PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VIERVEIEN 19 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

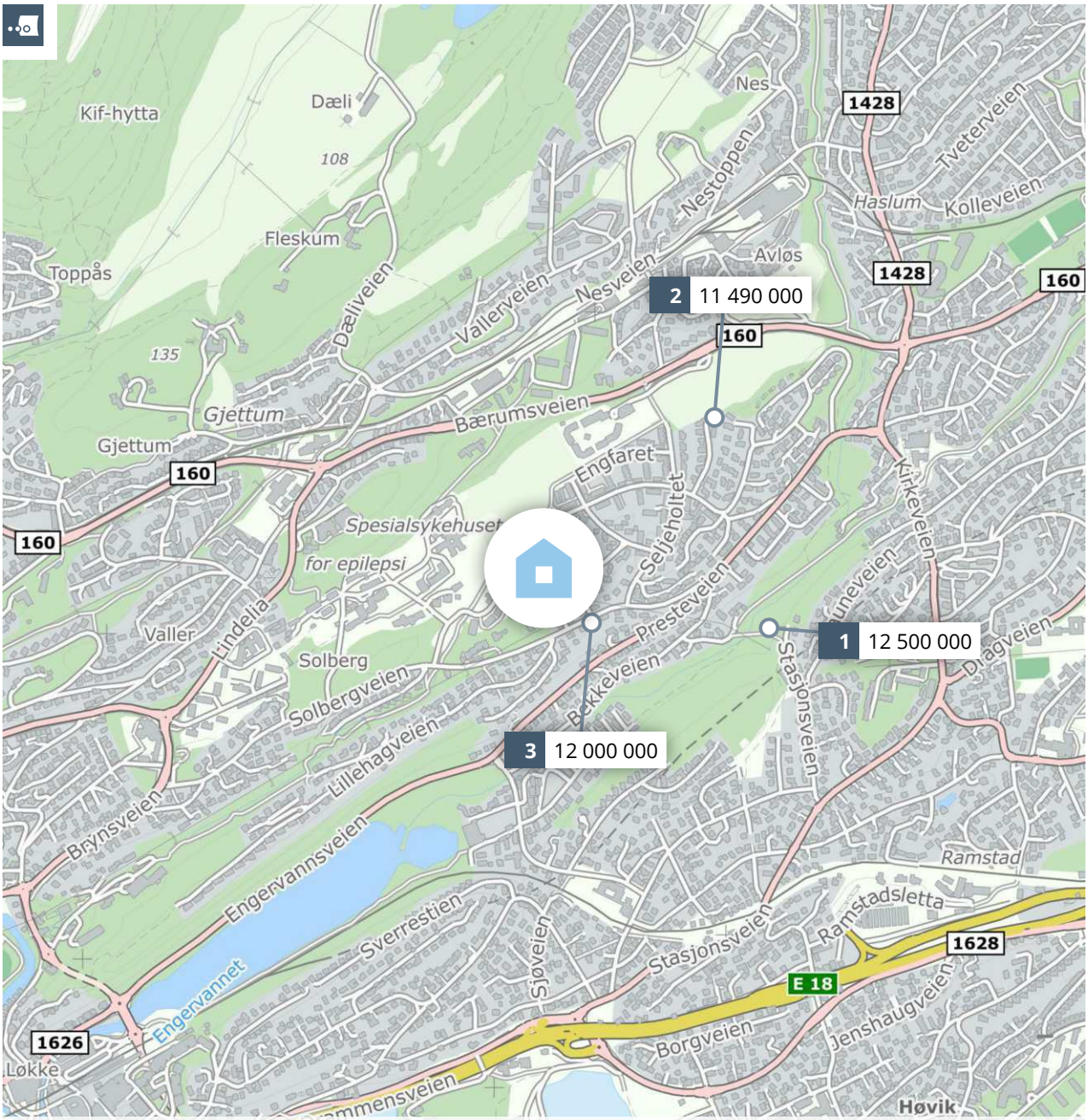
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VIERVEIEN 19 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 12.08.2026

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: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vierveien 19 B, 1344 HASLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 8 BNR 1529 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Løkeberg-Blommenholm 14

Verdivurdert til

11 900 000

-	11 900 000	77 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	154 m²	23 m²	- m²	52 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stasjonsveien 84			12.03.2026	13 690 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**71 429**
	175 m²	1983	1 007 m² 4 sov						
2	Bjerkeholtet 17			20.04.2026	11 490 000	**11 490 000**	0	11 490 000	**77 114**
	149 m²	1980	762 m² 3 sov						
3	Lillehagveien 16			12.12.2025	12 500 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**60 302**
	199 m²	1957	1 730 m² 4 sov						

Velkommen til Vierveien 19B - presentert av Jørgen Ek v/PrivatMegleren Dyve & Partnere.

Her har vi gleden av å presentere en familievennlig enebolig med en attraktiv beliggenhet i en rolig blindvei. Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning med lyse og romslige oppholdsrom, fire gode soverom, to stuer, to bad og flere fleksible rom som dekker familiens behov.

Eiendommen ligger like i nærheten av Løkeberg skole, Lillehagen barnehage, fotballbane, fotballøkke og lekeplasser. Det er også kort vei til matbutikk, og en idyllisk gang- og sykkelsti langs Solbergbekken tar deg hele veien til Sandvika sentrum.

Kort fortalt:
- 15 minutter gange til Avløs T-bane.
- 5 minutter gange til Løkeberg skole.
- Flere barnehager i nærheten.
- Stor, usjenert og frodig hage med sol fra morgen til kveld.
- Barnevennlig beliggenhet i blindvei.
- Innvendig og utvendig bod.
- Garasje med elbil lader.
- 2 stuer, 4 sov, 2 bad + eget vaskerom

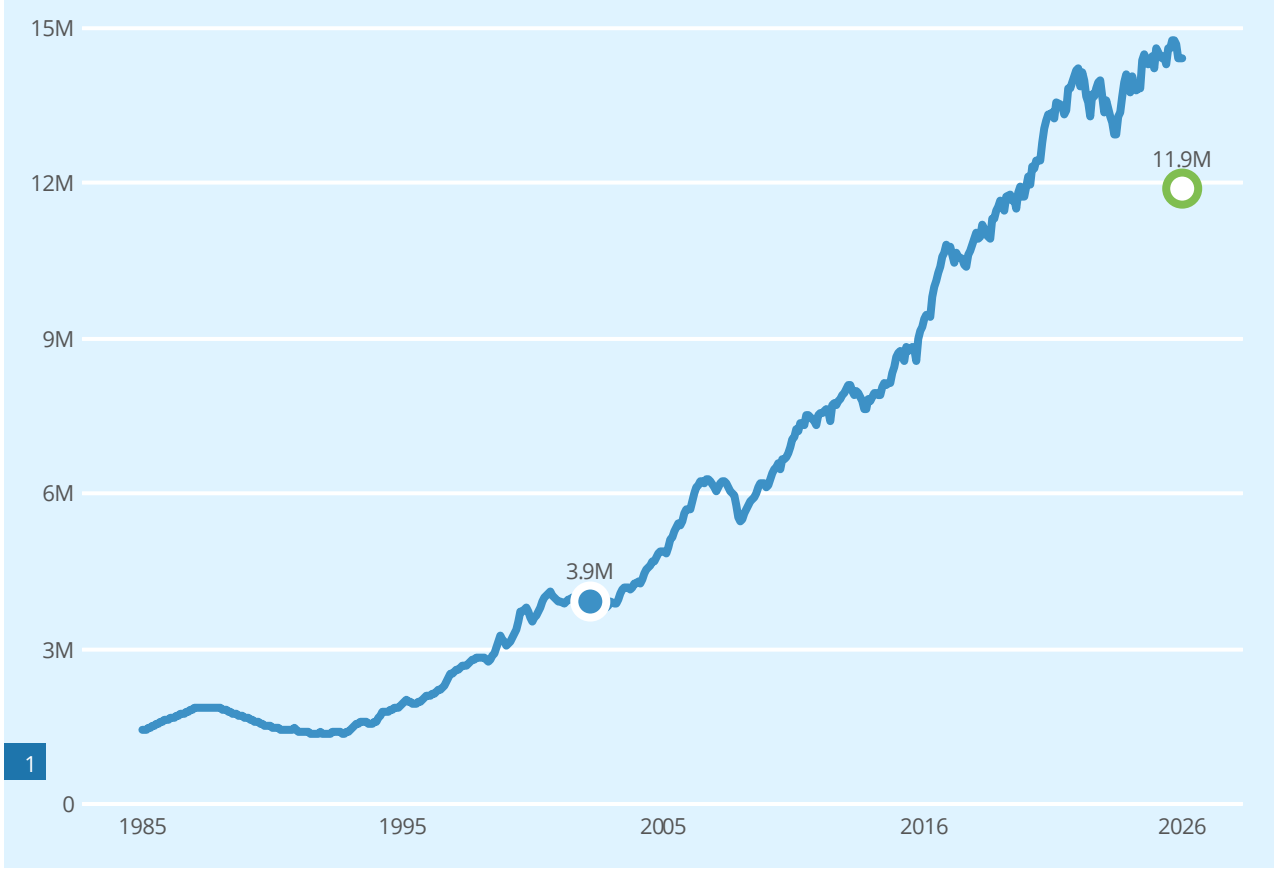
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.11.2002	16.12.2002	06.02.2003	3 800 000	3 900 000	-	3 900 000	2
15.10.1984		15.10.1984	-	80 000	-	80 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1344 HASLUM nå

7
eneboliger til salgs

15.3M
14.9M
14 390 000 Prisantydning i snitt
14.1M
13.7M
13.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Eneboliger solgt i 1344 HASLUM siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

