PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

VOLLSVEIEN 47

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig
Vollsveien 47, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 38, bnr. 598

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1037 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VU2001

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

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



Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1955 med tilbygg fra 1965.

1. etasje: entré, kontor, bibliotek, 2 stuer, kjøkken, gang, vaskerom og toalettrom
2. etasje: gang, bad og 3 soverom
Kjeller: bad, kjøkken, kjellerstue, 2 boder, gang og garasje

Boligen fremstår med høy alder og generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er registrert omfattende slitasje og flere bygningsdeler med behov for rehabilitering og større tiltak, særlig knyttet til kjellerkonstruksjoner, våtrom, overflater og tekniske installasjoner. Enkelte konstruksjoner fremstår med betydelig fuktbelastning og høy slitasjegrad.

Boligen er oppført i 1955 med tilbygg fra 1965, og er oppført etter byggeskikk og forskriftskrav fra perioden. Det må påregnes lavere isolasjonsstandard og energieffektivitet sammenlignet med nyere boliger. Flere tekniske installasjoner og bygningsdeler har høy alder og har nådd eller nærmer seg forventet levetid. Det er registrert eldre vinduer, eldre vann- og avløpsinstallasjoner, eldre elektrisk anlegg samt våtrom med behov for oppgradering.

Bygningsdeler med behov for umiddelbare tiltak:

- Utvendige trapper
- Rom under terreng
- Fuktsikring og drenering
- Kjøkken i 1. etasje
- Bad i 2. etasje
- Bad i kjeller
- Avtrekk fra kjøkken i kjeller

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår 1981 og 1971, samt enkelte vinduer med koblet glass og takvinduer i 2. etasje.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Vestvendt terrasse på terreng belagt med skifer, med adkomst fra stuen.
Utvendig trapp i betong/murkonstruksjon med skifer trinn.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, laminat, furu og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater, malt betong og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Boligen har tegl-/mursteinspipe rehabilitert med innvendig stålrør/foringsrør.

Boligen har flere ildsteder av eldre type. I stue er det montert murt peis med peisdører. I kjeller er det montert eldre kombinasjonsildsted tilpasset vedfyring og tidligere oljefyring/parafinbrenner. Det er også montert frittstående vedovn i 2. etasje.

Boligen har lakkerte tretrapper, en belagt med teppe.
Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører, samt dører med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Badet har toalett, dusjhjørne og servant.
Det er fliser på gulv og vegger samt malt innvendig tak.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Badet har betong og gips på vegger med betong på gulv.
Det er toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Det er komfyr.
Benkeplate av stål
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med overflater med malte plater og belegg på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Eldre varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert på bad i kjeller og entre.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ukjent drenering.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur er oppført i Siporex (porebetong) og betong, basert på fremlagte byggetegninger.
Boligen huset på en flat tomt med noe helling.
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

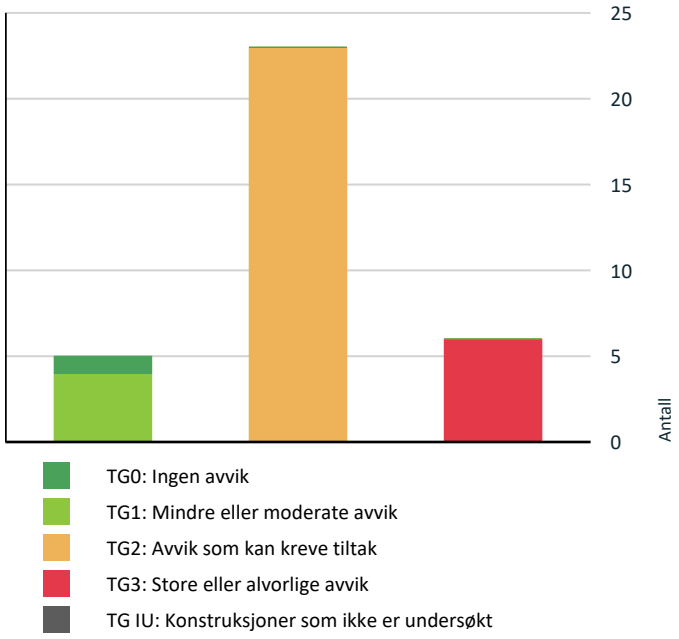
Enebolig

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

Deler av kjelleretasjen er innredet med blant annet kjellerstue, kjøkken og bad, og fremstår benyttet til varig opphold. Det er registrert takhøyde under dagens krav til oppholdsrom i deler av arealet, og rommene er ikke dokumentert godkjent for varig opphold. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at arealene er omsøkt og godkjent hos kommunen. Forholdet kan medføre begrensninger knyttet til bruk, utleie og senere ombygging eller omsetning av eiendommen.

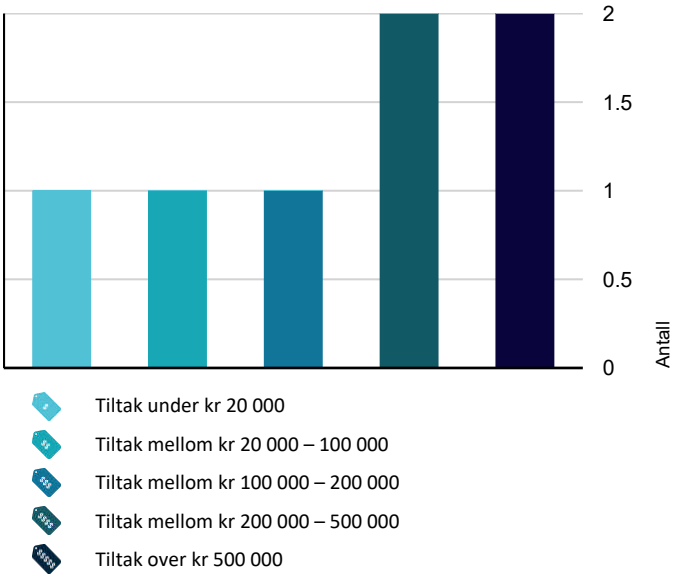
Sammendrag av boligens tilstand

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. Oppdraget er et salg via fullmektig, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takflaten.

Alder på taktekkingen er ukjent, men representant opplyser at den er ca. 20 år gammel.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er avvik:

- Enkelte nedløp er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er stedvis flassende maling på renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Nedløp bør festes tilstrekkelig for å forhindre at de løsner, da løse nedløp kan føre til lekkasjer og skade på fasade og grunnmur.

- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Manglende bortledning kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

- Det bør utføres vedlikehold på nedløp, renner og beslag, inkludert utbedring av flassende maling, for å forhindre korrosjon og forringelse av materialene. Manglende vedlikehold kan medføre redusert levetid og økt risiko for vannskader.



Nedløp er ikke tilstrekkelig festet.



Eksempel på flassende maling.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er avvik:

- Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
- Kledningen bærer preg av manglende vedlikehold. Det er spredt forekomst av svertesopp, flassende maling samt fuktskadet og oppsprukket kledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres bedre lufting bak kledningen for å redusere risikoen for kondens og fuktproblemer i veggkonstruksjonen.

- Hyppigere kontroll og vedlikehold av kledningen anbefales for å forlenge levetiden og unngå ytterligere skader.

- Vedlikehold som skraping av maling, vasking av fasade, utskifting av skadet panel og maling av fasade bør utføres for å hindre videre forringelse og soppdannelse.



Eksempel på svertesopp, oppsprukket treverk.



Eksempel på flassende maling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon.
Det er kaldloft på både opprinnelig bygningsdel og tilbygg. Tilbyggsdelen har lukeadkomst til loftet, med lagringsareal. Kaldloftet over opprinnelig bygningsdel er uten lagringsmulighet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er fuktskjolder i trevirket rundt pipen og andre gjennomføringer. Det ble utført fuktmålinger, og det ble registrert tørre verdier.
- Det er observert vepsebol på loftet.
- Det er fuktskjolder ved lufteventler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Fuktskjolder bør følges opp med jevnlig kontroll, da det selv ved tørre målinger i dag kan oppstå nye fuktproblemer over tid. Dersom fuktproblematikken ikke følges opp, kan det føre til råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

- Vepsebol på loftet bør fjernes for å unngå risiko for spredning og uønsket inntrenging av insekter i boligen.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder rundt pipe viser 9%, registrert fuktnivå anses som tørt/normalt.



Fuktskjolder rundt gjennomføringer.



Fuktskjolder rundt pipe viser 9,7%, registrert fuktnivå anses som tørt/normalt.



Fuktskjolder ved ventiler.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår 1981 og 1971, samt enkelte vinduer med koblet glass og takvinduer i 2. etasje.

Det anmerkes: Det er viktig å påse at takvinduer holdes fri for snø og for å forhindre frostspreng/lekkasjer. (Det anbefales å lese FDV for takvinduer.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Takvinduene har fuktskader i karmene og rennemerker på vegg på soverommet.
- Flere av vinduene er vanskelige å åpne og lukke.
- Vinduene har generelt høy slitasje, med flassende maling og oppsprukket trevirke.
- Tilstanden med bakgrunn i alder.
- Beslag under vinduene er deformert og ligger stedvis med fall mot vinduene.
- Flere av vinduene har fuktmerker i nedre del, som viser tegn til innvendig kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Vinduer med fuktmerker og rennemerker bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer eller utskifting bør vurderes for å redusere risiko for videre fuktpåvirkning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

- Vinduer med treg funksjon, slitasje, oppsprukket trevirke og flassende overflater bør vedlikeholdes eller skiftes ut. Manglende tiltak kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap og videre nedbrytning av vinduene.

- Deformerte beslag med fall mot vinduene bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann. Uheldig fallforhold kan over tid gi økt risiko for vanninntrenging og fuktskader.

- Registrert innvendig kondensering bør følges opp med vurdering av ventilasjon, inneklima og vinduenes tilstand. Vedvarende kondens kan over tid bidra til fuktskader, svertesopp og redusert inneklima.



Deformert beslag.



Flassende maling og trevirket er oppsprukket.



Eksempel på fuktskader i takvindu.



Fuktskade, tegn til innvendig kondensering.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Det er avvik:

- Balkongdøren har fuktskader, flassende maling og er vanskelig å åpne og lukke.
- Tilstanden med bakgrunn i balkongdørens alder.
- Inngangsdøren har noe løst og hengende dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Balkongdøren bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere fuktskader, da dagens tilstand kan føre til økt varmetap, inntrenging av fukt og forringelse av bygningsdelen.

- Inngangsdørens håndtak bør festes eller byttes for å sikre trygg og hensiktsmessig bruk, samt forhindre ytterligere skade på døren.

Tilstandsrapport



Balkongdøren har fuktskader, flassende maling og er vanskelig å åpne og lukke.



Løst og hengende håndtak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på terreng belagt med skifer, med adkomst fra stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Skiferhellene ligger ujevnt og enkelte er noe løse.
- Terrassen er stedvis gjengrodd med vegetasjon og mose mellom skiferhellene

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales rengjøring og vedlikehold av terrassearealet. Manglende oppfølging kan over tid bidra til økt fuktbelastning og videre nedbrytning.

- Skiferheller med ujevnheter og løse partier bør justeres og utbedres ved behov. Manglende oppfølging kan over tid medføre videre forskyvninger og redusert brukskomfort



Gjengrodd terrasse med vegetasjon mellom skiferheller samt ujevne og stedvis løse heller.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong/murkonstruksjon med skifer trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

- Det er store deler av utvendig puss om er løst og falt av.
- Det er registrert sprekkdannelser og skader i enkelte skifertrinn og skiferheller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Løs og avskallet puss bør fjernes og konstruksjonen rehabiliteres. Manglende tiltak kan over tid medføre videre nedbrytning og økt skadeomfang.

