

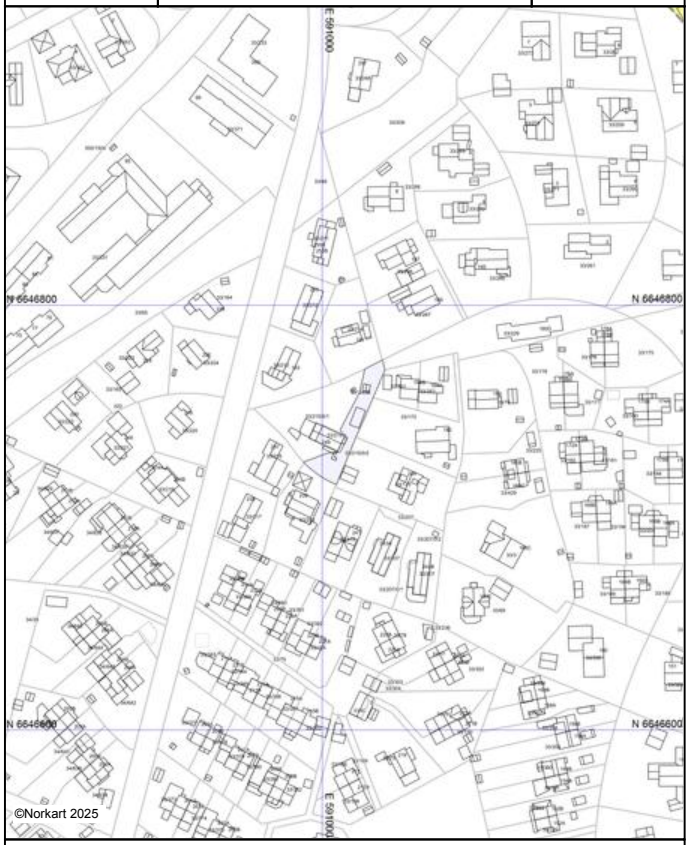
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 33/215/0/2
Adresse: Vollsveien 249
Utskriftsdato: 27.03.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende

BÆRUM KOMMUNE
REGULERING

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

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

VAledninger

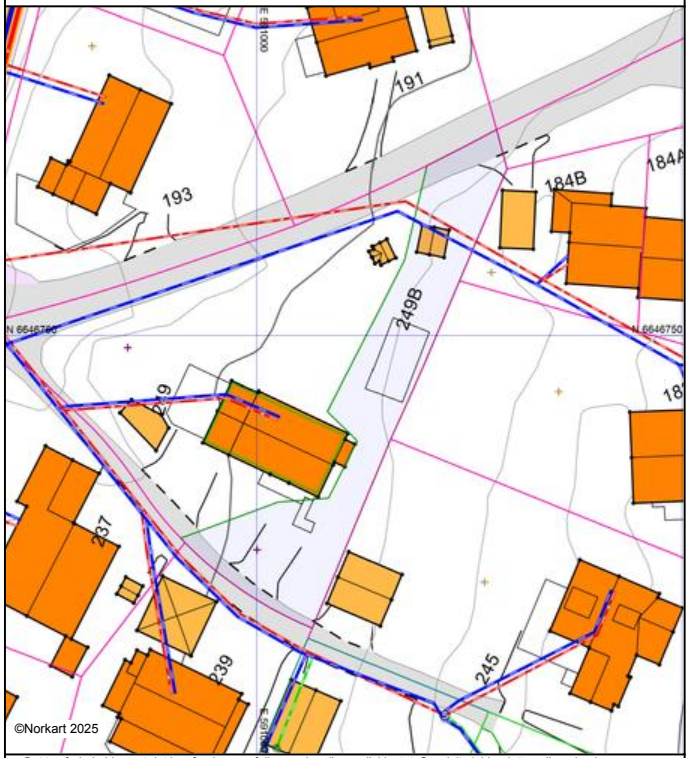
Eiendom: 33/215/0/2
Adresse: Vollsveien 249
Dato: 27.03.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