15.1M
14.8M
14 531 000 Prisantydning i snitt
14 310 000 Salgspris i snitt
13.9M

Solgt i snitt i løpet av
103
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 273 Vierveien 19 B Totalpris 11 900 000

63 342 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

62 633 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Enebolig

Vierveien 19 B , 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 8, bnr. 1529

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3498 **Eiendomsverdi ref nr:** ZK1373

Foretak: ALEKSANDER RØV AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er oppført som en trekonstruksjon med sperrer opplagt på mønedrager og yttervegger. Taket har kaldtloft med adkomst via loftsstige i 2. etasje. Taktekkingen består av betongtakstein med undertak av sutaksplater. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er utført i lakkert og/eller filmbelagt stål.
Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner utvendig kledd med stående bordkledning.
Boligen har i hovedsak malte trevinduer fra 1984 med isolerglass og utvendig enkelt glass. I tillegg er tre vinduer på soverommene i 2. etasje samt kjøkkenvinduet skiftet ut i 2016. Overlys og takvindu er fra byggeåret.
Inngangsdøren er fra byggeåret. Terrassedøren til vaskerommet ble skiftet ut i 2021, mens øvrige terrasse- og balkongdører er fra 1984 og utført med isolerglass og utvendig enkelt glass.
Fra stuen og hovedsoverommet i 2. etasje er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 7 m². Balkongen er en utkraget trekonstruksjon fra byggeåret. På begge sider av boligen er det i tillegg etablert terrasseplattinger i tre med et samlet areal på ca. 45 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i boligen er bestående av blant annet furugulv, fliser og eikeparkett. Innvendige vegger er kledd med malt trepanel og malt strie. Innvendige tak er bestående av malt trepanel.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to bad og ett vaskerom. Badet i 2. etasje er fra byggeåret 1985, mens badet i 1. etasje ble oppført i 2005. Vaskerommet er fra byggeåret 1985.
Begge badene har flislagt gulv. Badet i 2. etasje har flislagte vegger og malt innvendig tretak, mens badet i 1. etasje har flislagte vegger og malt innvendig tak med trepanel. Vaskerommet har flislagt gulv og vegger kledd med malt veggstrie.
Badet i 2. etasje er utstyrt med servantinnredning, gulvmontert toalett og badekar. Omtrent midt i rommet er det montert et plastsluk fra byggeåret, hvor eldre tjærepapp er synlig som tettesjikt. Det er registrert fall mot sluket fra alle sider med minimum 1:100, men fallforholdene under badekaret er ikke kontrollert.
Badet i 1. etasje er utstyrt med dusjnisje, veggmontert toalett og servantinnredning. Det originale plastsluket fra 1985 er beholdt. Ved sluket er det synlig et glidesjikt, som normalt benyttes over en underliggende membran. Selve membranen kunne derfor ikke inspiseres. Eier opplyser at veggene er utført med smøremembran. Det er fremlagt noe dokumentasjon, men ikke dokumentasjon som beskriver oppbygningen av membran- og tettesjiktene.
Vaskerommet er innredet med vaskeromsinnredning med nedfelt utslagskum. Plastsluk er plassert under innredningen.
Begge badene og vaskerommet ventileres via avtrekksvifte med motor plassert på loftet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte fronter og benkeplate av lakkert heltre samt polert granitt. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, kaffemaskin og kjøl/frys. Nisje til oppvaskmaskin.
Over platetoppen er det installert en ventilasjonshette som fører avtrekksluften ut av bygget via taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene i boligen består i hovedsak av kobberrør fra byggeåret. Vannrørene til badet og deler av kjøkkenet ble imidlertid skiftet ut til plastrør i forbindelse med oppgraderingen i 2005. De interne avløpsrørene er av plast og fra byggeåret 1985. En 300 liters varmtvannstank fra 2017 er plassert på vaskerommet.
Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Avtrekket på kjøkkenet styres via kjøkkenhetten, mens avtrekket fra våtrommene skjer via en avtrekksmotor plassert på loftet. Friskluft tilføres boligen gjennom ventiler i ytterveggene.
Sikringsskapet for det elektriske anlegget er plassert i vindfanget i 1. etasje. Eier opplyser at det er elektriske varmekabler i gulvene på begge badene, i entréen, på kjøkkenet og på vaskerommet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Verken eier eller undertegnede takstmann kjenner til grunnforholdene ti byggegrunnen.
Boligen står på en støpt såle på mark.
Terrenget nærmest boligen er tilnærmet flatt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

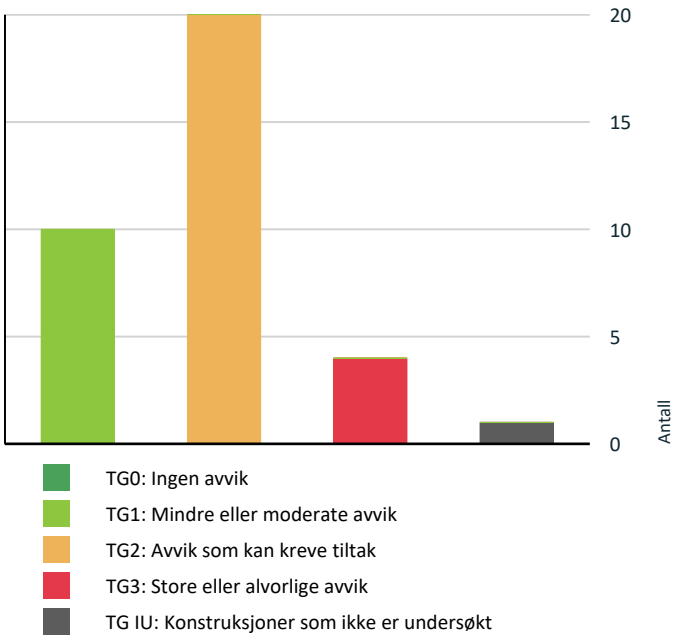
Det er etablert et tilbygg i tilknytning til spisestuen i 1. etasje, ut mot terrasseplattingen. Tilbygget fremgår ikke av tilgjengelige byggesaksdokumenter, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt eller godkjent av plan- og bygningsetaten i Bærum kommune..
Tilbygget må derfor anses som oppført uten kjent offentlig godkjenning. Kjøper må påregne å overta risikoen knyttet til forholdet, herunder risiko for krav om søknad, dokumentasjon, tilpasninger eller andre pålegg fra kommunen.

Vierveien 19 B , 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 1529
3201 BÆRUM

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Sammendrag av boligens tilstand

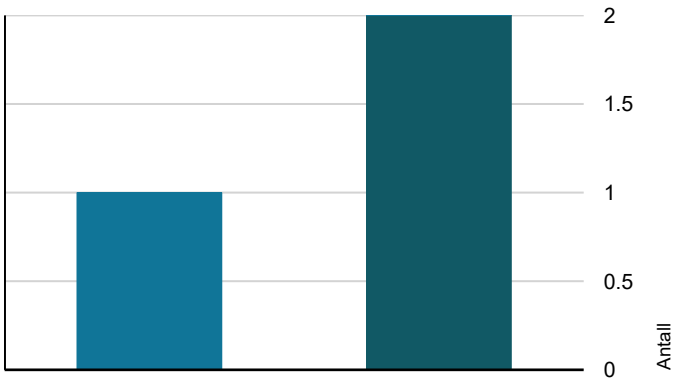
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på taket. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Under taksteinen er undertaket tekket med sutaksplater.

Vurdering av avvik:

• - Det er registrert sprekker i enden av mønedrageren. Det er ikke undersøkt om sprekkene har medført ytterligere skader i den ytterste delen av mønedrageren.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takstein og undertak, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• - Sprekkene i endene av mønedrageren bør undersøkes nærmere for å avdekke skader. Eventuelle skader må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Siden over halvparten av forventet brukstid for takstein og undertak er oppbrukt, bør tilstanden følges opp jevnlig, og det må påregnes utskiftning av taktekking og undertak innen overskuelig fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er av lakkerte og/eller filmbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler snøfangere på taket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre at snø og is raser ned og utgjør fare for personer og eiendom under taket. Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskade og materielle skader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre med sperrer liggende på en mønedrager og yttervegger. Takkonstruksjonen har et kaldtloft med tilgang fra en loftsstige i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.





Det er enkelte fuktmerker rundt pipen, og eier informerer om at dette er fra en tidligere lekkasje som nå er utbedret med et nytt pipebeslag. Det ble utført fuktmåling i trevirket i disse områdene uten utslag for fukt, noe som bekrefter at dette er fra en tidligere lekkasje.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som trekonstruksjoner med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konstruksjonen uten lufting/totrinns tetting er typisk for byggeperioden og har fungert under forutsetning av lavere isolasjonsgrad og høyere varmetap, som har bidratt til uttørking/opptørking.
Dersom veggene på et senere tidspunkt etterisoleres, vil denne uttørkingseffekten reduseres. I slike tilfeller bør det vurderes å bygge om ytterveggene til en løsning med luftet kledning for å redusere risiko for fuktskader.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer fra 1984 med isolerglass samt et utvendig enkelt glass.
Overlys og takvindu fra byggeår.
3 vinduer på soverom i 2. etasjen og et kjøkkenvindu er byttet i 2016.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduene fra 1984 viser tegn til elde, og det er registrert enkelte subber i karmene. Det er usikker tetting rundt overlys og takvinduer på grunn av alder og synlige oppsprekkinger.

Isolerglassruter eldre enn 35 år har generelt økt risiko for nedsatt funksjon.

På de nyere vinduene er vannbrettbeslaget under vinduene feilmontert. Beslaget er ikke ført opp i beslagsporet til vinduene, og det er en glippe mellom vannbrett og vindu.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet, da det er økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dette gjelder spesielt overlys og takvinduer.