- Skadde skifertrinn og skiferheller bør repareres eller skiftes ut ved behov. Manglende tiltak kan over tid medføre videre oppsprekking og redusert brukskvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pussavskalling og skader på terrasse-/trappekonstruksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, laminat, furu og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater, malt betong og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avvik er registrert med bakgrunn i alder og generell høy slitasje.
- Det er stedvis riss i overflater.
- Det er registrert sot-/heksesotlignende misfarging ved innfestingspunkter i himlingen.
- Det er stedvis knitring og knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overflater med slitasje og riss bør vedlikeholdes eller utbedres ved behov. Manglende oppfølging kan over tid medføre videre slitasje og redusert overflatekvalitet.

- Knirk og knitring i gulv bør utbedres ved behov. Forholdet kan over tid gi redusert bokomfort og videre bevegelse i konstruksjonen.

- Sot-/heksesotlignende misfarging på himling bør rengjøres og årsak vurderes nærmere. Vedvarende forhold kan over tid medføre ytterligere misfarging og påvirkning av innemiljøet.



Eksempel på riss i overfalter.



Sot-/heksesotlignende misfarging ved innfestingspunkter i himlingen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Det ble målt høydeforskjeller i:
1. etasje: stue og stue
2. etasje: soverom og soverom
Kjeller: bod og kjellerstue

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.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 20 mm gjennom hele rommet i soverom 2 etasje
- Det er stedvis glipper under gulvlister.

Overnevnte forhold er de største avvikene som er registrert, men det kan også forekomme skjevheter i andre rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- For å utbedre høydeforskjeller og glipper under gulvlister bør det vurderes avretting av gulv og ettermontering eller utskifting av gulvlister.

- Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert bokomfort, økt risiko for knirk og bevegelse i gulvet, samt at det kan oppstå trekk og støvansamling under gulvlister.



Eksempel på glippe under gulvlister.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har tegl-/mursteinspipe rehabilitert med innvendig stålrør/foringsrør. Det foreligger dokumentasjon på rehabilitering av skorstein utført i 2010. Piper og ildsteder fremstår for øvrig hovedsakelig av eldre dato.

Boligen har flere ildsteder av eldre type. I stue er det montert murt peis med peisdører. I kjeller er det montert eldre kombinasjonsildsted tilpasset vedfyring og tidligere oljefyring/parafinbrenner. Det er også montert frittstående vedovn i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Det er registrert riss i pipen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Registrerte riss bør holdes under observasjon og utbedres ved behov. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for funksjonen da pipen er rehabilitert med innvendig stålrør/foringsrør.

Tilstandsrapport



Eksempel på riss i pipen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu, teppe og betong.
Veggene har panel og betong/mur.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 30.9 %.
Målingen er utført i utforet vegg på kjøkken.

Registrert fuktnivå anses som for høyt og utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

• Det er avvik:

- Det ble registrert forhøyde fuktverdier ved overflatesøk samt målt fuktverdi på opptil 30,9 vekt-% i utforet innervegg mot grunn. Veggen er utført med dampsperre mot kald mur-/betongkonstruksjon.

- Det er registrert saltutslag og flassende puss/maling på vegger mot grunn samt på innvendige mur-/betongvegger, noe som indikerer fuktvandring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen.

- Det er observert soppvekst på vegg i bod under utvendig trapp, samt registrert forhøyde fuktverdier i tregulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må påregnes omfattende tiltak i kjelleretasjen som følge av registrerte høye fuktverdier i vegger og gulv, soppvekst i bod samt typisk kjellerlukt. Forholdene tyder på vedvarende fuktbelastning og behov for større utbedringer knyttet til drenering, fuktsikring og tilstøtende konstruksjoner.

- Det anbefales å utbedre drenering og fuktsikring mot grunnen for å redusere fuktinntrengning og fuktvandring i konstruksjonene. Eldre boliger som denne er normalt ikke utført med kapillærbrytende sjikt mot grunnen, noe som gir økt risiko for kapillært opptrekk og fuktbelastning.

- Innforede vegger, gulv og øvrige fuktpåvirkede konstruksjoner i kjeller bør åpnes og bygges opp på en mer hensiktsmessig måte. Innforede kjellervegger med dampsperre mot kald mur-/betongkonstruksjon vurderes som en risikokonstruksjon med økt fare for fukt-, mugg- og råteskader.

Kostnadsestimatene for dette punktet må sees i sammenheng med øvrige tiltak knyttet til krypkjeller. Tiltakene vil i stor grad være sammenfallende, og kostnadene er derfor ikke summerbare.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Høy fuktmåling i utforet vegg mot grunn, Samt dampsperre på vegg.



Soppvekst i bod under utvendig trapp.



Eksempel på saltutslag og fukt i kjeller.



Høy fuktmåling i gulv i kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkerte tretrapper, en belagt med teppe.

Trappen fremstår som eldre, og normal bruksslitasje må forventes. Mindre merker og hakk forekommer stedvis, noe som er vanlig for alder og bruk, og er ikke tillagt vekt i tilstandsgraden. Vurderingen er basert på om det foreligger skader eller slitasje utover det som anses som normalt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører, samt dører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Det er avvik:

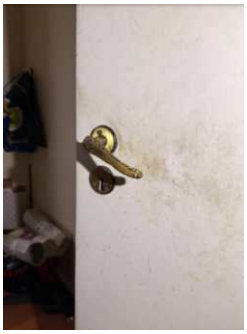
- Flere av dørene tar i karmen og er vanskelige å lukke.
- Avvikene skyldes generell slitasje og merker.
- Det er registrert løse håndtak på flere av dørene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold, justering eller utskifting av flere av innerdørene for å forhindre videre forringelse og økt slitasje.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dørene få redusert funksjon, økt slitasje og eventuelt skade på karm og dørblad.

Tilstandsrapport



Løse håndtak på flere av dørene.



Dørene har høy slitasje og stedvis skader.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har toalett, dusjhjørne og servant.

Det er fliser på gulv og vegger samt malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran som følge av alder, for at våtrommet skal tilfredsstille dagens krav og tåle normal bruk over tid. Samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i våtrommets alder og forventet levetid på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting og dokumentasjon av tettesjikt/membran, for å sikre at rommet oppfyller dagens krav og tåler normal bruk over tid.

- Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, da eksisterende løsninger har overskredet forventet levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Støpejernssluk med ukjent tettesjikt

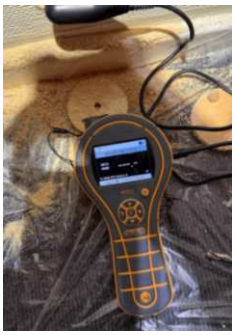
2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtendevegg mot dusjsonen fra gangen.

Tilstandsrapport



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har betong og gips på vegger med betong på gulv.

Det er toalett.

Vurdering av avvik:

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

- Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran grunnet alder, for at våtrommet skal tilfredsstille dagens krav og tåle normal bruk over tid. Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av våtrommets alder og forventet levetid på membran/tettesjikt.

- Badet fremstår med omfattende slitasje og skader. Det er registrert åpne hull i vegger i dusjsonen, stedvis soppvekst, løsnet overflatebehandling samt generelt høy fuktbelastning og nedbrutte konstruksjoner. Forholdene indikerer svikt i våtrommets fuktsikring og badet vurderes å være i svært dårlig teknisk stand.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt/membran og utbedring av alle skader og slitasje, for å sikre at rommet tilfredsstiller dagens krav og tåler normal bruk over tid.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det betydelig risiko for fuktskader, soppvekst og videre nedbrytning av konstruksjonen, noe som kan medføre store utbedringskostnader og redusert brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Badet fremstår med omfattende slitasje og skader. Det er registrert åpne hull i vegger i dusjsonen, stedvis soppvekst, løsnet overflatebehandling samt generelt høy fuktbelastning og nedbrutte konstruksjoner. Forholdene indikerer svikt i våtrommets fuktsikring og badet vurderes å være i svært dårlig teknisk stand.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Det bør gjennomføres full rehabilitering av badet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og utbedring av alle skader og mangler.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, soppvekst og ytterligere nedbrytning av konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukssikkerhet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

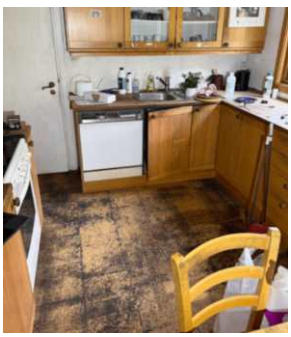
- Kjøkkenet fremstår med høy alder og omfattende slitasje. Det er registrert slitasje og skader på gulvbelegg, overflater og innredning, samt stedvise fuktmerker/skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning, overflater og gulvbelegg som følge av omfattende slitasje, skader og registrerte fuktmerker.

- Manglende tiltak kan over tid medføre videre slitasje og redusert overflatekvalitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Omfattende slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avvik på grunn av avtrekkets alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det vil være naturlig å skifte ut avtrekket ved oppgradering av kjøkkenet, da eldre avtrekk ofte har redusert effekt og funksjon.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Det er komfyr.
Benkeplate av stål

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kjøkkenet fremstår med høy alder og normal til dels omfattende bruksslitasje. Det er registrert slitasje og stedvis avflassing på fronter og overflater. Kjøkkenet er plassert i rom under terreng hvor det er registrert fuktproblematikk, se eget punkt for rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør påregnes vedlikehold eller oppgradering av kjøkkeninnredningen som følge av alder og slitasje.

- Kjøkkenet er plassert i rom under terreng hvor det er registrert fuktproblematikk, se eget punkt for rom under terreng. Forholdet kan over tid medføre økt risiko for videre slitasje og skader på kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

- Det er ikke ventilasjon fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon fra kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt, lukt og dårlig inneklima. Manglende ventilasjon kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet blir brukt som vaskerom.

Det er servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er gulv av laminat og vegger med malte plater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet benyttes til vaskerom med vaskemaskin og utslagsvask, men det er ikke registrert sluk, tettesjikt eller annen løsning for håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å etablere løsning for håndtering av eventuelt lekkasjevann dersom rommet fortsatt skal benyttes til vaskerom med vanninstallasjoner. Alternativt bør bruken tilpasses rommets utførelse. Manglende tiltak kan over tid medføre fuktskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

1. ETASJE > TOALETTROM 2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med overflater med malte plater og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

- Avvik på grunn av slitasje og alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør påregnes oppgradering av toalettrommet grunnet alder og slitasje, samt etablering av mekanisk avtrekk for å oppfylle dagens krav.

- Manglende tiltak kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for skader på overflater og konstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik:

- Deler av anlegget har høy alder.
- Det er stedvis irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Andre tiltak:

- Anlegget bør kontrolleres og eventuelt utbedres, spesielt der det er påvist irr på rør, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.

- På grunn av høy alder på vannledningene er det økt sannsynlighet for plutselige skader, og det bør vurderes utskiftning av rørene for å sikre fortsatt drift og unngå kostbare følgeskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

- Avløpsanlegget er av høy alder.

Konsekvens/tiltak

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

- Anlegget bør kontrolleres, og nødvendige tiltak bør iverksettes ved behov for å sikre forsvarlig funksjon.

Konsekvensen av høy alder på avløpsanlegget er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Eldre varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannsberederen fremstår av eldre dato

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det anbefales å skifte ut varmtvannsberederen grunnet alder, samt etablere tilfredsstillende avrenning og el-tilkobling etter gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for plutselig svikt, vannskader og brannfare.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert på bad i kjeller og entre.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1955

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

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

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?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

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 Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynsrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999. Anlegget fremstår hovedsakelig av eldre dato, og det er registrert åpen elektrisk kobling utvendig uten tilfredsstillende kapsling/beskyttelse.

Generell kommentar

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskal med skrusikringer.



Sikringsskap med skrusikringer



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

- Det er påvist høye fuktverdier ved hulltaking i rom under terreng, samt store partier med saltutslag på både yttervegger og innervegger. Forholdene tyder på betydelig fuktbelastning fra grunn, både som følge av fuktinntrengning mot terreng og kapillært oppsug/kapillært opptrekk i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Drenering må skiftes.