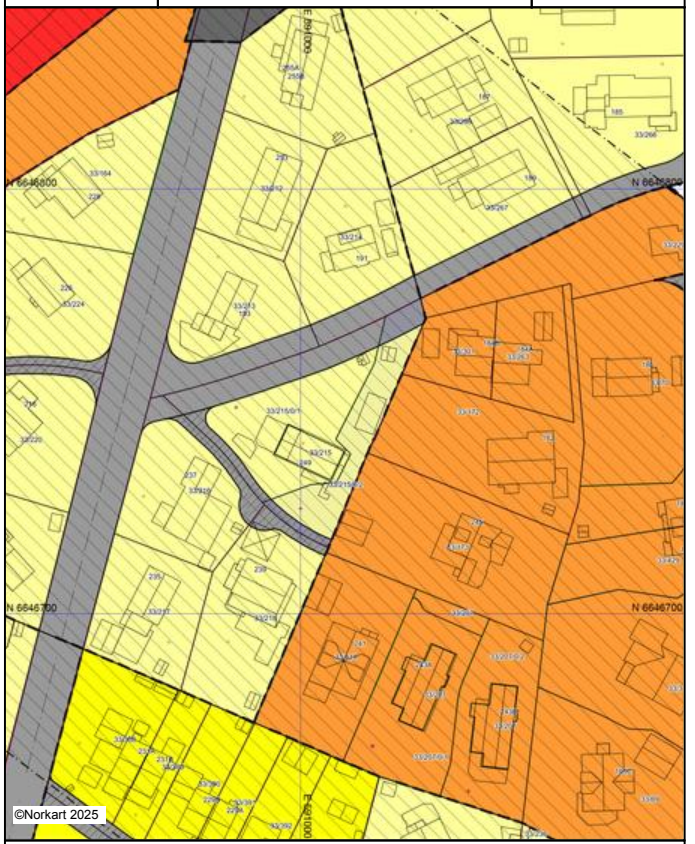
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 33/215/0/2
Adresse: Vollsveien 249
Dato: 27.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Kontor/Bensinstasjon

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

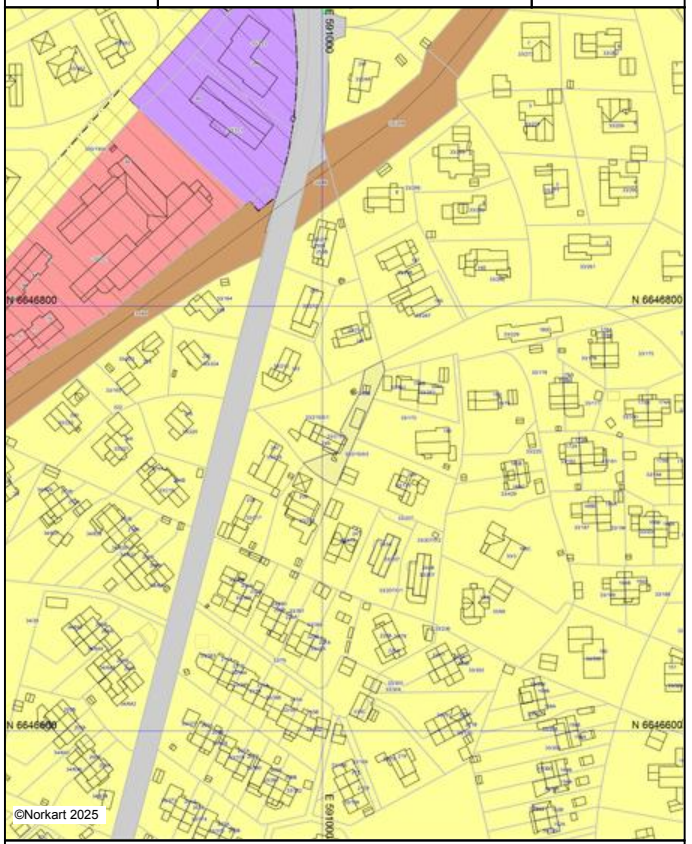
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/215/0/2
Adresse: Vollsveien 249
Utskriftsdato: 27.03.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Gjennomføringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende

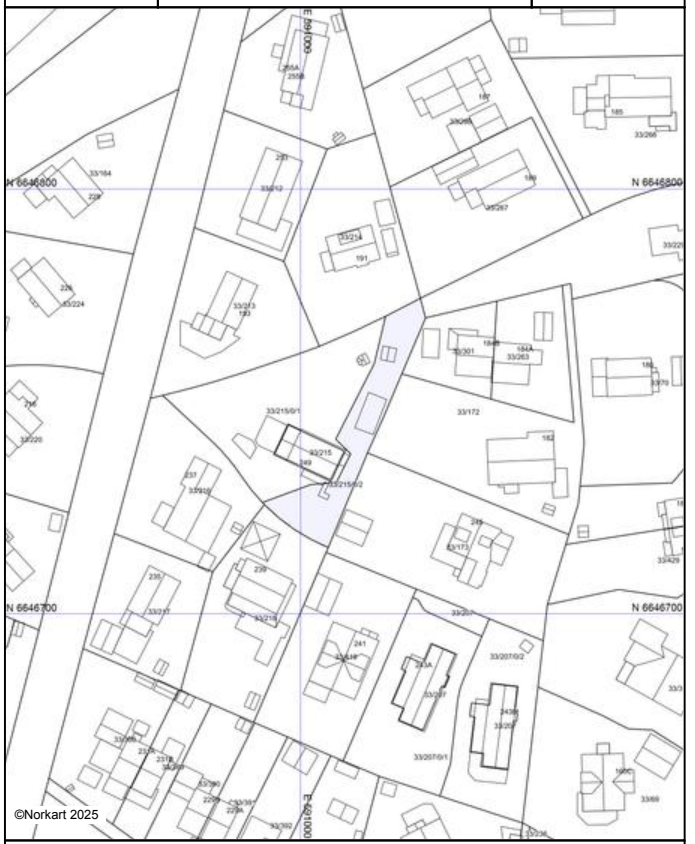
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 33/215/0/2
Adresse: Vollsveien 249
Utskriftsdato: 27.03.2025
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.

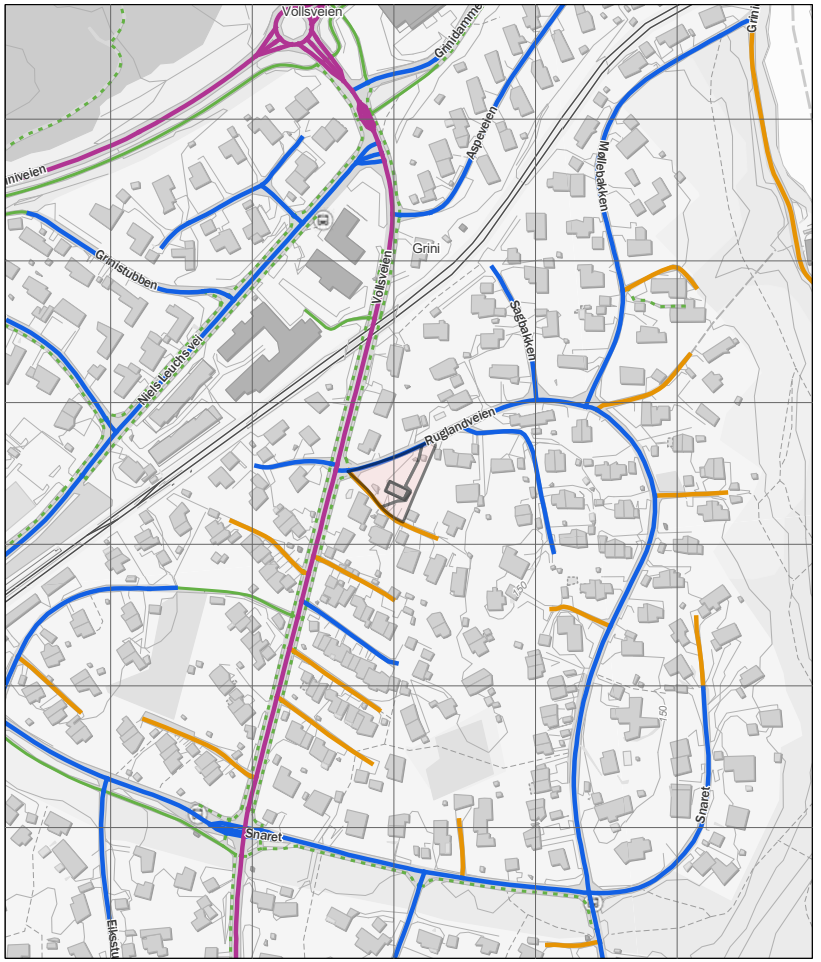
Tegnforklaring

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 33/215/0/2
Adresse: Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27/03/2025