Feilmonterte vannbrettbeslag på nyere vinduer bør utbedres slik at beslaget føres korrekt opp i beslagsporet og tetter mot vinduet, for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på veggkonstruksjonen.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør/ytterdør fra byggeår.
Terrassedør til vaskerom fra 2021.
Terrasse- og balkongdører fra 1984 med isolerglass og utvendig enkelt glass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Dørene fra byggeåret bærer preg av elde og slitasje. Isolerglassruter eldre enn 35 år har generelt økt risiko for nedsatt funksjon. Det er registrert at dørene subber i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Dørene bør vurderes for utskifting eller utbedring for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
Eldre isolerglassruter har økt risiko for punktering og nedsatt isolasjonsevne, noe som kan føre til varmetap og kondensskader.
Dører som subber i karmen bør justeres for å unngå ytterligere slitasje og sikre god brukervennlighet.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong på ca. 7 m2 med utgang fra hovedsoverommet og stuen i 2. etasje. Balkongen er en utkraget trekonstruksjon fra byggeår.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

På begge sider av boligen er det etablert terrasseplattinger i tre på totalt ca. 45 m2.

Vurdering av avvik:
• Terrassebordene bærer preg av elde og har oppsprekkinger.

Konsekvens/tiltak
• Terrassebordene bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å hindre videre forringelse.





INNVENDIG

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må etableres for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for overoppheting og brann.

⚠ Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav dersom barn oppholder seg i boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad fra byggeår 1985.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport, noe som kan føre til kondens, skjulte fuktskader og muggvekst. Selv om det ikke er kjent skade per i dag, kan slike skader avdekkes ved fremtidig åpning av konstruksjonen, for eksempel ved renovering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tretak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekaret.
Det er også registrert en sprekk gjennom flere fliser nære gulvet ved servanten.

Konsekvens/tiltak

• Vindu og dør med ikke fuktbestandige materialer bør fuktbeskyttes med f.eks. en dusjdør eller et dusjforheng for å unngå fuktskader ved uopmerksom bruk.

Sprekk i fliser nær gulvet ved servanten anses ikke som kritisk, og gitt alderen på badet er det mer nærliggende å renovere badet enn å utbedre flisene.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Det er registret fall mot sluket fra alle sider med minimum 1:100, men fallforholdet under badekaret er ikke målt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte avskallinger i fliser samt løse fliser ved baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

• Avviket anses mer som kosmetisk og og gitt alderen på badet er det mer nærliggende å renovere badet enn å utbedre avviket.





2. ETASJE > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Eldre tjærepapp tilknyttet sluket.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å oppgradere tettesjiktet/membranen til dagens standard for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
Konsekvensen av å beholde eldre tettesjikt er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Omtrent midt i badet er det montert et plastsluk fra byggeåret 1985.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid på sluket er oppbrukt og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Sluket bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Sluket bør byttes samtidig med en renovering av badet.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med en servantinnredning, et gulvmontert toalett samt et badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via en avtrekksvifte montert på loftet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen utenfor badet, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad fra 2005. Det er fremvist noe dokumentasjon, men ikke dokumentasjon som viser hvordan tettesjiktene er utført.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt trepanel i innvendig tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

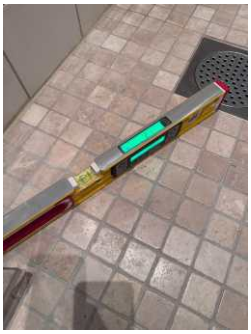
• Det er tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen er adskilt fra dusjsonen med en dørinnredning med gulvterskel. Utenfor dusjen er det et eget hjelpesluk, men fallforholdet er svakt, og enkelte steder er det mindre motfall.
Det er ikke tilfredsstillende minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved baderomsdøren, som etter byggtekniske forskrifter skal være minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot hjelpesluk og nødvendig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved baderomsdøren, i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan renne mot dør og ut i tilstøtende rom ved lekkasje eller vannsøl, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Ved sluket er det synlig bruk av et glidesjikt, som normalt benyttes ved en underliggende membranduk. Selve membranen lot seg ikke inspisere på grunn av dette glidesjiktet, som hindret innsyn. Eier opplyser at det er smøremembran på veggene på dette badet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluket på badet er det originale sluket fra 1985.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid på sluket er oppbrukt og har derfor usikker fremtidig funksjon

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Sluket bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Sluket bør byttes samtidig med en renovering av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med en dusjnisje, et veggmontert toalett og en servantinnredning.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via en avtrekksvifte montert på loftet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktmålinger fra åpningen mot vaskerommet samt fra inspeksjonsluken ved stakeluken til avløpet mellom kjøkkenet og dusjen. Det ble ikke påvist forhøyede fuktnivåer.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår 1985 med flislagt gulv og malt veggstrie. Rommet er innredet med en vaskeromsinnredning med nedfelt oppvaskkum. Plastsluk er plassert under vaskeromsinnredningen. Rommet ventileres via en avtrekksvifte montert på loftet.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet mangler fukt- og lekkasjesikring, da det ikke er etablert tettesjikt eller membran i gulvet.
Deler av gulvet har motfall ut av rommet, noe som medfører at vann ved en eventuell lekkasje kan renne ut av rommet i stedet for mot sluket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rommet anbefales renovert etter dagens byggtekniske krav for å ivareta lekkasjesikringen og unngå skader på bygningskonstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
Inntil dette er utført, bør det som et minimumstiltak monteres automatisk stoppekran på vanntilførselen til rommet, samt plasseres fuktsensorer på gulvet.
Konsekvensen av manglende fukt- og lekkasjesikring er økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner dersom det skulle oppstå en lekkasje.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble utført en fuktmåling fra åpningen ved vannrørene i veggen mellom vaskerommet og badet, uten å påvise forhøyede fuktnivåer.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte fronter og benkeplate av lakkert heltre samt polert granitt. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn,

Tilstandsrapport

kaffemaskin og kjøl/frys. Nisje til oppvaskmaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en ventilasjonshette som fører avtrekksluften ut av bygget via taket.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Avtrekksviften er av eldre alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Viften fungerer i dag, men på grunn av høy alder bør det påregnes behov for utskifting i nær fremtid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

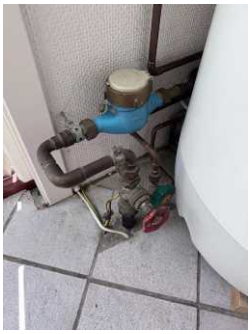
TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i boligen er i hovedsak kobberør fra byggeår. Unntaket er vannrørene til badet og dels kjøkkenet som er byttet ut til plastrør i 2005.

Vurdering av avvik:
• Stoppekranen og kobberrørene er av eldre alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Stoppekranen og kobberrørene bør vurderes av rørlegger, og utskifting bør vurderes på sikt for å unngå risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt som følge av alder og slitasje. Eldre rør har økt sannsynlighet for plutselige skader, noe som kan medføre vannskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløprørene i boligen er plastrør fra byggeår, 1985.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrørene er av eldre alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Avtrekket på kjøkkenet styres av kjøkkenhetten, mens avtrekket på våtrommene styres av en avtrekksmotor plassert på loftet.
Tilluft/friskluft tilføres boligen via lufteventiler i ytterveggene.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilluftsmuligheter i stuene i begge etasjer utover å lufte med åpne dører.
Avtrekksviften på loftet er av eldre alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres lufteventiler i stuene i begge etasjer for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel og unngå oppfukting av inneluften.
Dersom dette ikke gjøres, må det påregnes hyppig lufting med åpne terrasse- og balkongdører, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Viften fungerer i dag, men på grunn av høy alder bør det påregnes behov for utskifting i nær fremtid.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 liters varmtvannstank fra 2017 er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

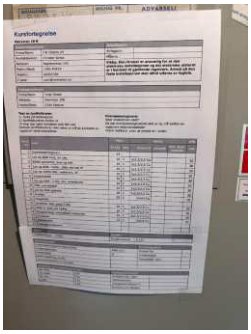
Beskrivelse

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i vindfanget i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det mangler enkelte samsvarserklæringer på arbeider utført på anlegget og det er også uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæringer. Det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.





TG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Eier informerer om at det er elektriske varmekabler i gulv på badene, i entréen, på kjøkkenet og på vaskerommet.

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Verken eier eller undertegnede takstmann kjenner til grunnforholdene ti byggegrunnen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen står på en støpt såle på mark.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekkdannelse i flisene mellom vaskerommet og kjøkkenet.

• Det er en sprekk i flisene mellom kjøkken og vaskerom. Det er ingen merkbare høydeforskjeller mellom disse rommene og det virker ikke som dette er en setning av betydelig art.

Konsekvens/tiltak

• Det ble målt etter vesentlige skeivheter for å se om det er målbare setninger i betongsålen, men det var ingen større skeivheter i dette området. Eier informerer om at sprekken har vært slik i alle årene de har bodd i boligen uten at den har forandret seg. Det virker derfor ikke å være et pågående problem. Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekkdannelsen for å avdekke eventuelle endringer over tid.
Konsekvensen av slike sprekker kan være redusert estetisk kvalitet og i noen tilfeller økt risiko for fuktinntrengning dersom sprekkene utvikler seg.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget nærmest boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

• Terrenget rundt deler av bygningen er tilnærmet flatt og har ikke et tydelig fall bort fra grunnmuren. Dette gir mindre gunstige avrenningsforhold enn anbefalt, og ved store nedbørsmengder kan vann bli stående nær bygningen over lengre tid. Eier opplyser imidlertid at det ikke har vært registrert problemer med stående vann eller fukt som følge av terrengforholdene.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Boligen har stått på eiendommen siden oppføringen uten kjente problemer knyttet til de registrerte fallforholdene. Boligen har heller ikke kjeller eller rom under terreng, noe som reduserer risikoen for fuktskader som følge av terrengforholdene. Det vurderes derfor ikke å være behov for umiddelbare tiltak.
Dersom det over tid registreres at vann blir stående inntil bygningen eller at avrenningen blir dårligere som følge av endrede værforhold, anbefales det å forbedre terrengfallet. Etter dagens anbefalinger bør terrenget ha et fall bort fra bygningen på om lag 1:50 de første 3 meterne der dette er praktisk mulig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

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:

• Det mangler snøfangere på taket.