- Det bør etableres ny drenering og fuktsikring rundt grunnmuren for å redusere fuktbelastningen fra grunnen.
Tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktinntrengning og kapillært opptrekk, da dette kan føre til skader på konstruksjonene, redusert inneklima og økt risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimatene for dette punktet må sees i sammenheng med øvrige tiltak knyttet til rom under terreng. Tiltakene vil i stor grad være sammenfallende, og kostnadene er derfor ikke summerbare.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Synlig fukt på grunn og nedre del av vegg



Saltutslag og flassende maling.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i Siporex (porebetong) og betong, basert på fremlagte byggetegninger.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Det er stedvis løs og flassende maling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Løs puss og flassende maling bør utbedres for å hindre videre forringelse av muroverflatene og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen og økt behov for vedlikehold.



Eksempel på flassende maling.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen huset på en flat tomt med noe helling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Det er dårlig fall fra boligen.

- Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter)

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

- Det bør etableres tilstrekkelig fall fra boligen, i tråd med anbefalingene fra Byggforsk, for å lede overflatevann bort fra grunnmuren.

Manglende fall øker risikoen for vannansamlinger mot grunnmur, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp 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.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det ble observert kum-/lokkløsning i terreng som kan indikere nedgravd oljetank. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell sanering eller fjerning av tank.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll eller tilstand, og det er usikkert om tanken er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på tilstand og eventuell bruk av tanken. Fyring med fossil olje til oppvarming av bygninger ble forbudt fra 2020 i Norge. Dersom tanken ikke er i bruk, anbefales tømming, rengjøring og sanering i henhold til gjeldende krav. Uten oppfølging kan forholdet over tid medføre økt risiko for lekkasje, med mulig forurensning og kostnader knyttet til opprydding.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

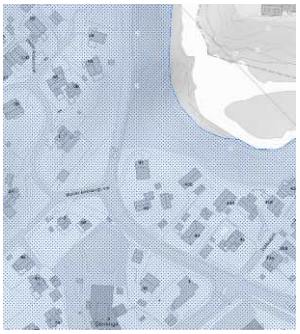
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Tilstandsrapport



- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.



Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i henhold til NVEs kartløsninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

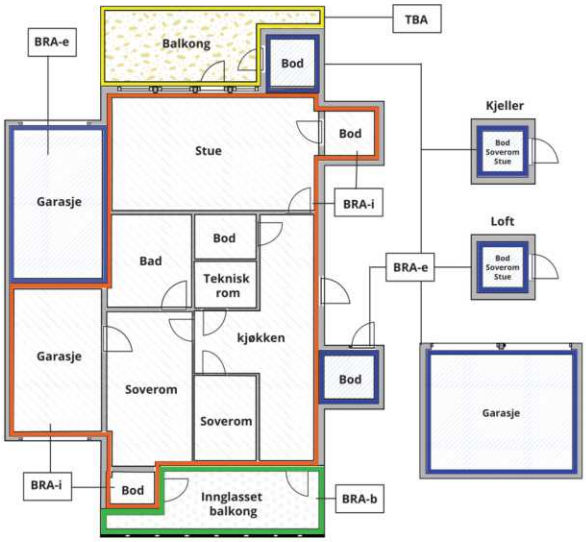
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	109			109	34		109
2. Etasje	48			48		3	51
Kjeller	50	20		70			70
SUM	**207**	**20**			**34**	**3**	**230**
SUM BRA	**227**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kontor, bibliotek, stue, stue 2, kjøkken, gang 2, vaskerom, toalettrom 2		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad		
Kjeller	Bad, kjøkken, kjellerstue, bod, bod 2, gang	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av kjelleretasjen er innredet med blant annet kjellerstue, kjøkken og bad, og fremstår benyttet til varig opphold. Det er registrert takhøyde under dagens krav til oppholdsrom i deler av arealet, og rommene er ikke dokumentert godkjent for varig opphold. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at arealene er omsøkt og godkjent hos kommunen. Forholdet kan medføre begrensninger knyttet til bruk, utleie og senere ombygging eller omsetning av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør
	Erlend Sæverud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	38	598		0	2232.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vollsveien 47

Hjemmelshaver
Sæverud Tormod

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VU2001

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Vollsveien 47, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296510**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17183664**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **598**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **227,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **177,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **296,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **293,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **52 007 kWh**



Vollsveien 47, 1358 JAR

Detaljering

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

Vollsveien 47, 1358 JAR

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere 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 på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260227
Addresse	Vollsveien 47		
Postnr.	1358	Sted	JAR
Selgers navn	Erlend Sæverud		
Selgers navn	Tormod Sæverud		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Erlend Mikael Sæverud

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.05.2026

Signert av *Erlend Sæverud*

Initialer selger:
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

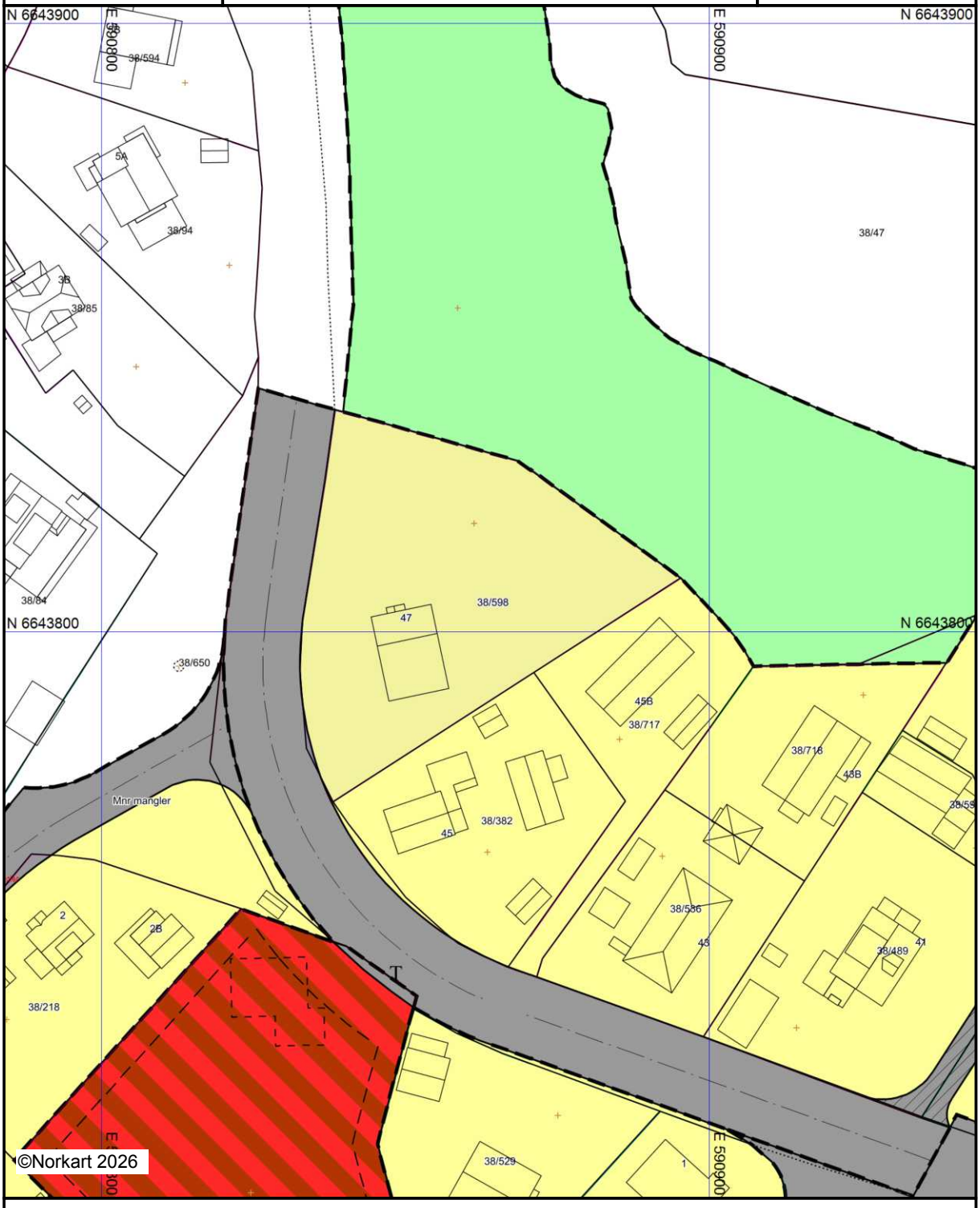
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 38/598
Adresse: Vollsveien 47
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	598	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vollsveien 47, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over 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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 228 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 729 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1939008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1939008)
Navn	STORENGA/JARSLETTA, (sykehjem)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.1940
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8624/1939008.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 228 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 5 m^2 **Formål** Kjørevei

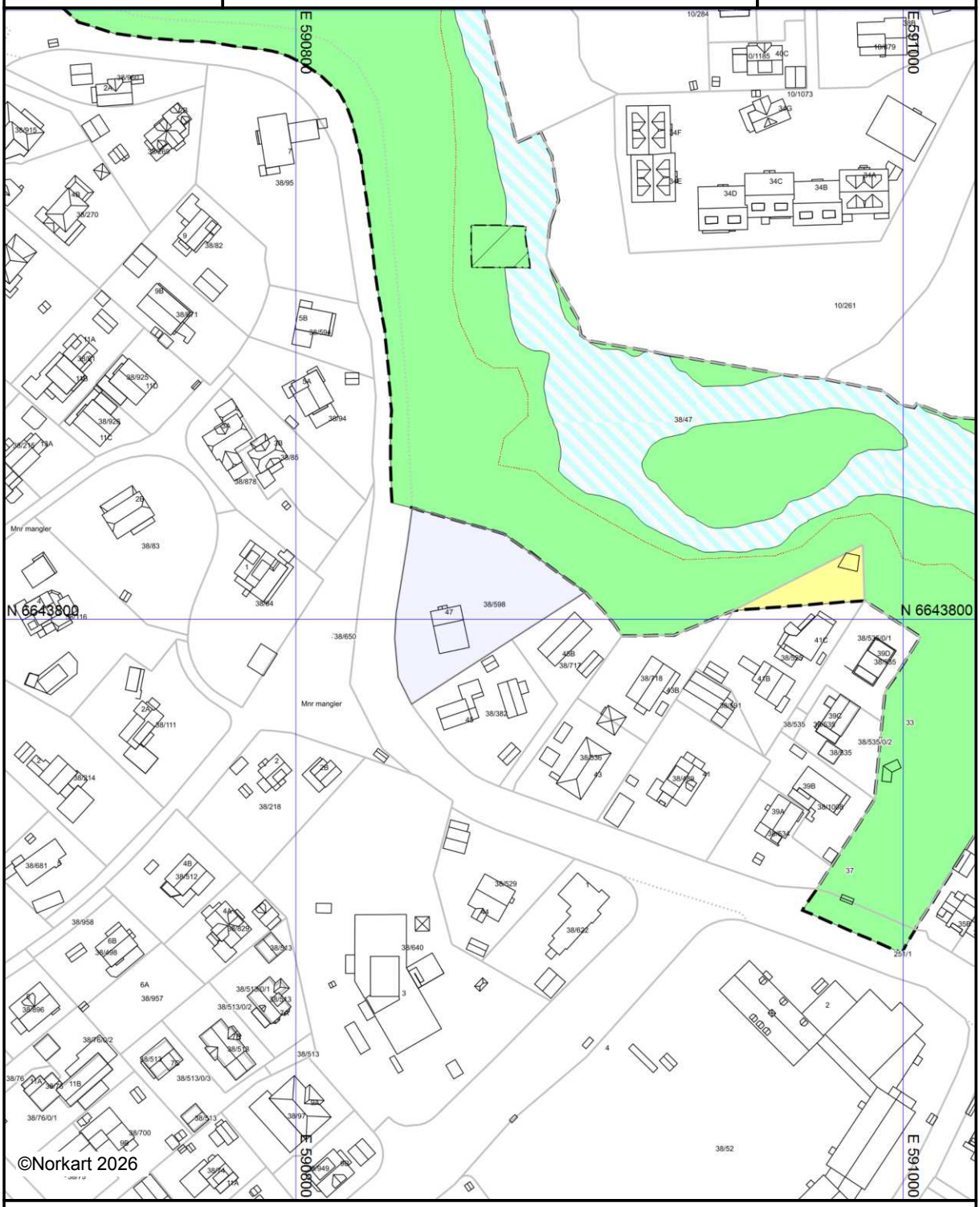
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 38/598
Adresse: Vollsveien 47
Utskriftsdato: 15.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