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 33/215/0/2		
Utskriftsdato	27.03.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 27.03.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	215	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	3 412,53 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	2 756,27 kr
Sum	**10 507,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	70 m2	45,26 kr	1/1	0 %	3 168,38 kr	528,07 kr
Avløp etter areal	70 m2	52,90 kr	1/1	0 %	3 703,00 kr	617,17 kr
				Sum	**12 255,57 kr**	**2 042,62 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

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: 27.03.2025

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.**	215	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Vollsveien 249, 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
- ✔ Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 582 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** 98 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 347 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 137 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** 1 582 m^2 **RPHensynsonenavn** H190-1 **RPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017018)
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 582 m^2 **Formål** Vannforsyningsanlegg **Feltnavn** BVF2

Utskriftsdato: 27.03.2025

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	215	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Vollsveien 249, 1359 EIKSMARKA								

Avtale 90906081 (Avgiftsadresse: Vollsveien 249, seksjon 2)

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 27.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	215	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Vollsveien 249, 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 215, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Vollsveien 249, gatenr 1009	**Grunnkrets:**	303	Voll 03
(fra bruksenhet)	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060302	Eiksmarka
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.10.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	495,9 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	35/100
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	109,4 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/33/215	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/33/215/0/1	0,0
			Mottaker	3201/33/215/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/33/215	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/33/215/0/1	0,0
			Mottaker	3201/33/215/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	19.09.2012	Avgiver	3201/33/215	-1 472,7
	Matrikkelført:	19.09.2012	Berørt	3201/33/172	0,0
			Berørt	3201/33/173	0,0
			Berørt	3201/33/213	0,0
			Berørt	3201/33/214	0,0
			Berørt	3201/33/216	0,0
			Berørt	3201/33/218	0,0
			Berørt	3201/33/229	0,0
			Berørt	3201/33/267	0,0
			Berørt	3201/33/301	0,0
			Mottaker	3201/33/215/0/1	976,9
			Mottaker	3201/33/215/0/2	495,9
Annen forretningstype	Forretning:	05.07.1954	Berørt	3201/33/3	0,0
	Matrikkelført:	03.10.2023	Berørt	3201/33/4	0,0
			Berørt	3201/33/5	0,0
			Berørt	3201/33/69	0,0
			Berørt	3201/33/70	0,0
			Berørt	3201/33/77	0,0
			Berørt	3201/33/105	0,0
			Berørt	3201/33/107	0,0
			Berørt	3201/33/124	0,0
			Berørt	3201/33/140	0,0
			Berørt	3201/33/141	0,0
			Berørt	3201/33/143	0,0
			Berørt	3201/33/144	0,0
			Berørt	3201/33/145	0,0
			Berørt	3201/33/146	0,0
			Berørt	3201/33/147	0,0
			Berørt	3201/33/148	0,0
			Berørt	3201/33/167	0,0
			Berørt	3201/33/172	0,0
			Berørt	3201/33/173	0,0
			Berørt	3201/33/175	0,0
			Berørt	3201/33/176	0,0
			Berørt	3201/33/177	0,0
			Berørt	3201/33/178	0,0
			Berørt	3201/33/179	0,0
			Berørt	3201/33/180	0,0
			Berørt	3201/33/181	0,0
			Berørt	3201/33/182	0,0
			Berørt	3201/33/183	0,0
			Berørt	3201/33/184	0,0
			Berørt	3201/33/185	0,0
			Berørt	3201/33/186	0,0
			Berørt	3201/33/187	0,0
			Berørt	3201/33/188	0,0
			Berørt	3201/33/189	0,0
			Berørt	3201/33/190	0,0
			Berørt	3201/33/191	0,0
			Berørt	3201/33/192	0,0
			Berørt	3201/33/193	0,0
			Berørt	3201/33/194	0,0
			Berørt	3201/33/195	0,0
			Berørt	3201/33/196	0,0
			Berørt	3201/33/197	0,0
			Berørt	3201/33/198	0,0