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

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre at snø og is raser ned og utgjør fare for personer og eiendom under taket. Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskade og materielle skader.

• Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for overoppheting og brann.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav dersom barn oppholder seg i boligen.

• Det mangler enkelte samsvarserklæringer på arbeider utført på anlegget og det er også uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæringer. Det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men det er behov for å etablere lufteventiler i garasjen, og rengjøring av port på innsiden gurnnet svertesopp. Porten er av eldre alder, og må vurderes om skal skiftes ut.

Beskrivelse
Garasjen er oppført inn mot terreng med vegger av lettklinkerblokker (Leca). Eier opplyser at veggene er slemmet og fuktsikret over terreng, men ikke under terreng. Dette underbygges av observasjoner på befaringsdagen, hvor det ble registrert saltutslag på innvendige overflater samt svertesopp på innsiden av garasjeporten, noe som indikerer fuktpåvirkning. Eier har informert om at svertesoppen skal renses før salg.

Garasjen er ikke ventilert. Manglende ventilasjon gir begrensede uttørkingsmuligheter og bidrar til opphopning av fuktig luft. Det anbefales derfor å etablere ventilasjon for å bedre fuktforholdene i garasjen.

Gulvet består av grus, tilsvarende gårdsplassen for øvrig. Etasjeskillet mellom garasje og loft er utført med Leca-plank. Over garasjen er det et kaldtloft med adkomst fra hagesiden på baksiden av bygget. Loftkonstruksjonen er oppført som trekonstruksjon med taksperrer,
undertak av sutaksplater og taktekking av betongtakstein.

Garasjen er ikke byggemeldt, men eiendomsmegler har vært i kontakt med byggesaksvakta som har informert følgende:
«Det er ikke søknadsplikt for denne garasjen, og dermed heller ikke meldeplikt. Garasjen er ikke i konflikt med vei eller nabo. Garasjen tilfredsstiller kravene til fritatte tiltak for søknadsplikt»

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

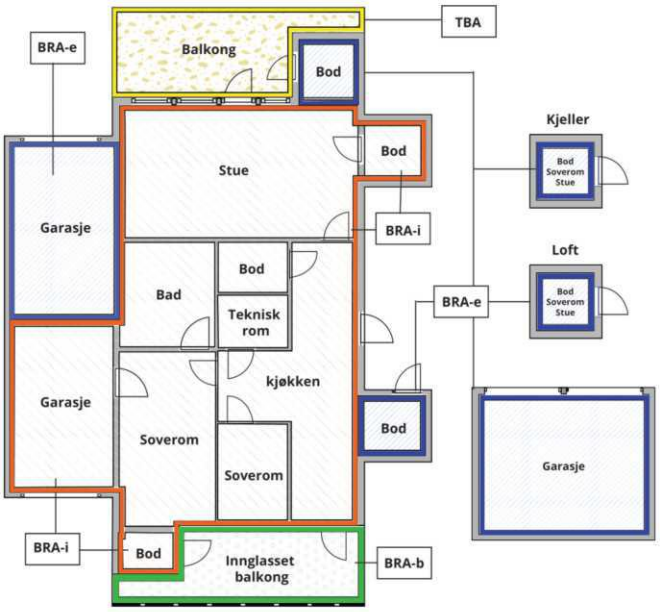
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2. Etasje	72			72	7	6	78
1. Etasje	82	3		85	45		85
SUM	**154**	**3**			**52**	**6**	**163**
SUM BRA	**157**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Bad, kjøkken, vaskerom, bod, bod 2, stue, spisestue, vindfang	Utv. bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen i 2. etasje er 2,38 meter.
Romhøyden i stuen i 1. etasje er 2,34 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert et tilbygg i tilknytning til spisestuen i 1. etasje, ut mot terrasseplattingen. Tilbygget fremgår ikke av tilgjengelige byggesaksdokumenter, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt eller godkjent av plan- og bygningsetaten i Bærum kommune..
Tilbygget må derfor anses som oppført uten kjent offentlig godkjenning. Kjøper må påregne å overta risikoen knyttet til forholdet, herunder risiko for krav om søknad, dokumentasjon, tilpasninger eller andre pålegg fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
2021: Ny ytterdør til vaskerom (Byggmester R. Einarsen)
2021: Nytt toalett 2. etasje (Bærum Rørleggerservice AS)
2022: Elbillader i garasjen (CR Elektro AS)
2022: Skiftet ut sikringer til jordfeilautomater, montert energimeter og overspenningsvern (CR Elektro AS)
2022: Nytt termostat bad 2. etasje (CR Elektro AS)
2023: Malt yttervegg øst og sør (egeninnsats)
2024: Malt yttervegg vest (egeninnsats)
2024: El-tilsyn. Sak avsluttet.
2025: Malt yttervegg nord (egeninnsats)
2026: Vasket hus utvendig (egeninsats)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Underetasje		20		20	

SUM		**20**
SUM BRA	**20**	

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Liv Elin Rakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	1529		0	748.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vierveien 19 B

Hjemmelshaver
Rakke Liv Elin, Rakke Terje

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 03.06.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	
2	10.08.2026	
3	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Forutsetninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260358
Addresse	Vierveien 19 B		
Postnr.	1344	Sted	HASLUM
Selgers navn	Liv Elin Rakke		
Selgers navn	Terje Rakke		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

23

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

3684296

Våtrom

Initialer selger:
L E
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert bad i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Wien og Lie Rørleggerbedrift sto for rørlegger, elektriker og snekker. Har dokumenter i papirutgave

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Støpt nytt gulv m fall mot sluk og protan sveisemembran på gulv

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utskifting av eksisterende sluk til sluk m klemring for membranbelegg

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny varmekabel, ny jordfeilbryter, effektregulator for varmekabel, montering av nye brytere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har dokumenter i papirutgave fra Wien og Lie.

Initialer selger:
L E
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etter en mindre lekkasje ved pipa i 2005 ble det montert heltekking av pipe, problemfritt i dag.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet ut 4 vinduer i 2016 og dør til vaskerom i 2021Skiftet samtidig flere utvendige paneler på vegg mot øst.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeide utført av min bror, Byggmester Roar Einarsen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ikke feil ved det elektriske, men vi skiftet ut gamle sikringer mm i 2022 da vi installerte Elbillader i garasjen.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet til jordfeilautomater, montert overspenningsvern, nytt termostat og Elbillader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring CW Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tobias Tangen - Sandabråten fra Sandvika Elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny ventilasjon til bad, vaskerom og kjøkken montert på loft i 2004.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Brukte fagmann, men mangler dokumentasjon.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det ble lagt nytt gulv/ furugulv på tre soverom.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppdaget muselort på loftet vinteren 2019/20. Monterte da musebørster under ytterkledningen. Ikke sett spor av mus etter dette.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
L E
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forrige eier opplyser at det er gitt ferdigattest på eiendommen.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Kjøleskapets frysedel er defekt.

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 03.06.2026

Signert av *Liv Elin Rakke*

Signert av *Terje Rakke*

Initialer selger:
L E
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

26110700088K0869109

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

Erik Chr. Reine
Vierveien 19

1344 HASLUM

Asle Eidsvold
Maridalsvn. 82

0458 OSLO 4

Arve Winnes
Konglefaret 4

3000 DRAMMEN

FERDIGATTEST

Jnr. 99-84

Adresse VIERVEIEN 19B

Gnr: 8 Bnr: 1529 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 16.10.85

Arbeidets art: ENEBOLIG

Byggherre: Erik Chr. Reine

Anmelder: Ark. Halvorsen, Reine, Waage A/S

Ansvarshavende: Asle Eidsvold

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

Sandvika, 29.10.85
For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f

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

SAKENS J.NR. MÅ OPPGIS VED BESVARELSE OG HENVENDELSER
POST ADRESSERES TIL ETATEN – IKKE TIL ENKELTPERSONER

26110700088KO869111

Erik Chr. Reine
Vierveien 19

1344 HASLUM

Asle Eidsvold
Maridalsvn. 82

0458 OSLO 4

Arve Winnes
Konglefaret 4

3000 DRAMMEN

FERDIGATTEST

Jnr. 99-84

Adresse VIERVEIEN 19B

Gnr: 8 Bnr: 1529 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 22.1.1986

Arbeidets art: ENEBOLIG

Byggherre: Erik Chr. Reine

Anmelder: Ark. Halvorsen, Reine, Waage A/S

Ansvarshavende: Arve Winnes (grunnmur)
Asle Eidsvold (over grunnmur)