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 - nytt

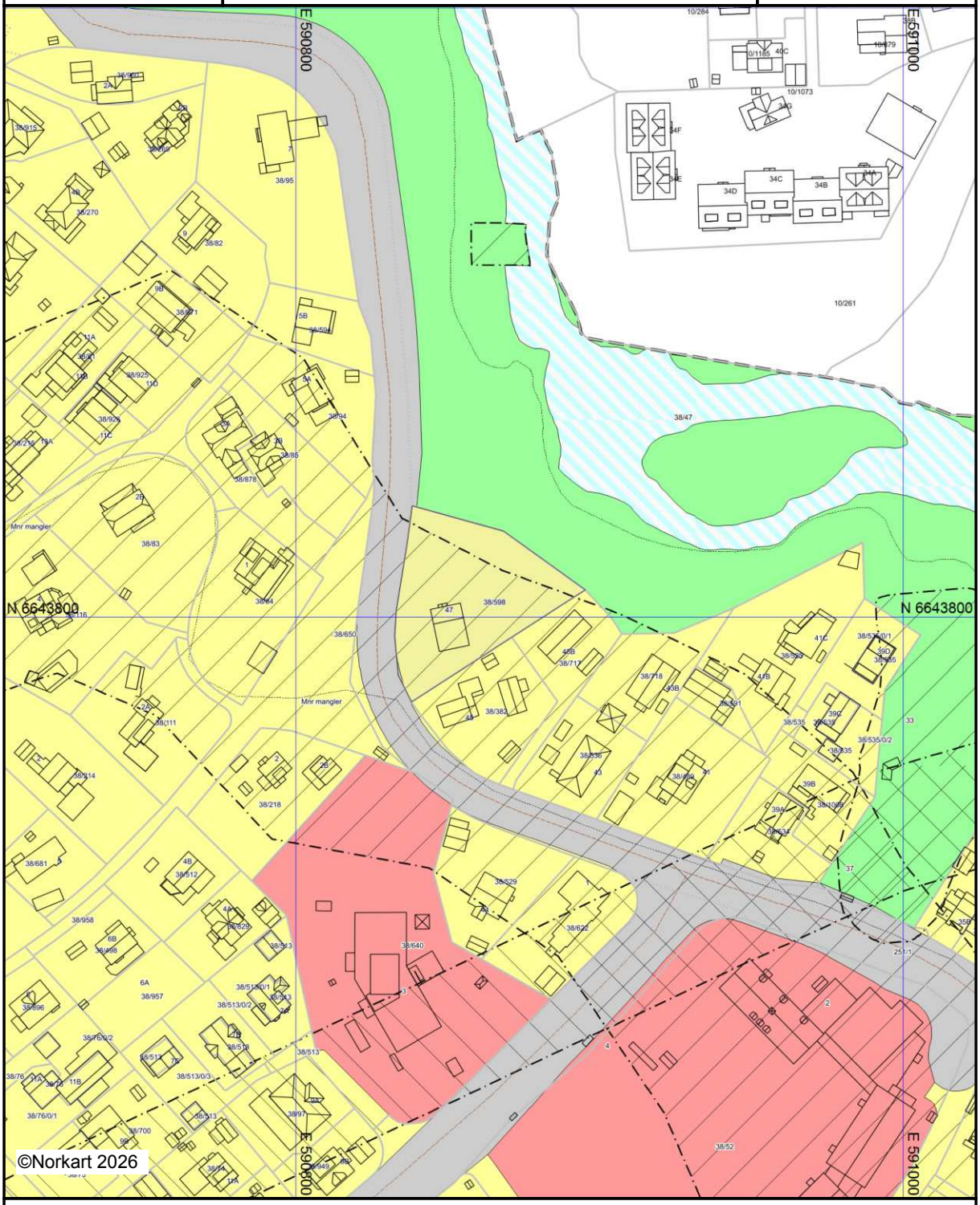
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/598
Adresse: Vollsveien 47
Utskriftsdato: 15.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 38/598		
Utskriftsdato	15.05.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

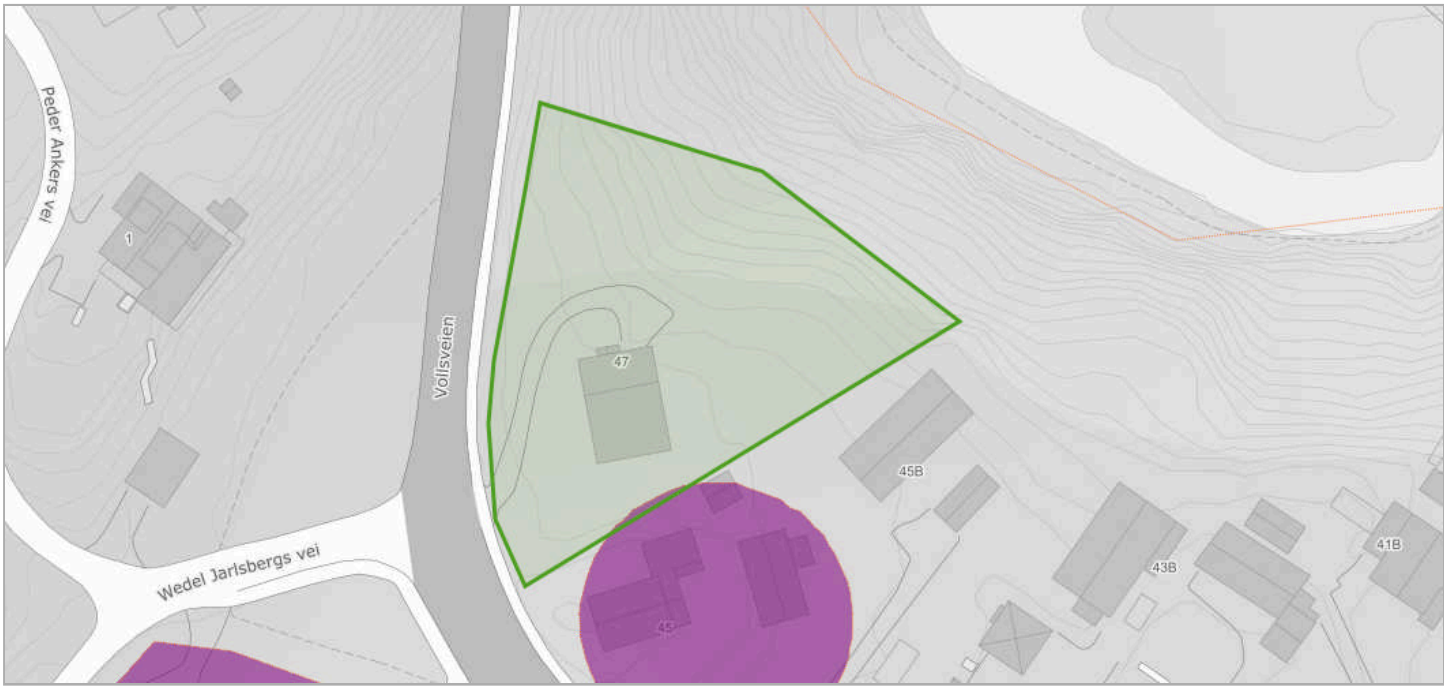
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
BAKKEN, VOLLSV. 45	-	BAKKEN, VOLLSV. 45	BAKKEN

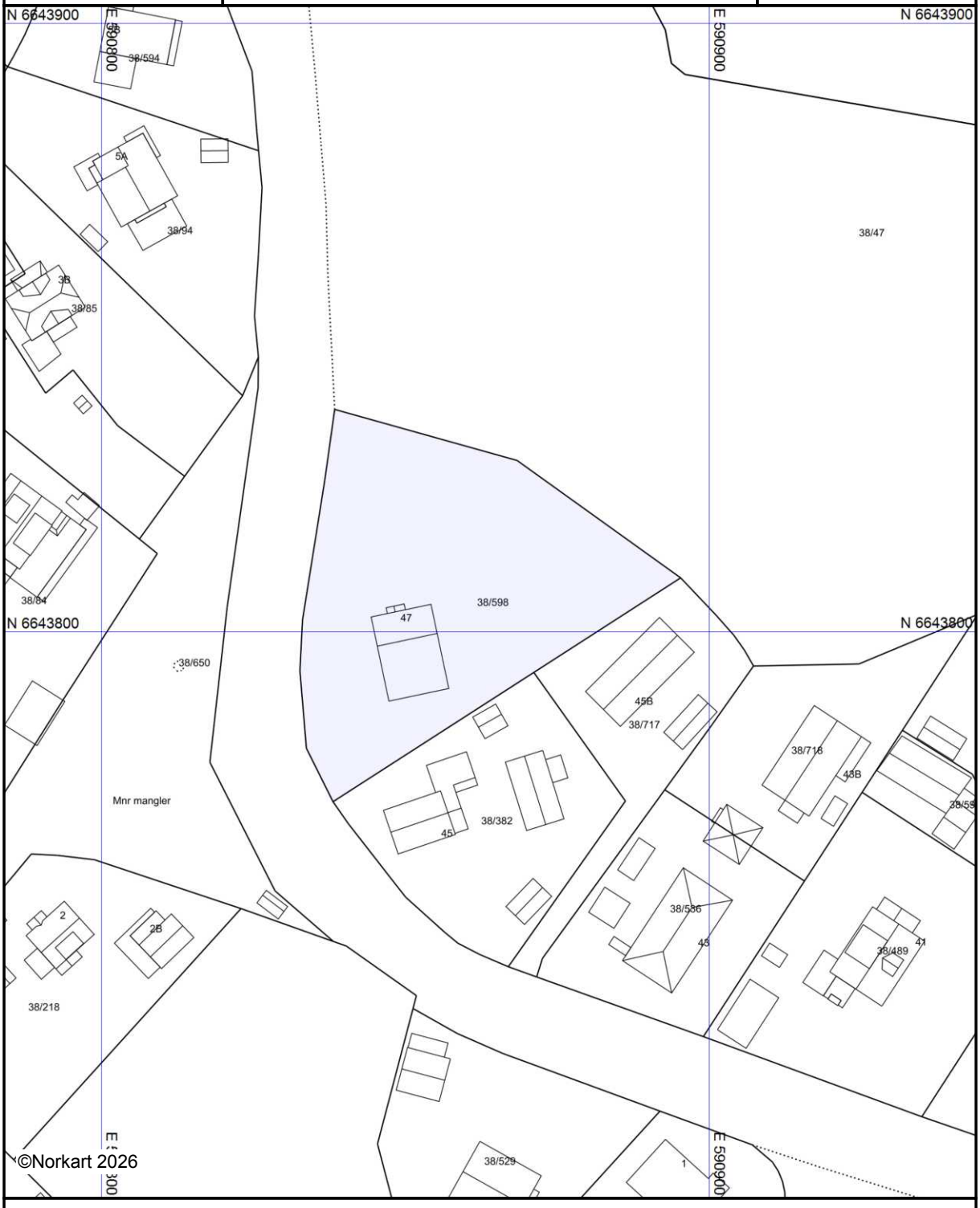
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/598
Adresse: Vollsveien 47
Utskriftsdato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Utskriftsdato: 15.05.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	38	**Bnr**	598	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Vollsveien 47 , 1358 JAR						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1954/357	Enebolig og garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1955/766	Bygningsmessig arbeid	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1965/766	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2010/20708	Vollsveien 47 - rehabilitering av skorstein	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	598	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vollsveien 47, 1358 JAR								