Berørt	3201/33/199	0,0
Berørt	3201/33/200	0,0
Berørt	3201/33/201	0,0
Berørt	3201/33/202	0,0
Berørt	3201/33/203	0,0
Berørt	3201/33/204	0,0
Berørt	3201/33/213	0,0
Berørt	3201/33/214	0,0
Berørt	3201/33/215/0/1	0,0
Berørt	3201/33/215/0/2	0,0
Berørt	3201/33/216	0,0
Berørt	3201/33/217	0,0
Berørt	3201/33/218	0,0
Berørt	3201/33/225	0,0
Berørt	3201/33/226	0,0
Berørt	3201/33/227	0,0
Berørt	3201/33/228	0,0
Berørt	3201/33/229	0,0
Berørt	3201/33/230	0,0
Berørt	3201/33/231	0,0
Berørt	3201/33/243	0,0
Berørt	3201/33/251	0,0
Berørt	3201/33/263	0,0
Berørt	3201/33/267	0,0
Berørt	3201/33/301	0,0
Berørt	3201/33/302	0,0
Berørt	3201/33/329	0,0
Berørt	3201/33/330	0,0
Berørt	3201/33/390	0,0
Berørt	3201/33/391	0,0
Berørt	3201/33/392	0,0
Berørt	3201/33/419	0,0
Berørt	3201/33/425	0,0
Berørt	3201/33/428	0,0
Berørt	3201/33/429	0,0
Berørt	3201/251/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vollsveien 249	H0201	Bolig	72,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	261,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	261,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.07.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	17221159			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			95,0		95,0				
H01	1		94,0		94,0				
H02	1		72,0		72,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