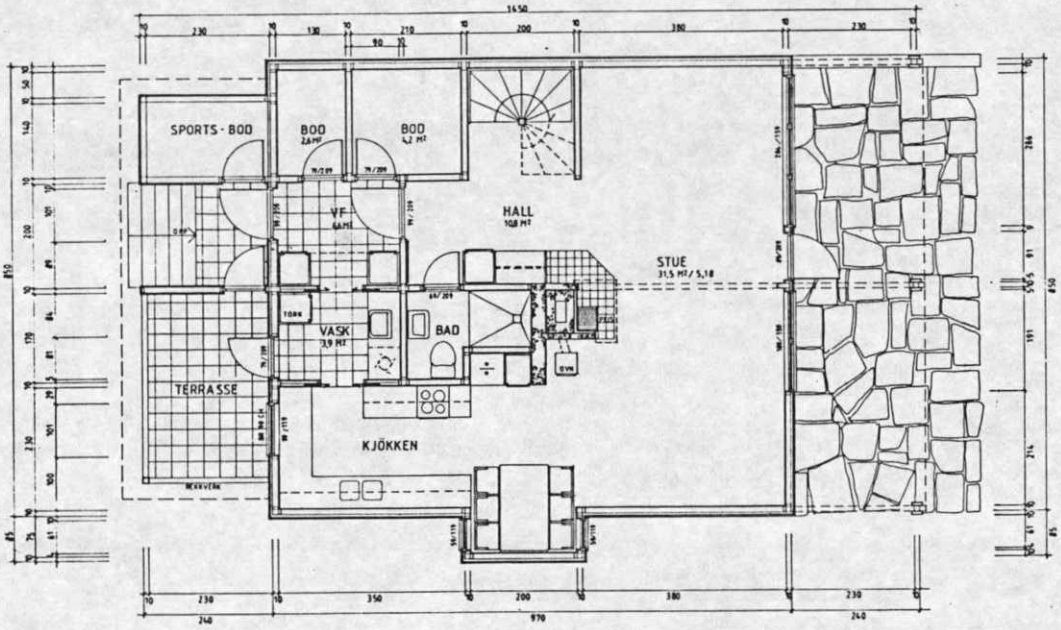
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 24.1.1986
For bygningssjefen

Ola Leikaas

Ola Leikaas
e.f

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



ERIK REINE

ENEBOLIG
VIERVEIEN
BÆRUM

PLAN 1. ETASJE | M=1/100

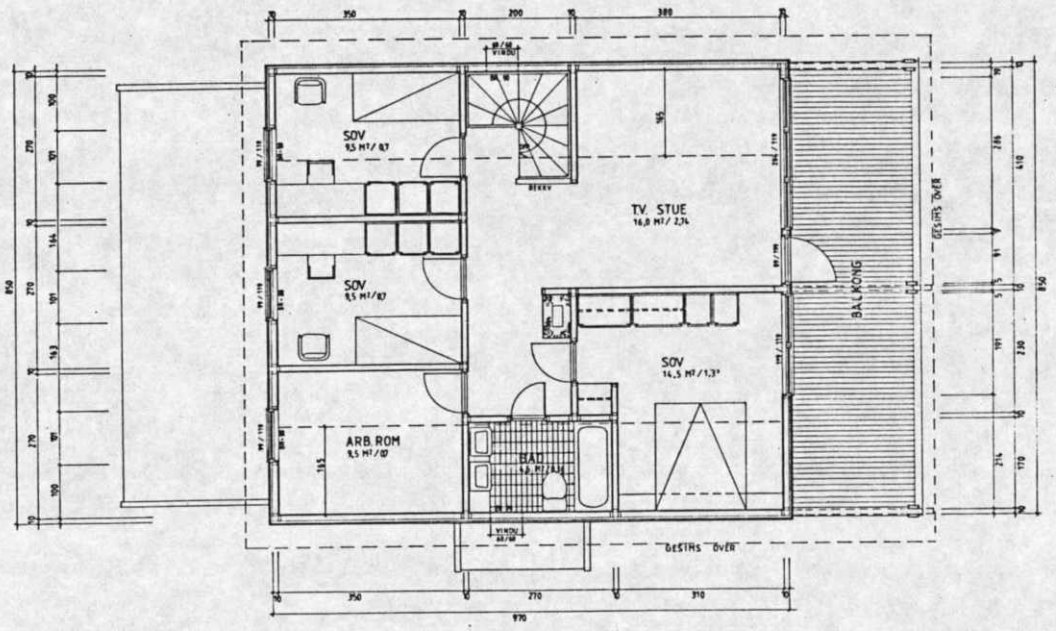
6D/4D. CD1

Halvorsen, Reine, Waage, Arkitekter mnal.

DATO 16. JAN. 84

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 99-84
Bilag nr. 15
In duplo
Mottatt 11 MAI 1984

26110700088K0869091



BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 99-84
Bilag nr. 16 in duplo
Mottatt 11 MAI 1984

ERIK REINE

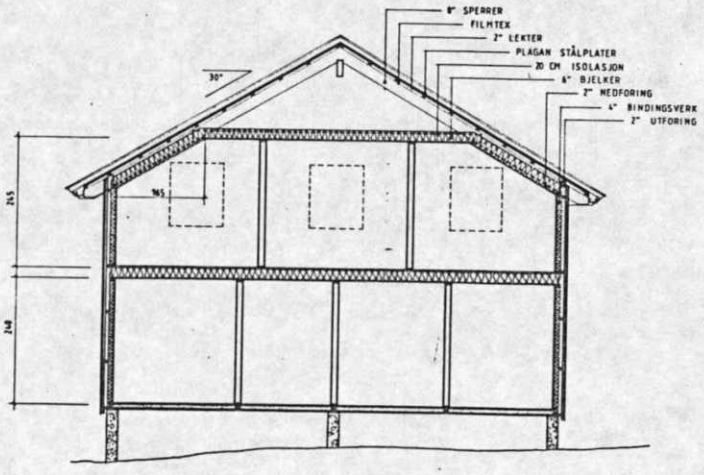
ENEBOLIG I VIERVEIEN BÆRUM

PLAN 2. ETASJE | M-1/100

DATO 16. JAN. 84

Halvorsen, Reine, Waage, Arkitekter mnal.

26110700088KO869093

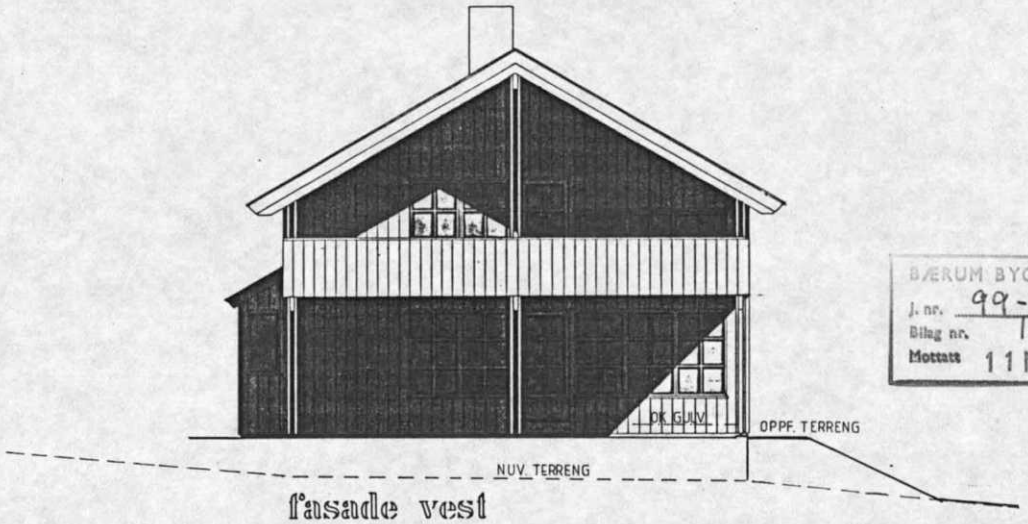


snitt

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 99-84
Bilag nr. 17 in duplo
Mottatt 11 MAI 1984

ERIK REINE	ENEBOLIG I VIERVEIEN BÆRUM
SNITT	M-1/100
Halvorsen, Reine, Wenge, Arkitekter mnal.	DATO 16. JAN. 84

26110700088KO869095

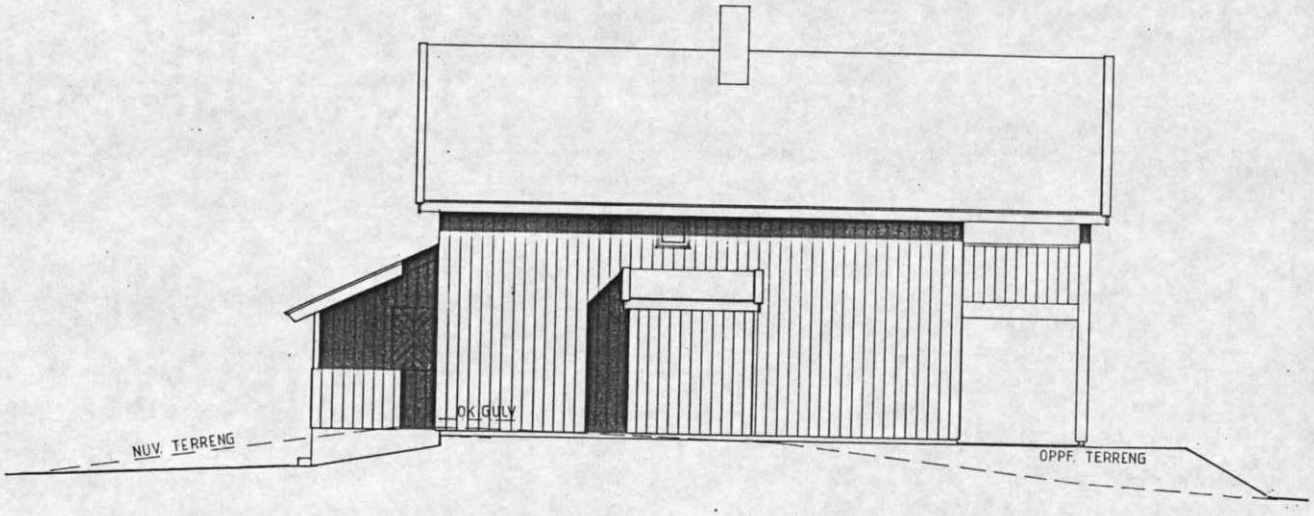


fasade vest

BÆRUM BYGNINGSRÅD
j. nr. 99-84
Bilag nr. 19 In duplo
Mottatt 11 MAI 1984

ERIK REINE	ENEBOLIG I VIERVEIEN BÆRUM	
FASADE VEST	M 1:100	BRAD. DAG
Halvorsen, Reine, Waage, Arkitekter mnal.	DATO	16. JAN 84 8. MAI 84