Avtale 90057653 (Avgiftsadresse: Vollsveien 47)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje	1	31.08.2022	16.05.2025	Ikke utført	Ikke utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Ildsted	12F. Godkjent plate foran eller under ildsted mangler. (Skal ligge min. 30 cm ut fra ileggsdør.)		16.03.2012
Ildsted	20. Ildstedet er defekt.	Spjeld	21.10.2014
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.		21.10.2014

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	598	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vollsveien 47, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 062,66 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	3 476,16 kr
Sum	**13 315,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr
Vann etter areal	15%	228 m2	39.80	1/1	0 %	9 074,74 kr	3 024,91 kr
Avløp etter areal	15%	228 m2	45.26	1/1	0 %	10 320,19 kr	3 440,06 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	48,68 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	99,68 kr
					Sum	**25 224,12 kr**	**8 408,08 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	598	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vollsveien 47, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 38/598
Adresse: Vollsveien 47
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

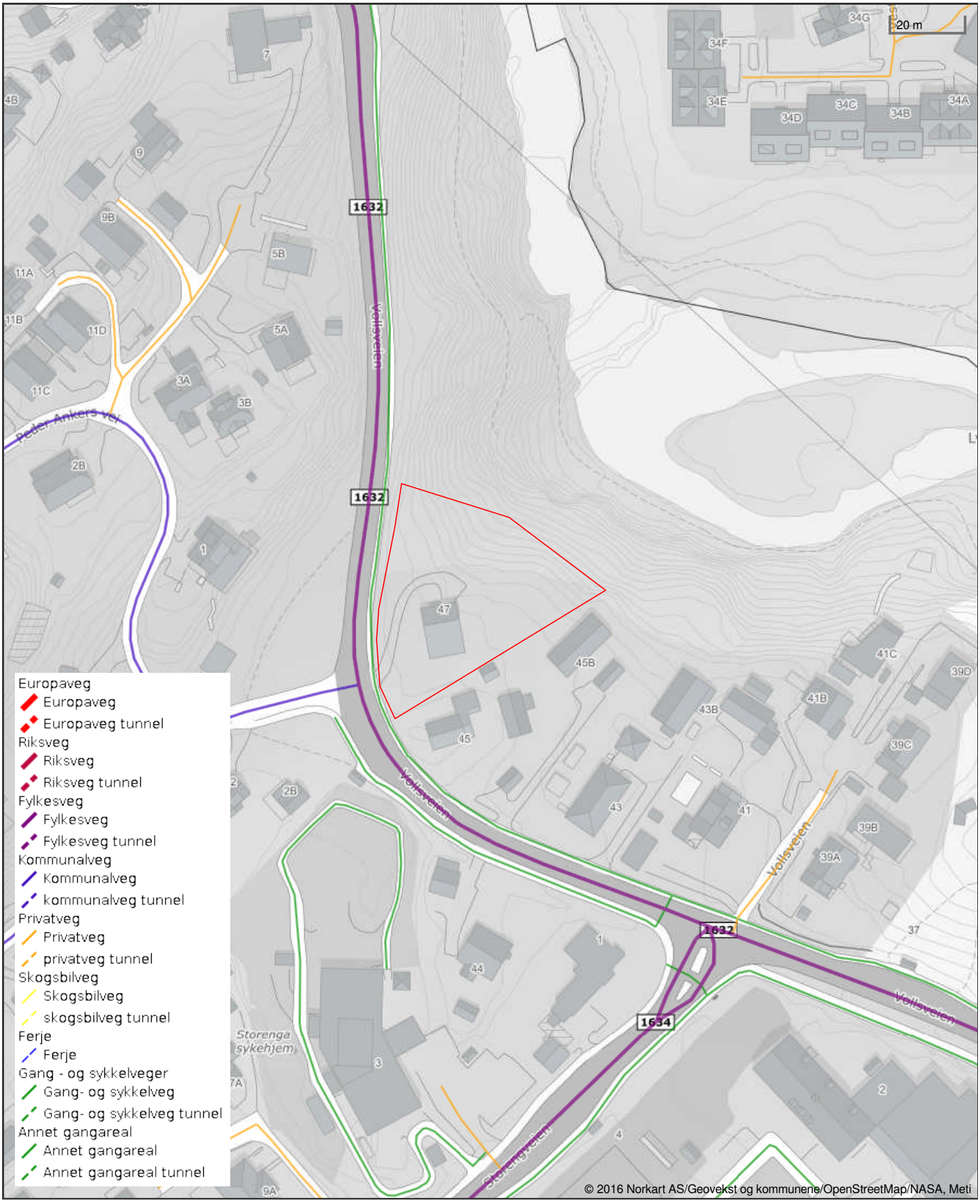
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 38/598//



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.

Skatteetaten

Dato
15.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 38 Bnr 598 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vollsveien 47, 1358 JAR

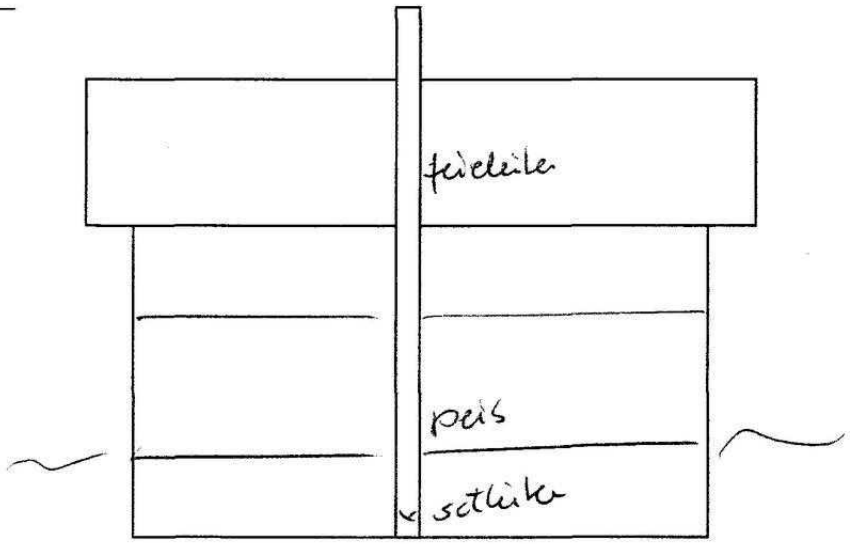
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 4 144 987
Som sekundærbolig:	kr 12 349 982

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

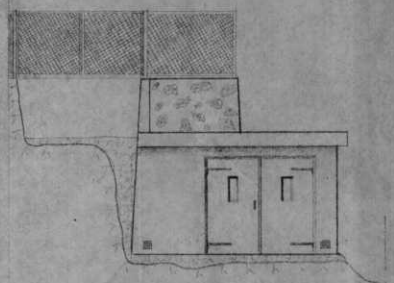
G.NR.: 38

BR.NR.. 598

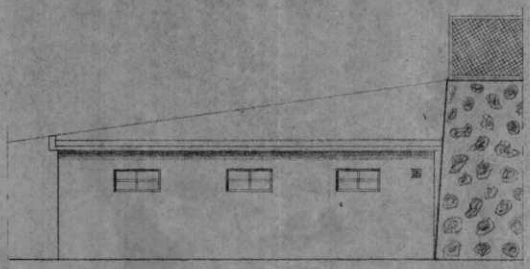


Vollsveien 47
1338 JAR

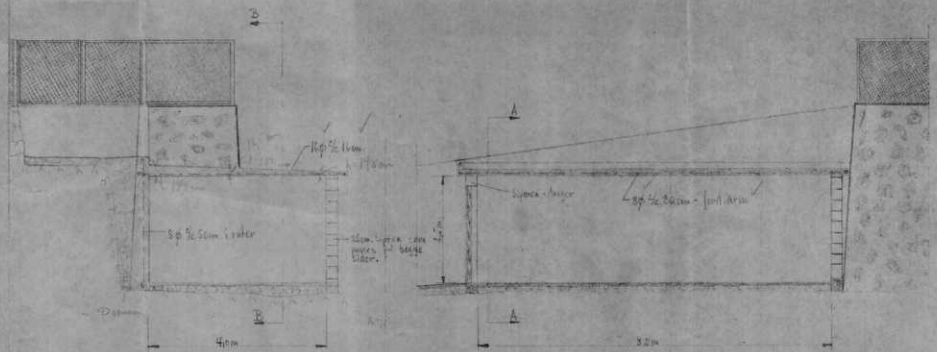
DM-182734



Fasade mot sydvest



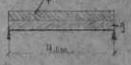
Fasade mot sydøst



Snitt A-A.

Snitt B-B

Armering i taket



Lpv = 2 · 4,0 cm + 2 · 0,3 = 11,6 cm.
Anta takets sjølvtyngde inkl. isolasjon
utk. 150 cm.
$g = 1,0 \cdot 0,116 \cdot 2,4 = 0,28\ t/m$
$q = 1,0 \cdot 1,6 \cdot 0,35 = 0,56\ t/m$
$p = 0,84\ t/m$

$M = \frac{0,84 t/m \cdot (4,4 m)^2}{8} = 2,07$ tonnm.

For C-betong er $\xi = 0,301$
$\mu_0 \cdot x = 0,429$ $\mu = 1,07$ mm
$\bar{\sigma}_A = 1200\ kg/cm^2$, $\beta = 0,855$

$h_0 = 0,301 \sqrt{\frac{1,07 \cdot 10^5}{100 \cdot}} = 12$ cm.

$F_a = \frac{1,47 \cdot 10^5}{100 \cdot 0,855 \cdot 12} = 12 cm^2/m$

Med 16φ: 6 stk pr. m.

Ford. arm = $0,1 \cdot 12 = 0,24\ cm^2/m$

Med 8φ: 5 stk. pr. m.

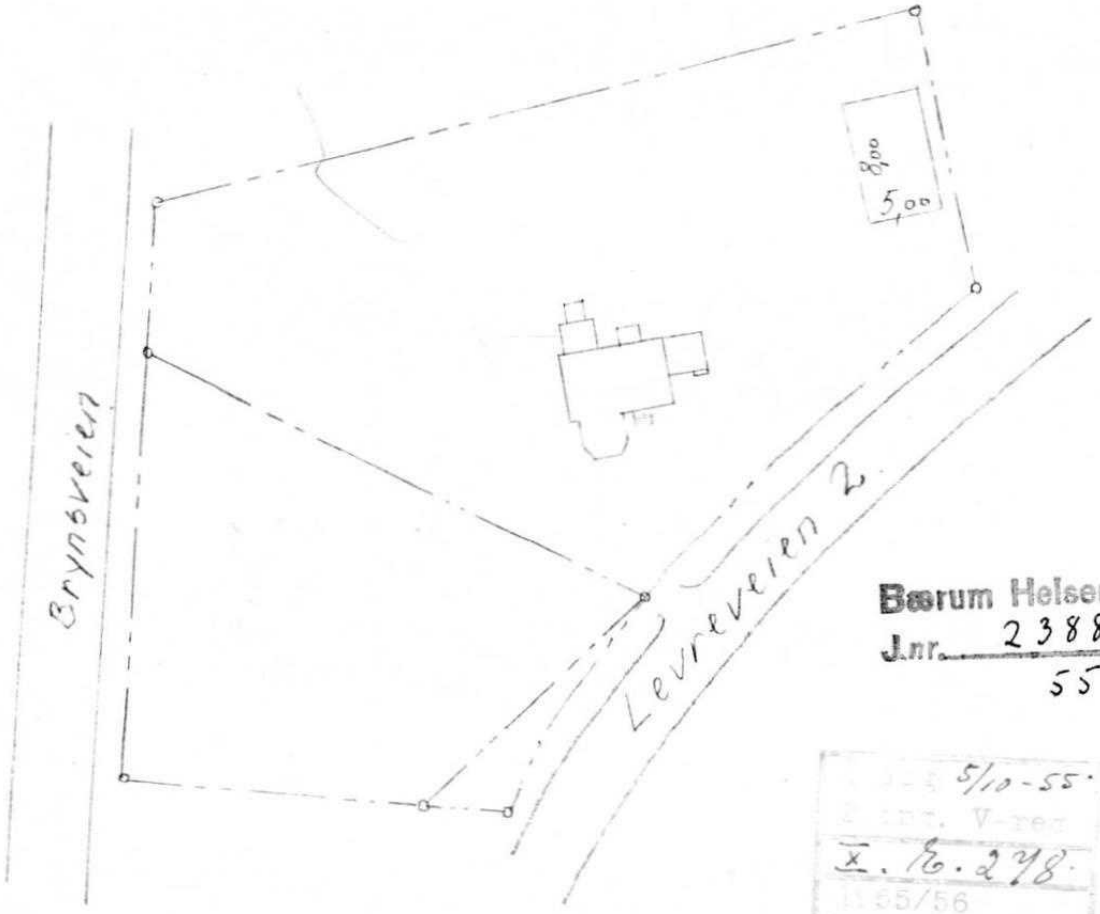
Armering i takoppvurdering er 8φ ⅞ 50 cm. i ruter. Armering i takets perimeter med armering i murverk.