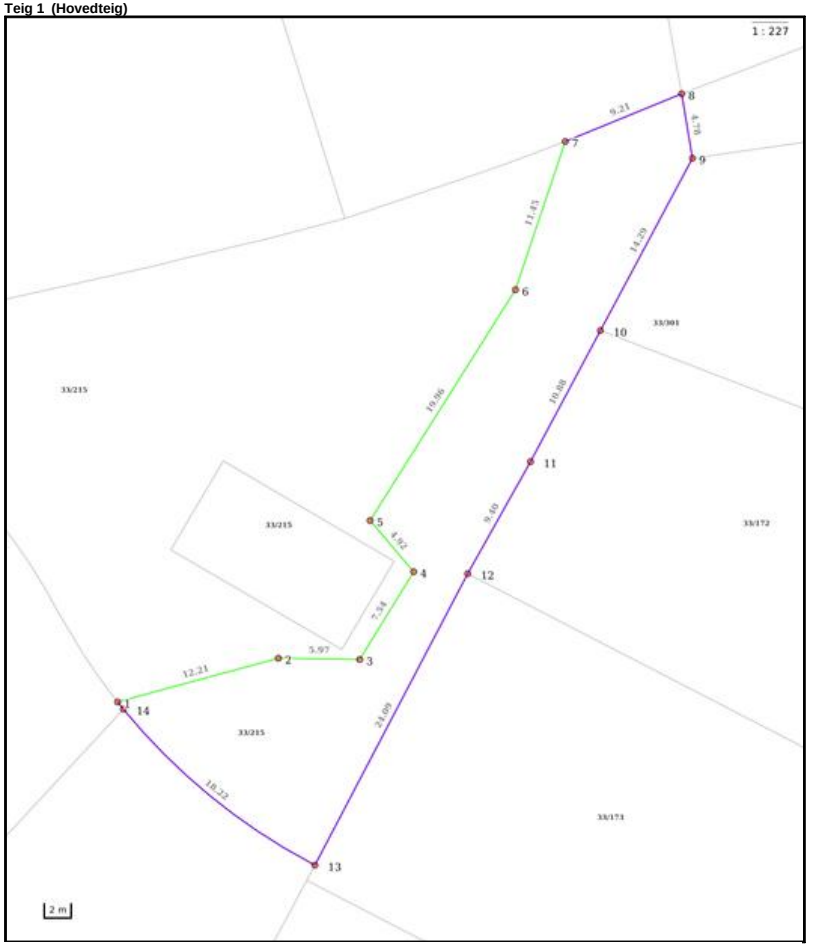


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

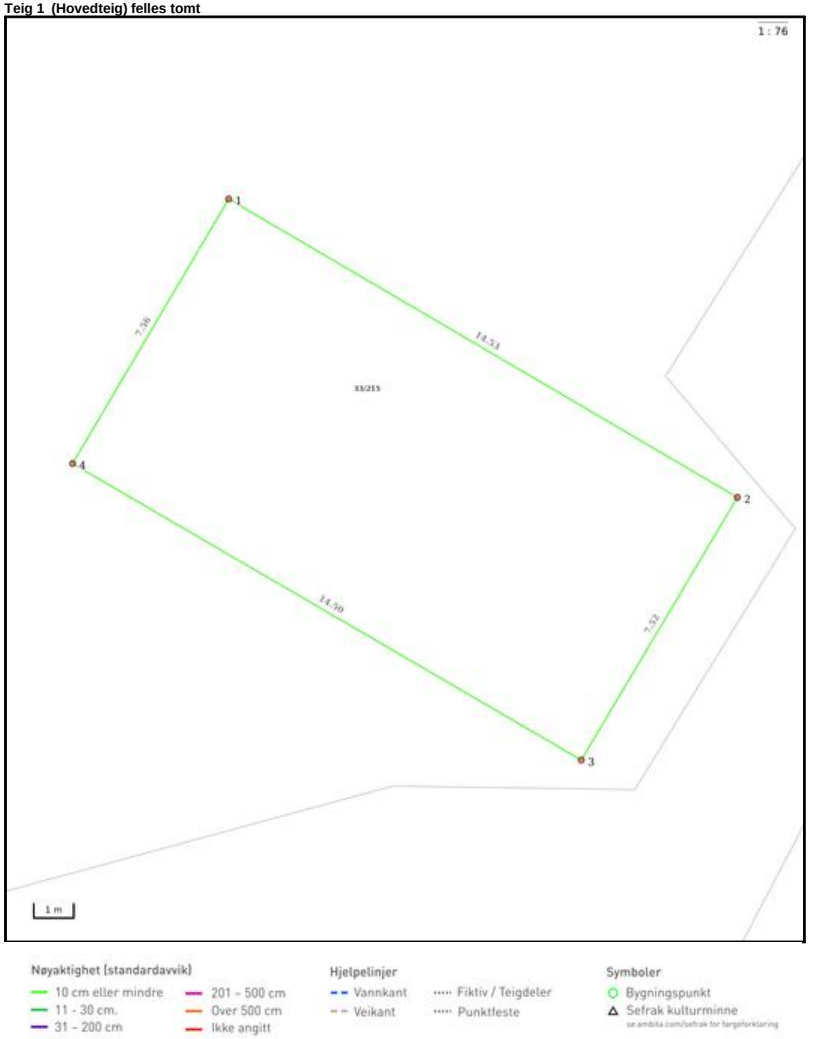
Areal: 495,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 726,19	590 991,02	12,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 730,44	591 002,47	5,97m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 646 730,89	591 008,42	7,54m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 646 737,64	591 011,78	4,92m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 646 741,08	591 008,26	19,96m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 646 758,86	591 017,34	11,45m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 646 770,00	591 020,00	9,21m	Terrengmålt	10	-249,96	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 646 774,24	591 028,18	4,78m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 646 769,62	591 029,40	14,29m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 646 756,46	591 023,82	10,88m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 646 746,44	591 019,58	9,40m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 646 737,86	591 015,74	24,09m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 646 715,61	591 006,51	18,22m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	45,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 646 725,70	590 991,49	0,68m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	46,11	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 109,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 744,45	590 997,14	14,53m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 646 738,28	591 010,29	7,52m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 646 731,50	591 007,04	14,50m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 646 737,62	590 993,90	7,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0085/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vollsveien 249B 1359 EIKSMARKA

Betegnelse: Gnr 33, bnr 215, snr 2 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no