26110700088K08690990

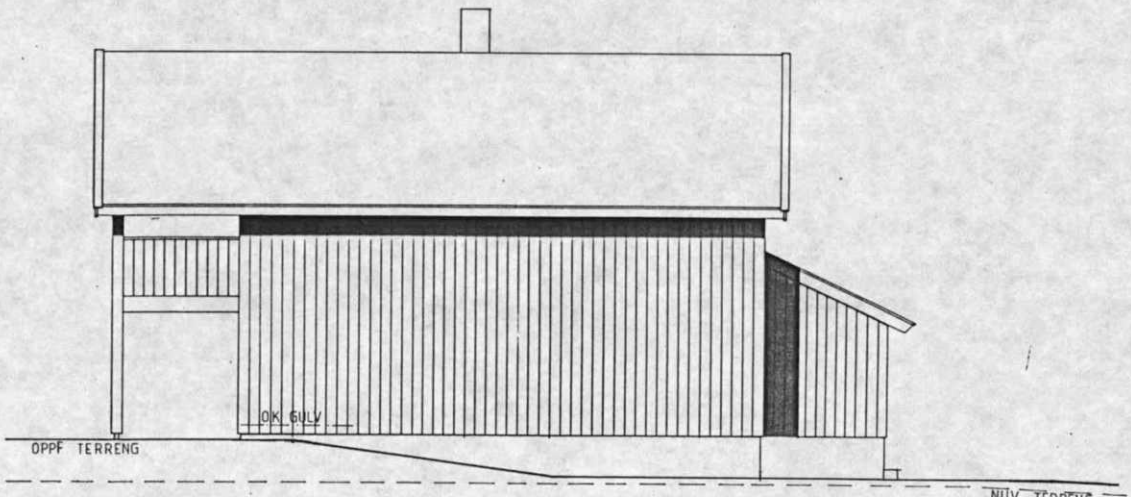


fasade nord

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 99-84
Bilag nr. 2 i 1 stk. i duplo
Mottatt 11 MAI 1984

ERIK REINE	ENEBOLIG I VIERVEIEN BÆRUM	
FASADE NORD	M-1/100	BLAD. 07
Halvorsen, Reine, Waage, arkitekter mnal.	DATO	16. JAN. 84 8. MAI 84

26110700088K0869103

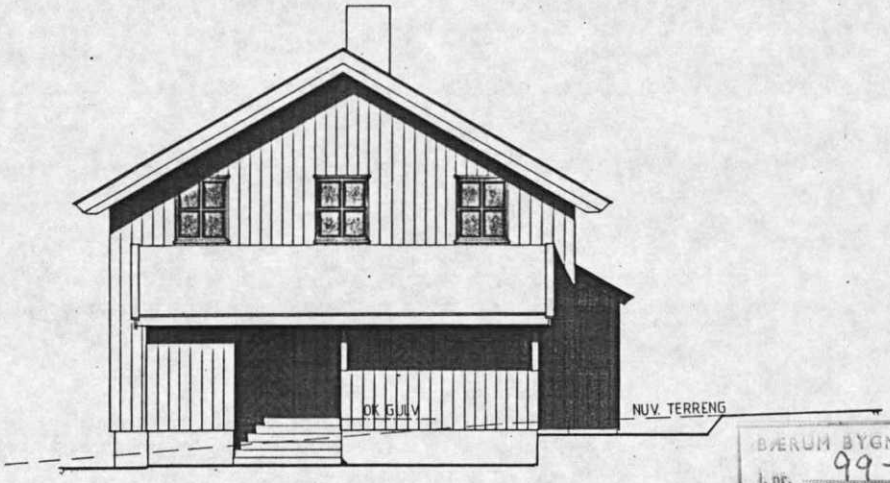


fasade syd

ERIK REINE	ENEBOLIG I VIERVEIEN BÆRUM
FASADE SYD	M-1/100
	BLAD. 05
Halvorsen, Reine, Waage, Arkitekter mnal.	DATO 16 JAN 84 8 MAI 84

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 99-84
Bilag nr. 20 in dupla
Mottatt 11 MAI 1984

26110700088K0869101

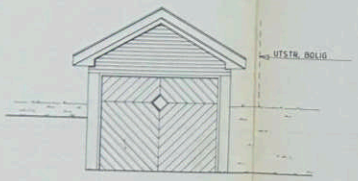


fasade øst

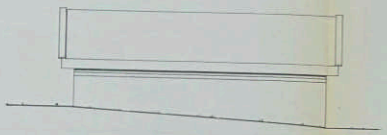
BÆRUM BYGNINGSRÅD
j. nr. 99-84
Bilag nr. 18 in duplo
Mottatt 11 MAI 1984

ERIK REINE	ENEBOLIG I VIELSVEIEN BÆRUM
FASADE ØST	M-1/100
Helvorsen, Reine, Wange Arkitekter mnal.	DATO 16. JAN. 84 8. MAI 84