Proj. gjennom på gnr. 8, bnr. 338, parsell nr. 45 av Løkkeåsen		
Rettet:	Dato: 5/6-1959	M = 1:50
	Tegnet av: Kjell Mowinckel Ing. M.N.I.F.	Tegning nr: 134-1

KART OVER
GNR 86, BNR 64.
VESTRE BÆRUM
M. 1:500

Areal	1972 m²
4/6-46 fremålt	645 "
Restareal	1327 m²

N



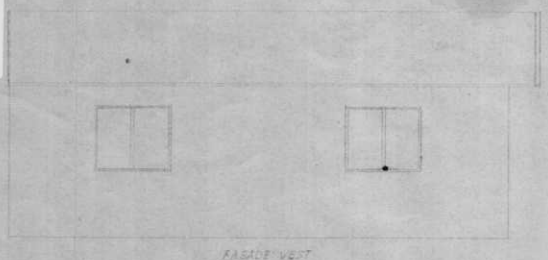
Bærum Helseråd
J.nr. 2388
55

5/10-55.
X. E. 278.
55/56

BÆRUM BY[illegible]JOSRÅD
J. nr. 766-55
[illegible] nr. 2 m dupl.
Mottatt 1/10-55

DH+104004





Bærum Helseråd
J.nr. 307
56

Garasje på
Gnr 88, bn nr 54, Bærum
Mål 1:50.
Levert den 9/1-56

Bygg 7/12-55
Byggn. Vann
x 16.2 98
1965/56

STATENS ARBEIDSTILSYN
005225 15 SEP 55
1. Arbeidsinspektorat

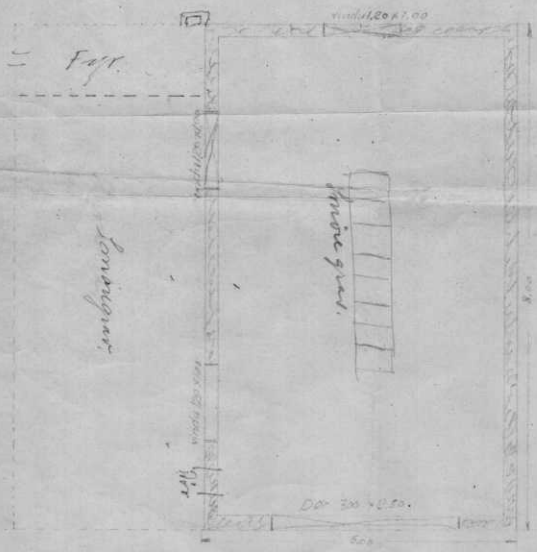
Fast.

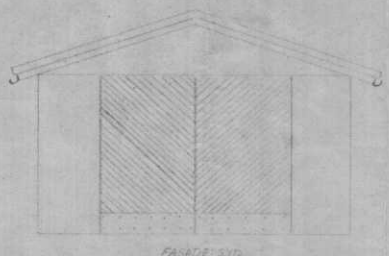
Innkjørsel

Smørgrav.

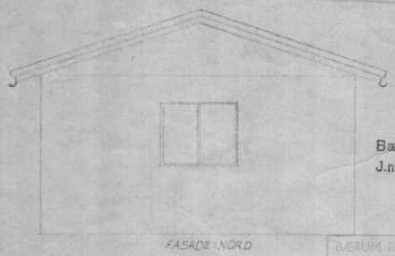
Vindu 1,20 x 1,00

Dør 3,00 x 0,80.





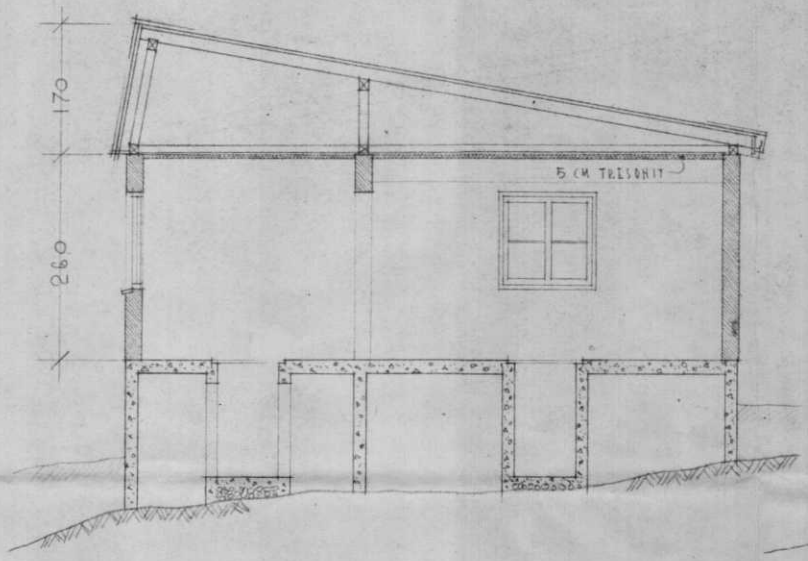
5/10-55
x 16.2 98
1965/56



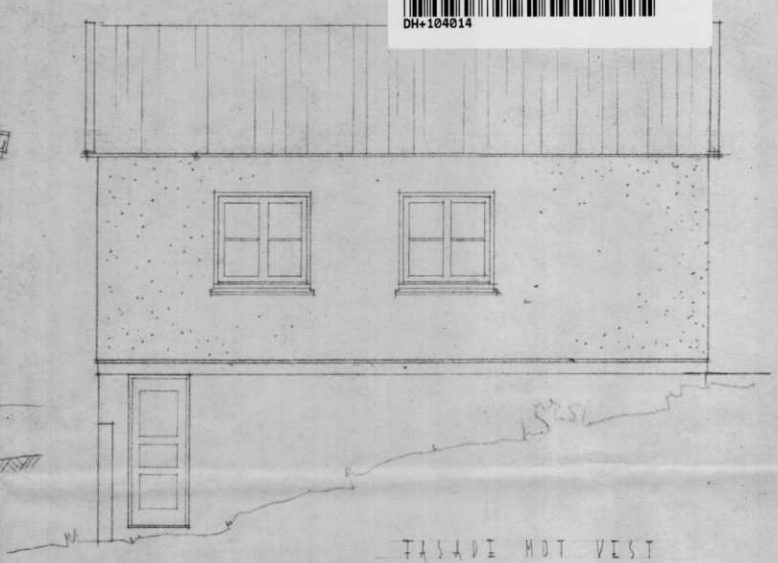
Bærum Helseråd
J.nr. 2388
55

BÆRUM BYGNINGSRÅD
766-55
3
Mottatt 1. OKT. 1955

DH+104014



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

17/10-58
Z. B. 268

STATENS ARBEIDSTILSYN
602-14 -7. JUN. 56
1. distriktsinspektørat

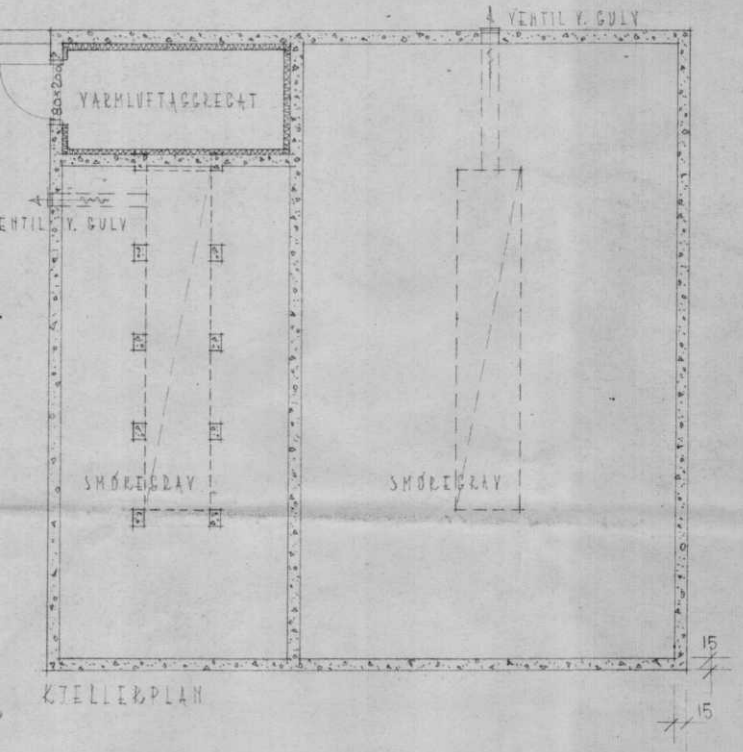
Bærum Helseråd
J.nr. 3500

BÆRUM HELSERÅD
J. nr. 766-55
Bilag nr. 14 i dupla
Mottatt 30. JUN. 1956

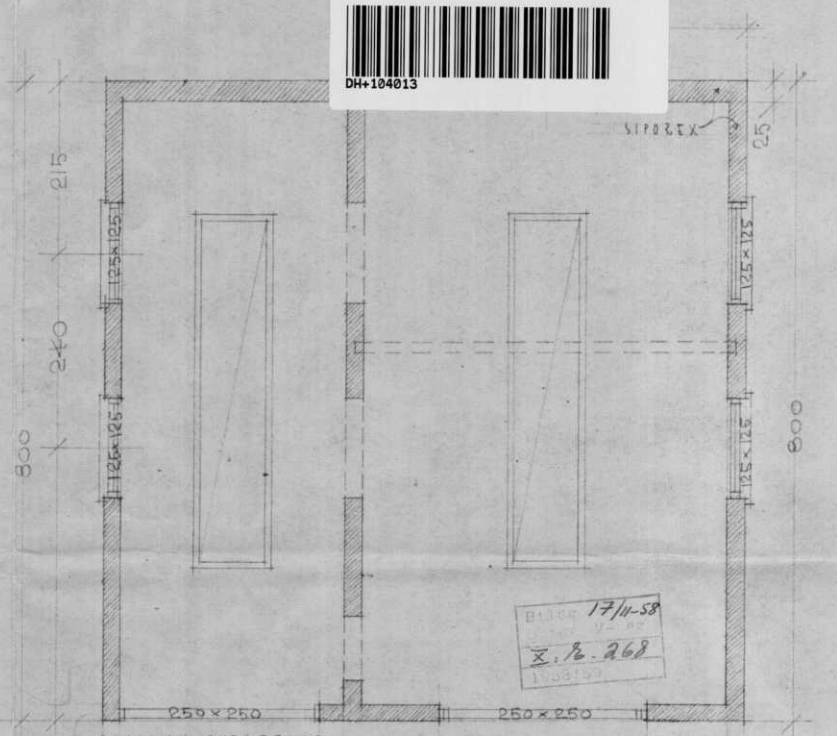
ERIK RØNNINGEN, LEVREVN. 2, SANDVIKA

M. 1/50	LYS:	TILBYGG TIL GARASJE SNITT OG FASADER	BL. NR.
DAT. 24.5.56			

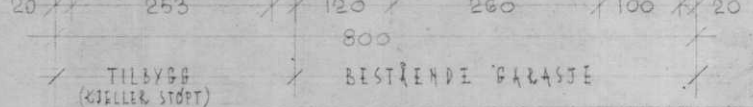
FRANZ WOZAK - GUNNAR BUGGE ARKITEKTFIRMA N.R.O. SANDVIKA TLF. 53972



KJELLERPLAN



PLAN AV OVERETASJE



TILBYGG (KJELLER STØPT) | BESTÅENDE GARASJE

Bærum Helseråd
J.nr. 3500

STATENS ARBEIDSTILSYN II/60

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 266-55
30. JUN. 1956

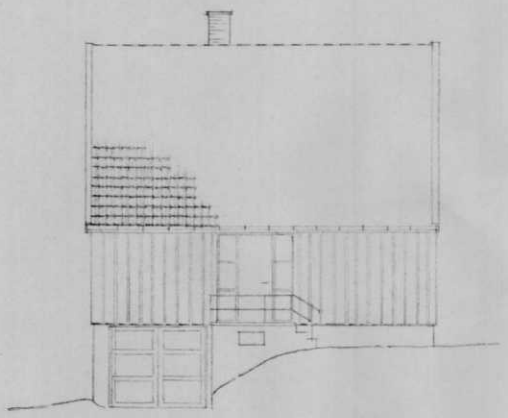
BYGGET 17/11-58
M. nr. X. Nr. 268
TAKSERT