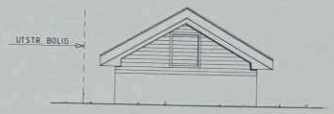
26110700088K08690 97



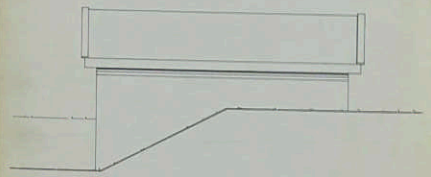
VEST



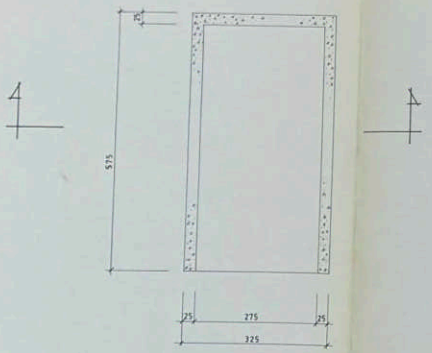
NORD

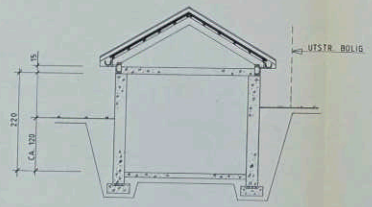


ØST



SYD





SNITT

ERIK REINE

GARASJE TIL ENEBOLIG I VIERVEIEN, BÆRUM

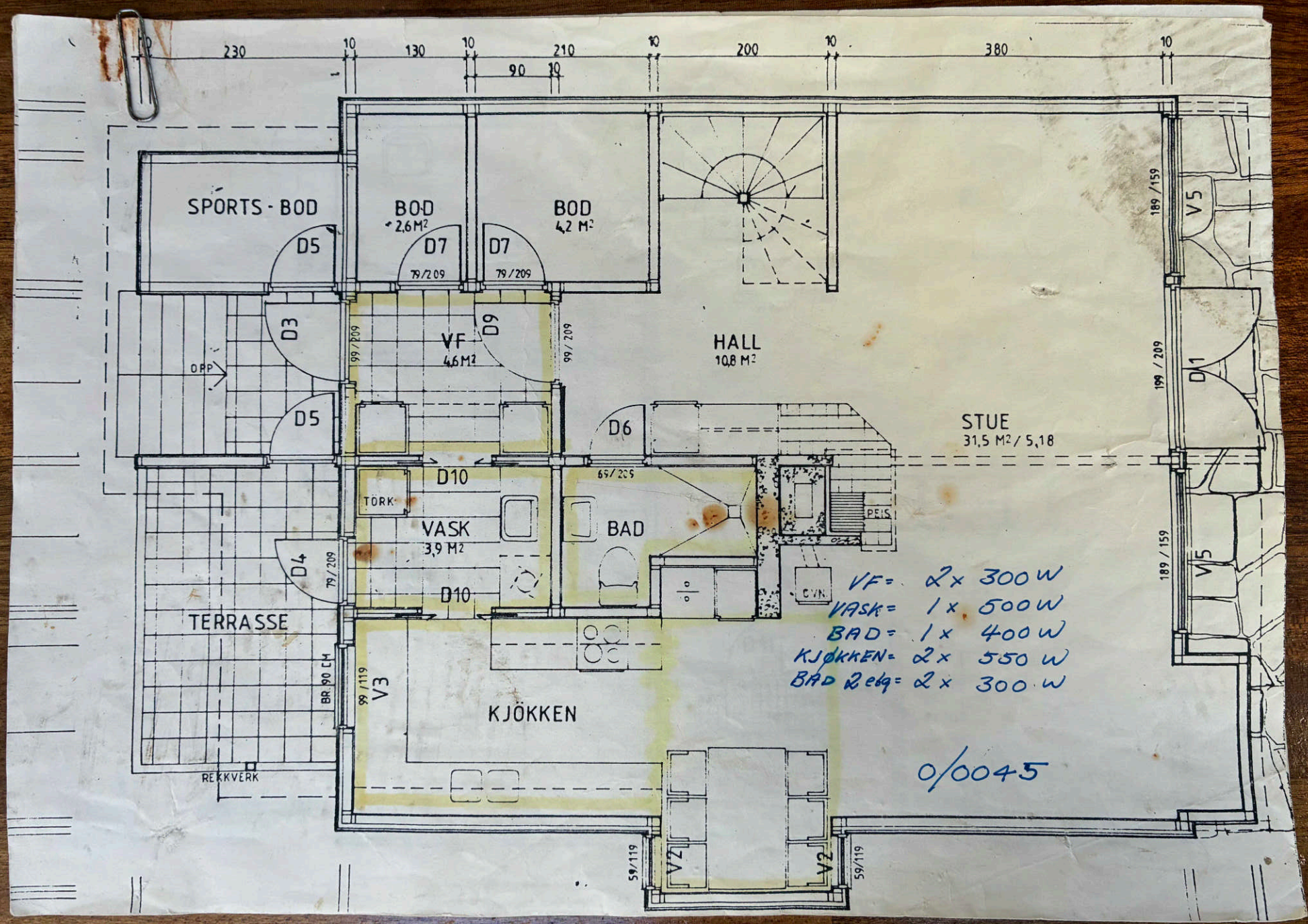
PLAN, SNITT, FASADER M = 1:50

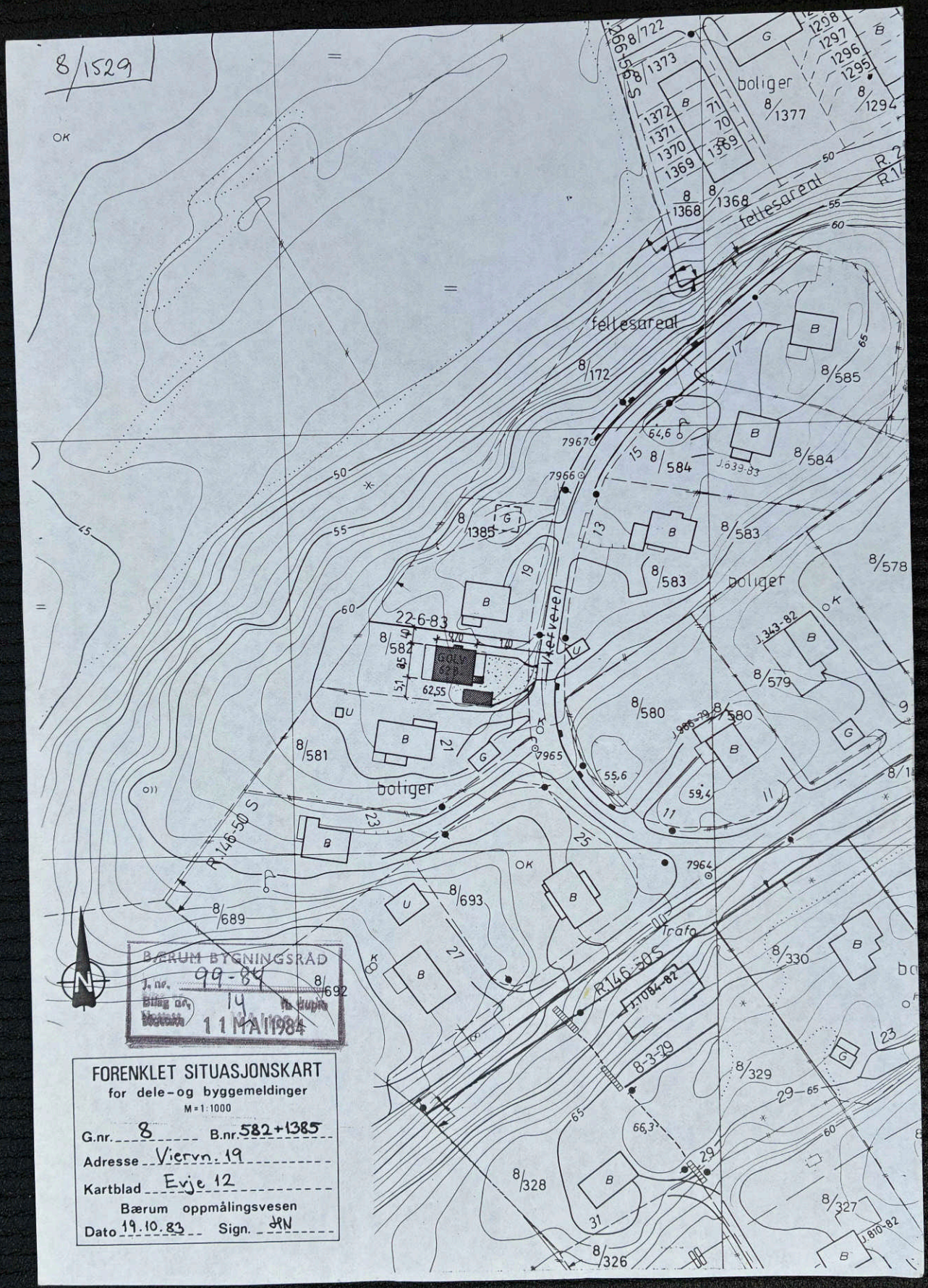
B4d.(D9)

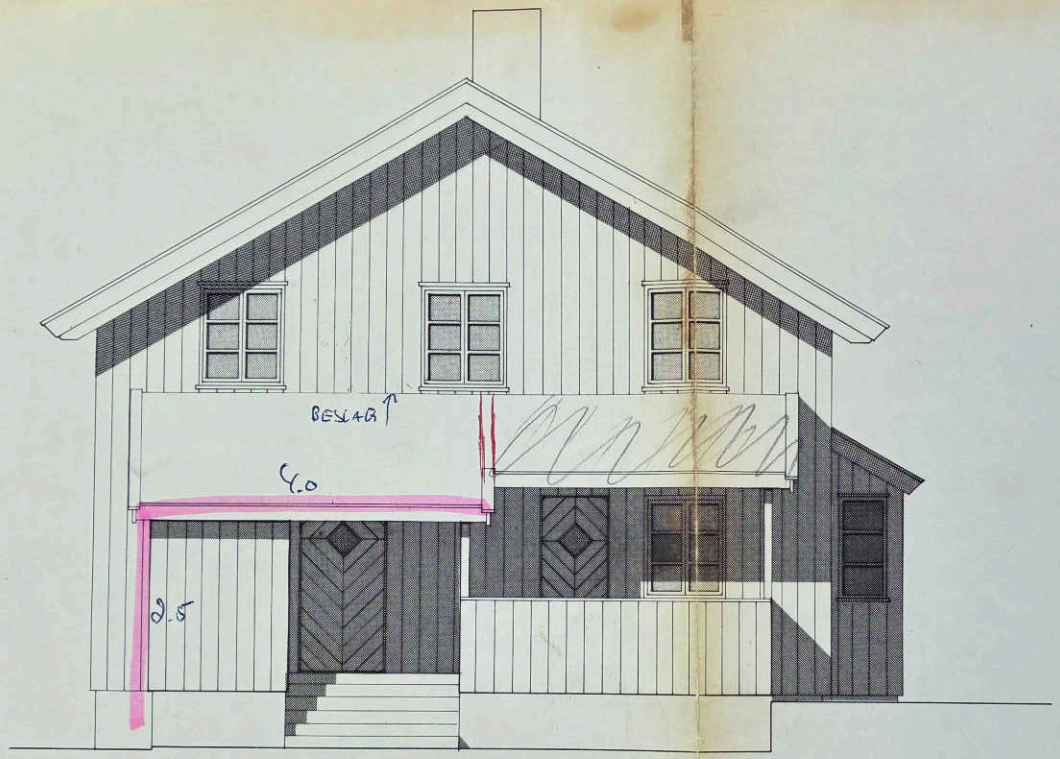
Halvorsen, Reine, Waage, Arkitekter mnal.

DATO :

15. NOVEMBER - 85

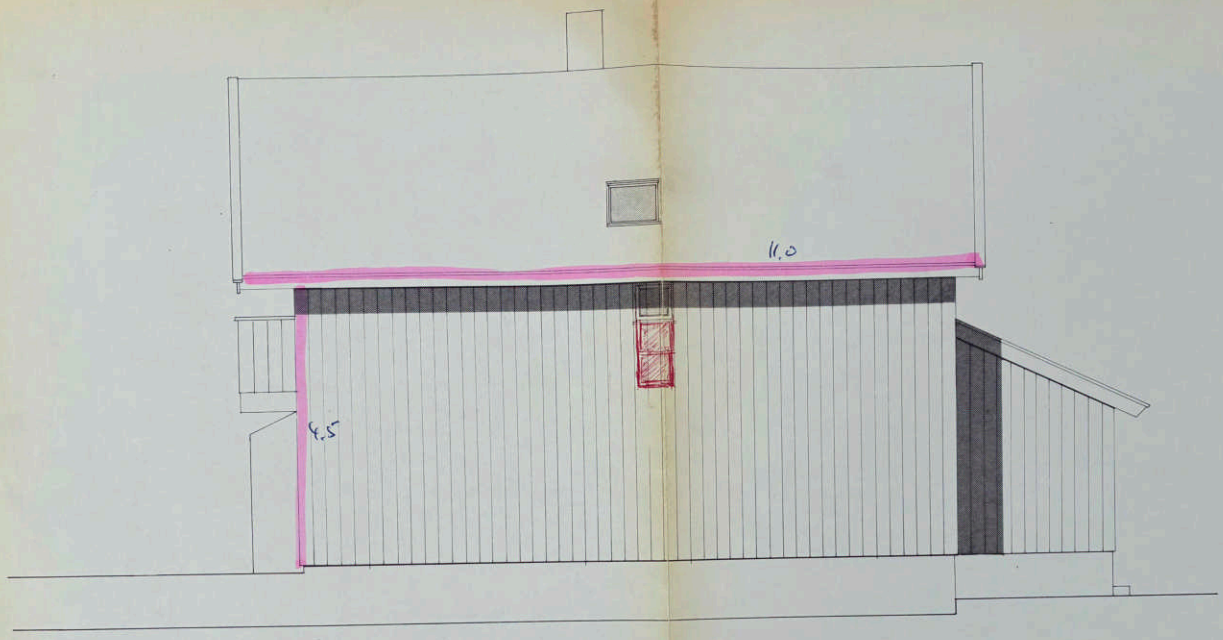

SPORTS - BOD
BOD
2,6 M²
BOD
4,2 M²
D5
D7
79/209
D7
79/209
D3
VF
4,6 M²
D9
99/209
99/209
HALL
10,8 M²
OPP
D5
D6
STUE
31,5 M² / 5,18
D10
TORK
VASK
3,9 M²
BAD
69/209
PEIS
D4
79/209
D10
C.V.K.
TERRASSE
BR 90 CM
99/119
V3
KJÖKKEN
REKKVERK
59/119
V2
V2
59/119
189/159
V5
199/209
D1
189/159
V5
VF = 2 x 300 W
VASK = 1 x 500 W
BAD = 1 x 400 W
KJØKKEN = 2 x 550 W
BAD 2 elg = 2 x 300 W
0/0045