ERIK RØNNINGEN, LEVREVH. 2, SANDVIKA

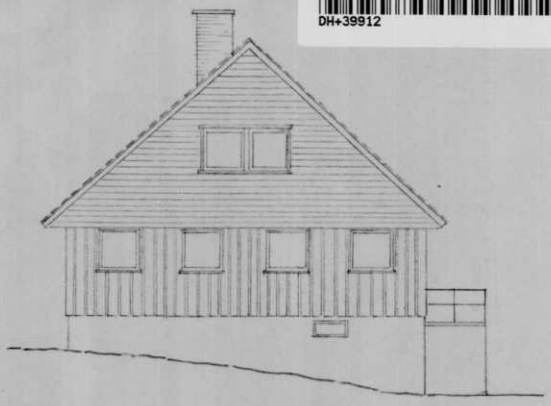
TEGN.	REV. 5-6-56 VINDUER	TILBYGG TIL GARASJE, PLANER	BL.NR.
DAT. 24-5-56			

FRANZ WOZAK - GUNNAR BUGGE ARKITEKTER M.N.A.L. TANDVIKA TLF. 126172

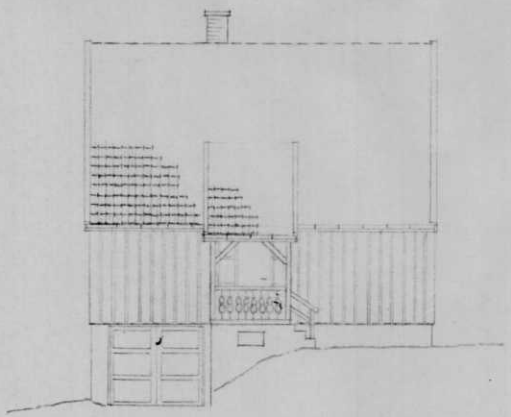
DH+39912



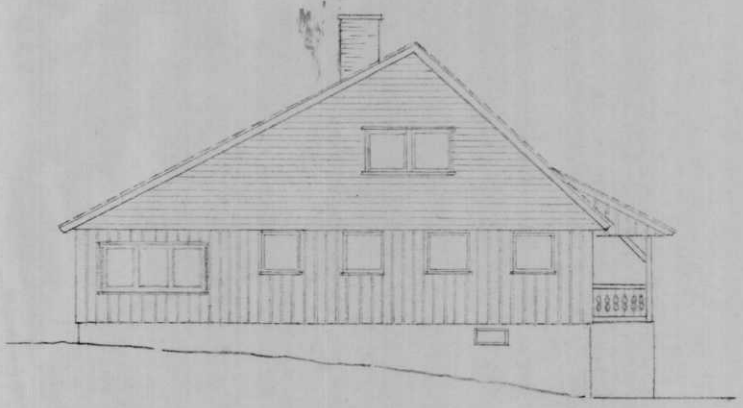
gamle Fasade nord



gamle Fasade øst



ny Fasade nord



ny Fasade øst

Tilbygg til Enebolig, Vollsvn. 47 Jar
Eier: Herr Claus Koren
Gr.nr. 38 Br.nr. 598 Bærum

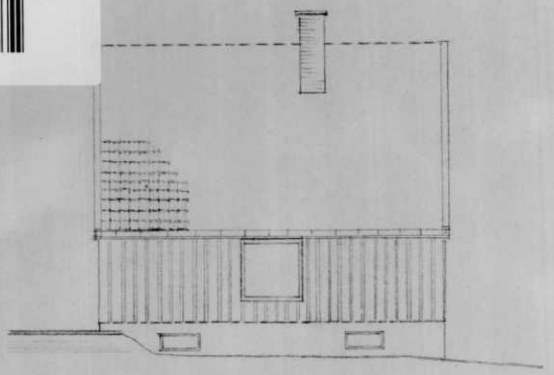
Tegning 2
M 1:100
Arkitekt:
M. Schlattfeldt
Sept. 1965

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 766-65
Bilag nr. 5 in dupl
Mottatt 11. SEP. 1965

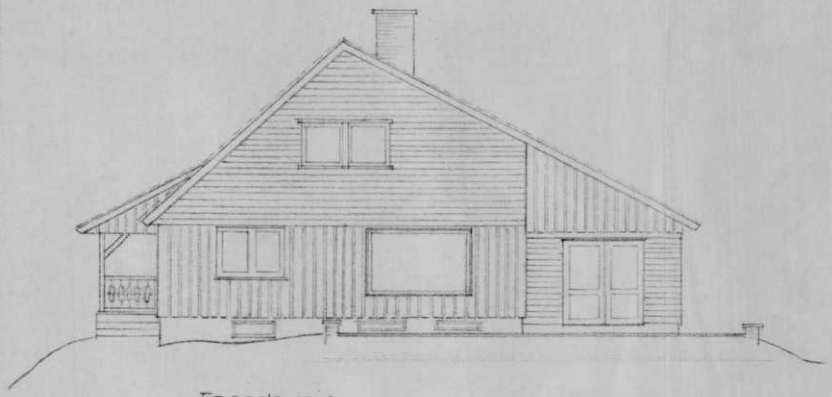
DH+39911



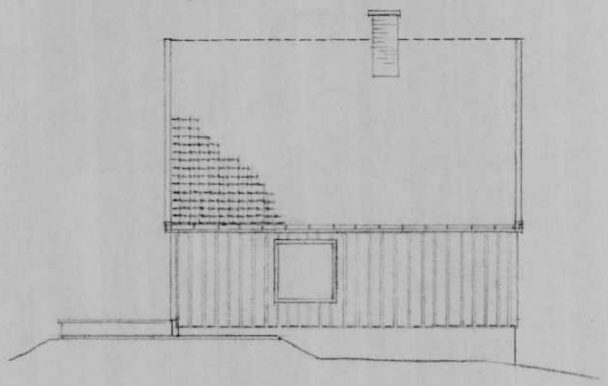
gamle Fasade vest



gamle Fasade syd



ny Fasade vest



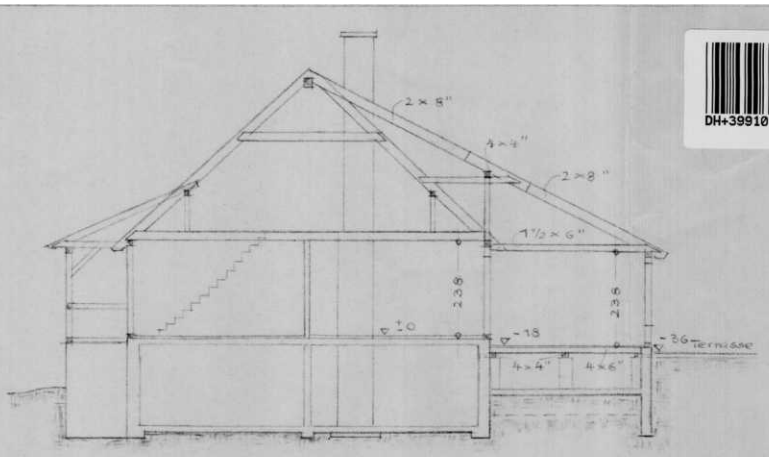
ny Fasade syd

Tilbygg til Enebolig Vollsvn 47 Jar
Eier: Herr Claus Koren
Gr.nr. 38 Br.nr. 598 Bærum

Tegning 1
M 1:100
Arkitekt:
M. Schlottfeldt
Sept. 1965

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 766-65
Bilag nr. 4 In duplo
Mottatt 11. SEP. 1965

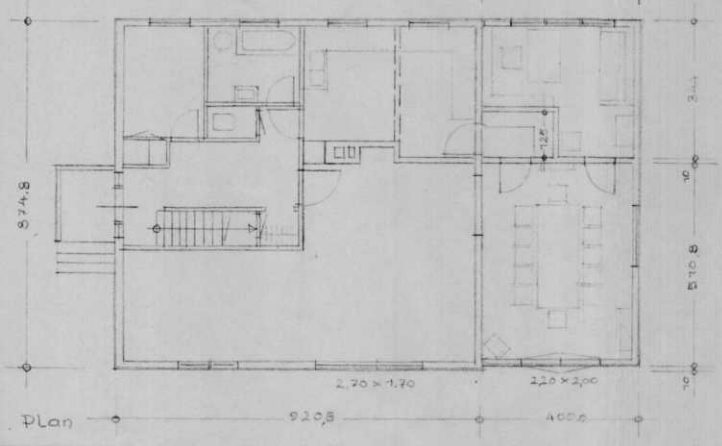
DH+39910

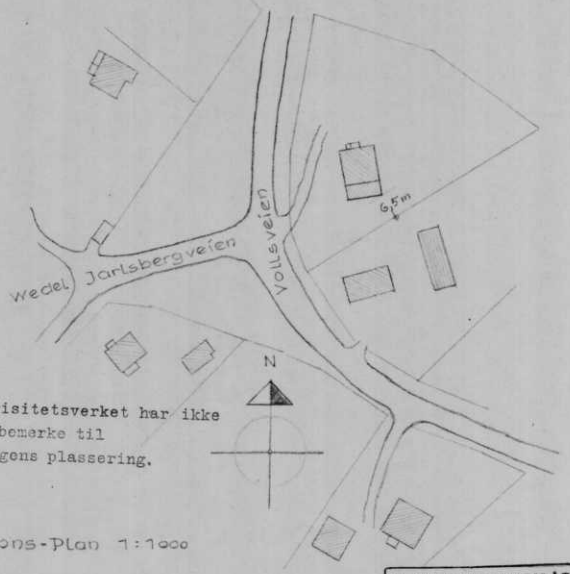


Snitt



PÅBYGG





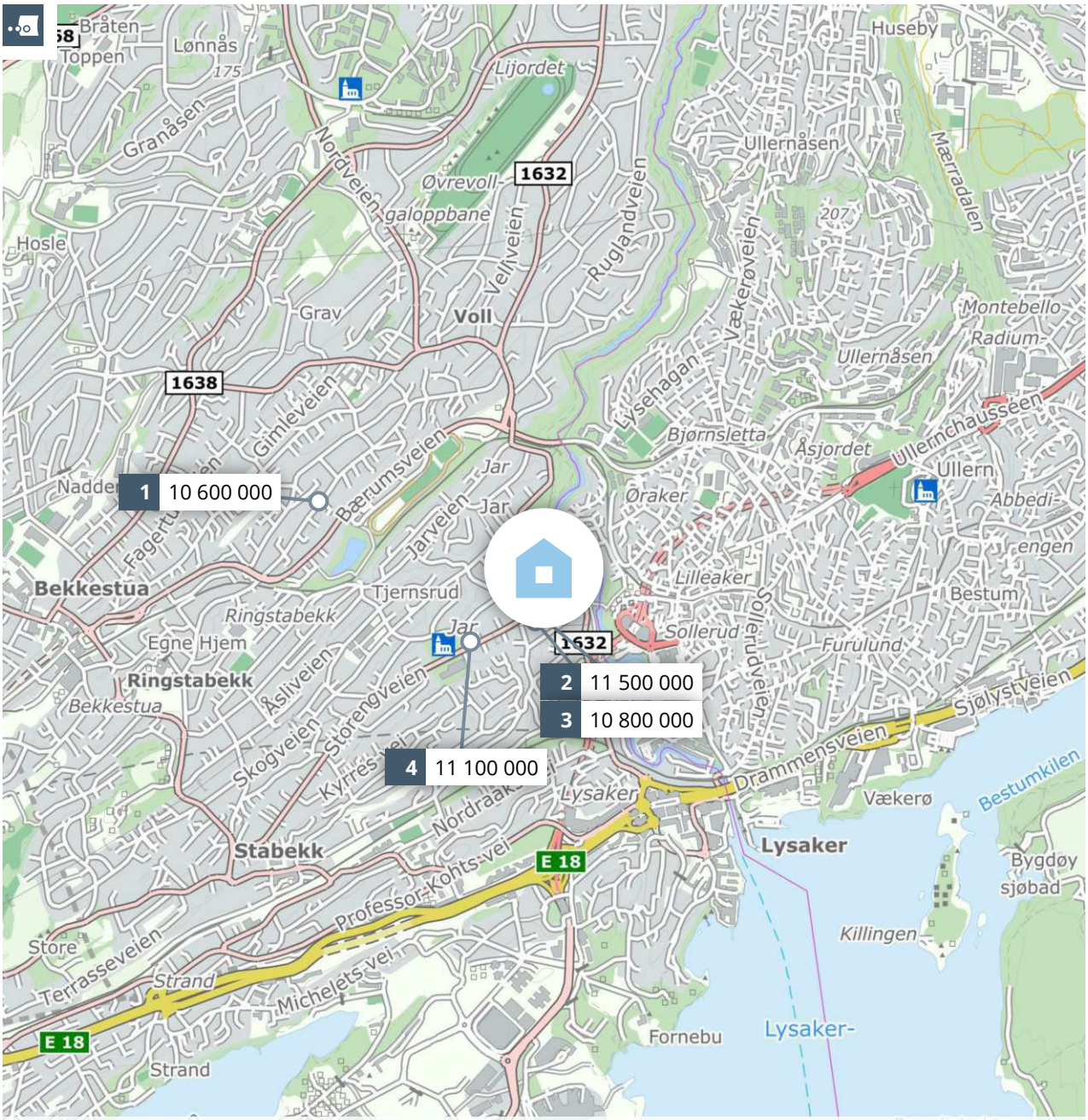
Elektrisitetsverket har ikke noe å bemerke til bygningens plassering.

Situasjons-Plan 1:1000

Tilbygg til Enebolig, Vollsvn. 47 Jar
Eier: Herr Claus Koren
Gn.nr. 38 Br.nr. 598 Bærum

Tegning 3
M 1:100
Arkitekt:
M. Schlottfeldt
Sept. 1965

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 766-65
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 11. SEP. 1965



Meglers verdivurdering

VOLLSVEIEN 47

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 22.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Bjørgum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vollsveien 47, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 38 BNR 598 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jar 04

Verdivurdert til

9 490 000

-	9 490 000	45 845
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	207 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ringstabekkveien 51 A				18.03.2026	9 690 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**59 218**
	179 m²	1963	625 m²	3 sov						
2	Storengveien 7 C				28.06.2023	11 000 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**65 341**
	176 m²	1982	564 m²	3 sov						
3	Storengveien 10 B				26.06.2023	11 500 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**54 000**
	200 m²	1976	1 195 m²	4 sov						
4	Storengveien 27 B				31.05.2024	11 500 000	**11 100 000**	0	11 100 000	**60 989**
	182 m²	1965	985 m²	3 sov						

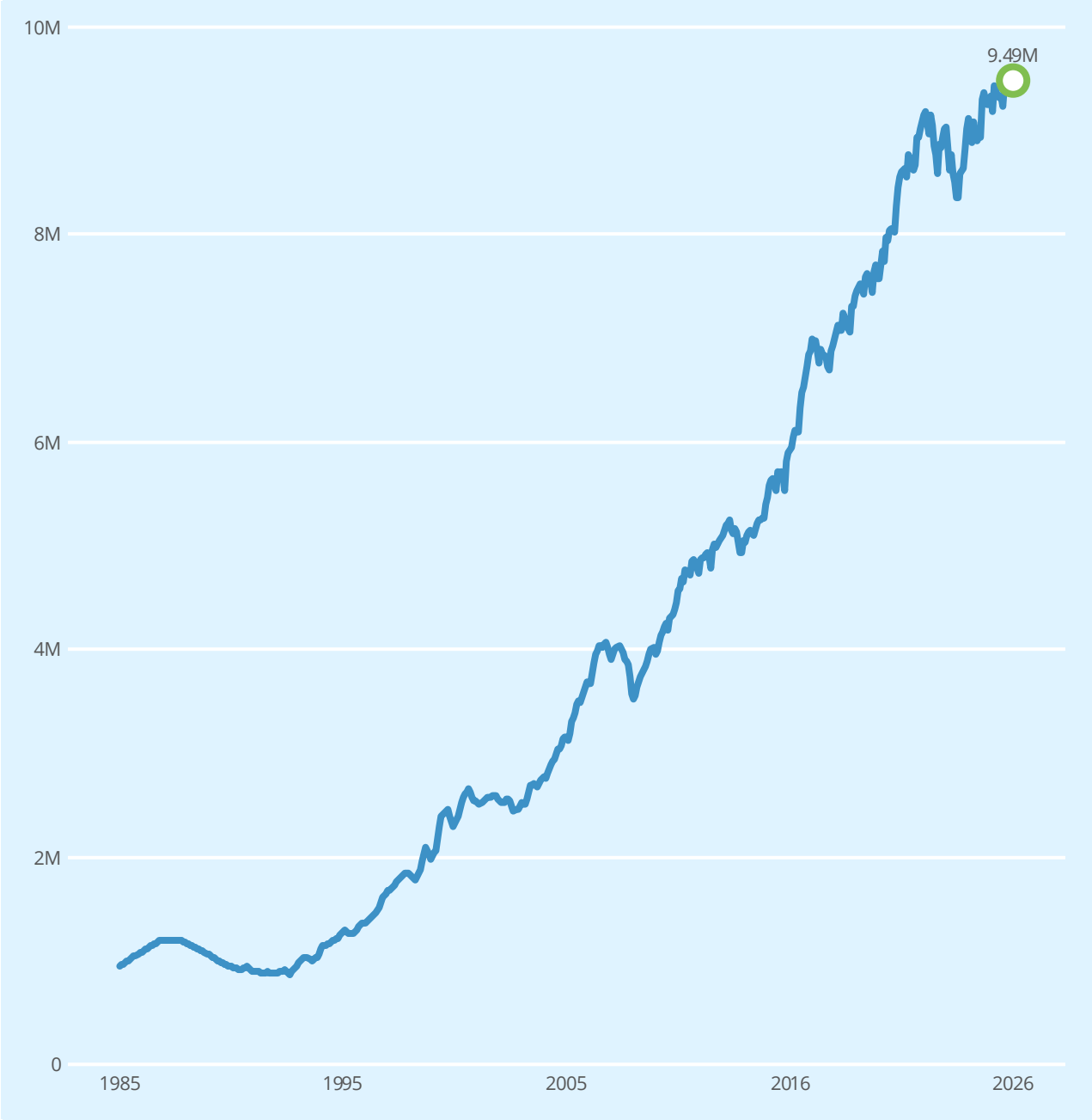
Eiendommen ligger i et veletablert villaområde med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av servicetilbud. Boligen har et betydelig oppgraderingsbehov, men representerer samtidig en spennende mulighet for deg som ønsker å skape et hjem tilpasset egne behov og ønsker i et av Bærums mest populære boligområder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.01.1986		31.01.1986	-	650 000	-	650 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå

17
eneboliger til salgs

21.3M
20.8M
20.3M
19 814 000 Prisantydning i snitt
19.3M
18.8M
18.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 3 mnd

20
eneboliger solgt

18.8M
18.4M
17 802 000 Prisantydning i snitt
17 466 000 Salgspris i snitt
17.2M
16.8M

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 906 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
63 232 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
45 845 Vollsveien 47 Totalpris 9 490 000

Vollsveien 47

Nabolaget Jar - vurdert av 173 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Jar skole (1-7 kl.) 533 elever, 23 klasser	4 min 0.4 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	22 min 1.8 km
Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	5 min 2 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	7 min 3.2 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	21 min 1.8 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	7 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jar skole i Vollsveien Linje 140, 140E, 140N	2 min 0.1 km
Lilleaker Linje 13	10 min 0.9 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	14 min 1.1 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.9 km

BARNEHAGER

Jarenga barnehage (1-5 år) 168 barn	3 min 0.3 km
Øraker barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.7 km
Bikuben barnehage (0-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jar	4 min
Meny Jarhuset	11 min

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

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	11 min
Apotek 1 Lilleaker	11 min
CC Vest Vinmonopol	13 min

SPORT

Jar skole	3 min
Jar Ishall	8 min
Velværelset Treningsstudio	12 min
SATS CC Vest	12 min

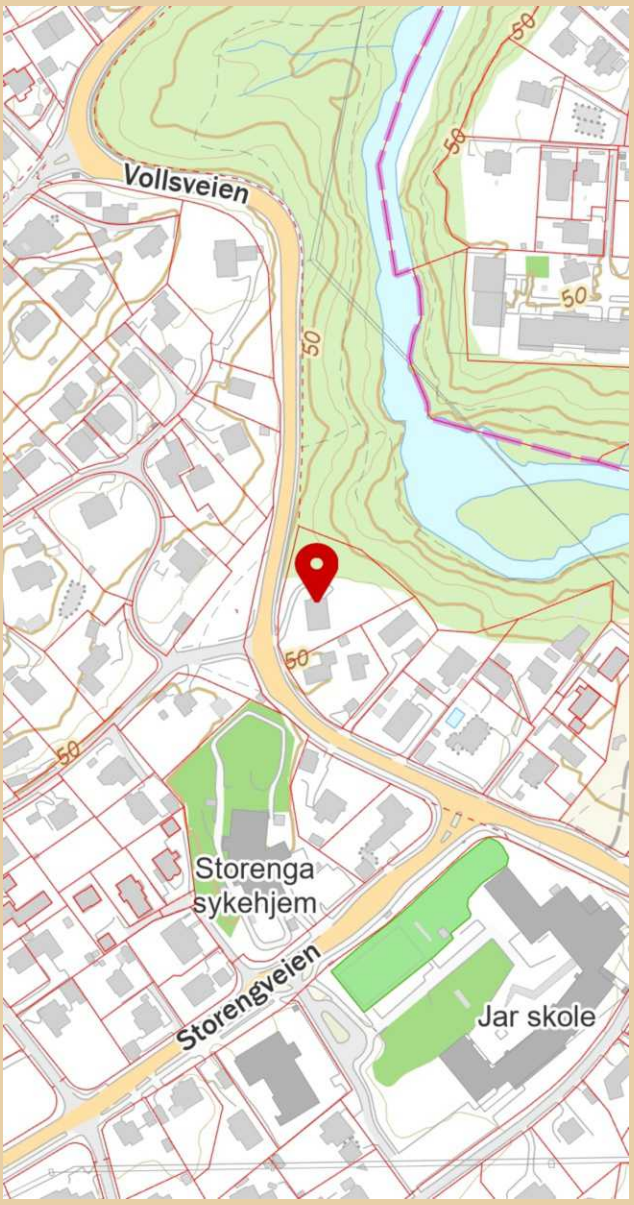
Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vollsveien 47, 1358 Jar
Gnr. 38, Bnr. 598, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260227

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 417 63 003

E-post: morten.bjorgum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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