8/1529
boliger
fellesareal
Vetvetveien
Trafo
R.146-50 S
22-6-83
8-3-79
J.1084-82
J.810-82
J.343-82
J.986-79
J.639-83
BÆRUM BYGNINGSRÅD
99-84
14
11 MAI 1984
FORENKLET SITUASJONSKART
for dele- og byggemeldinger
M = 1:1000
G.nr. 8 B.nr. 582+1385
Adresse Vierv. 19
Kartblad Evje 12
Bærum oppmålingsvesen
Dato 19.10.83 Sign. JRN



fasade öst

ERIK REINE	ENEBOLIG I VIERVEIEN BÆRUM	
FASADE ØST	M=1/50	B4dd. 04
Halvorsen, Reine, Waage. Arkitekter mnal. 2. STRØM TERRASSE 19. 3000 DRAMMEN. TLF. (031) 83 48 80	DATO	16. JAN 84
	REV	4. OKT. 84



fasade syd

ERIK REINE

ENEBOLIG I VIERVEIEN BÆRUM

FASADE SYD

M. 1/50

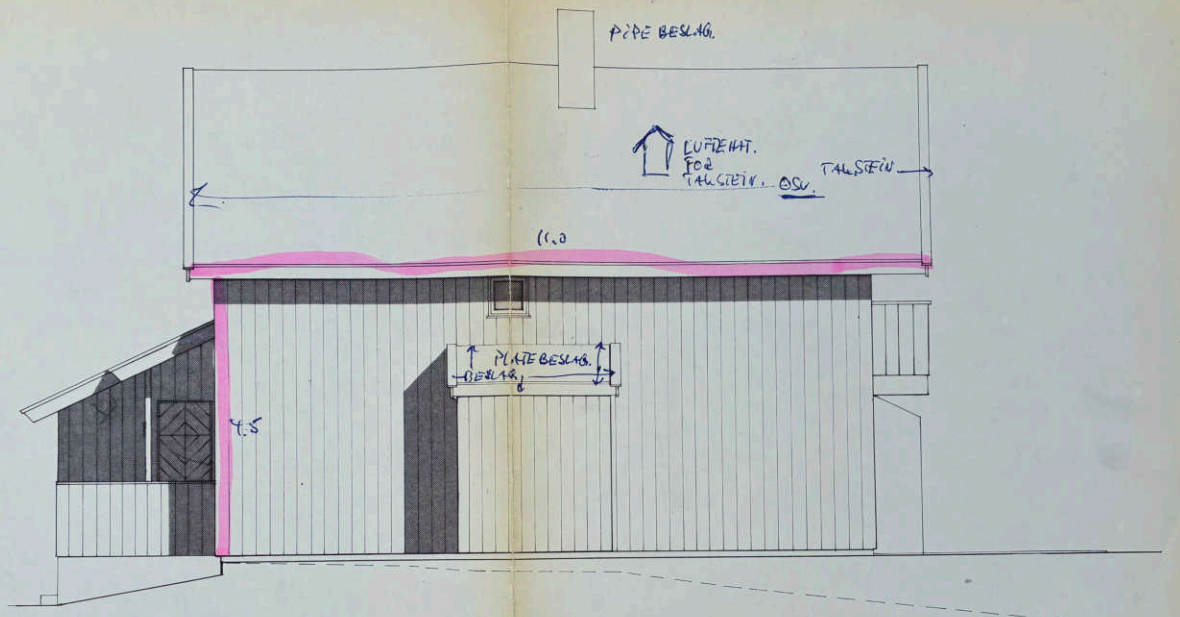
B4dd. 05

DATO 16. JAN. 84

REV. 4. OKT. 84

Halvorsen, Reine, Waage. arkitekter mnal.

S. STRØM TERRASSE 19, 3000 DRAMMEN. TLF. (031) 83 48 80



fasade nord

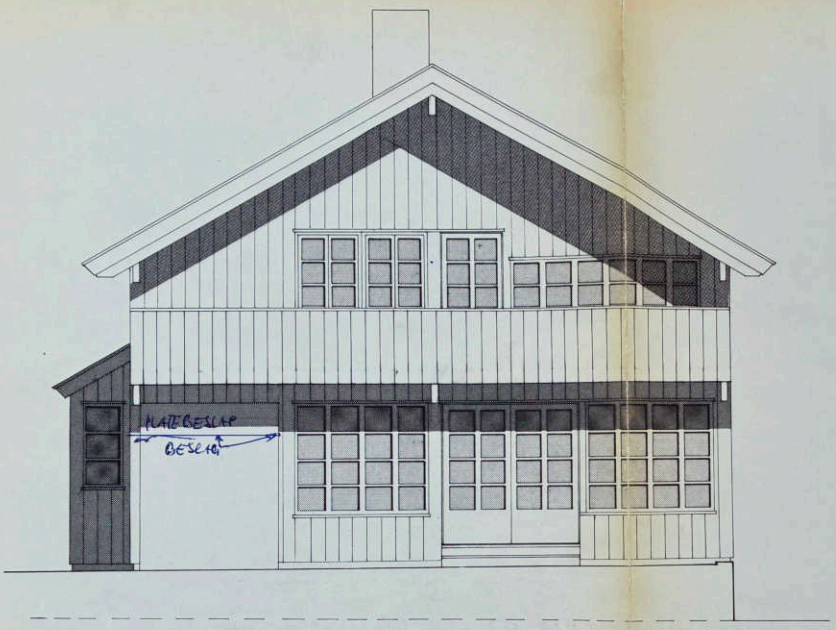
ERIK REINE

ENEBOLIG I VIERVEIEN BÆRUM

FASADE NORD | M=1/50 | BLAD. 07

DATO 16. JAN. 84
REV. 4. OKT. 84

Halvorsen, Reine, Waage. arkitekter mnal.
2. STRØM TERRASSE 19 3000 DRAMMEN TLF (03) 83 48 80



fasade vest

ERIK REINE

ENEBOLIG I VIERVEIEN BÆRUM

FASADE VEST

M= 1/50

B418.06

Halvorsen, Reine, Waage. Arkitekter mnal.

2. STRØM TERRASSE 19, 3000 DRAMMEN. TLF. (031) 83 48 80

DATO	16. JAN. 84
REV	4. OKT. 84

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	8	**Bnr**	1529	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Vierveien 19 B, 1344 HASLUM						

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**					
1984/99	Enebolig	☑	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: 02.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1529	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vierveien 19B, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 430,18 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	7 212,96 kr
Sum	**21 419,46 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
ArealRedusert	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	25%	-1 m2	45.26	1/1	0 %	-40,26 kr	-20,13 kr
Avløp etter areal	25%	-1 m2	52.90	1/1	0 %	-52,90 kr	-26,45 kr
Vann etter areal	15%	165 m2	39.80	1/1	0 %	6 567,25 kr	2 170,57 kr
Avløp etter areal	15%	165 m2	45.26	1/1	0 %	7 468,56 kr	2 465,19 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

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**19 771,84 kr**	**6 532,29 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: 02.06.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	1529	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vierveien 19B, 1344 HASLUM								

Avtale 90186734 (Avgiftsadresse: Vierveien 19b)

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 stue	A1	26.03.2019	26.05.2026	Utført	Utenfor rute
1 etasje	A1	26.03.2019	26.05.2026	Utført	Utenfor rute

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 02.06.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1529	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vierveien 19B, 1344 HASLUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	1529	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vierveien 19B, 1344 HASLUM								

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1529	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vierveien 19B, 1344 HASLUM								

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1950146 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950146)
Navn	LØKEBERG
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.09.1951	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8667/1950146.pdf	
Delarealer	**Delareal**	749 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/1529		
Utskriftsdato	02.06.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Vierveien 19B

Nabolaget Lillehagen - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	21 min 1.9 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Sandvika videregående skole 460 elever	6 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillehagveien Linje 130, 130N, 211	3 min 0.3 km
Avløs Linje 2, 3, 5	16 min 1.4 km
Blommenholm stasjon Linje L1	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.4 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Lillehagen barnehage (1-5 år) 86 barn	2 min 0.2 km
Gjettumkollen barnehage (1-5 år) 101 barn	18 min 1.4 km
Epleskogen barnehage (1-5 år) 51 barn	19 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Løkeberg	16 min
Rema 1000 Gjettum	19 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	7 min
Vitusapotek Sandvika	5 min
Sandvika Vinmonopol	5 min

SPORT

Solberg ballplass	10 min
Løkeberg skole Gymnastikksal	10 min
Friskis & Svettis	19 min
Gnist Gjettum	20 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Gateparkering
Lett 87/100

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

enova

Energiattest



Adresse **Vierveien 19B, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327337**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6653898**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **1529**
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 **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **177,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **154,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **253,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **251,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 755 kWh**



Vierveien 19B, 1344 HASLUM

Detaljering

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

Vierveien 19B, 1344 HASLUM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-8/1529, Vierveien 19B, 1344 HASLUM

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	25.05.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	25.05.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

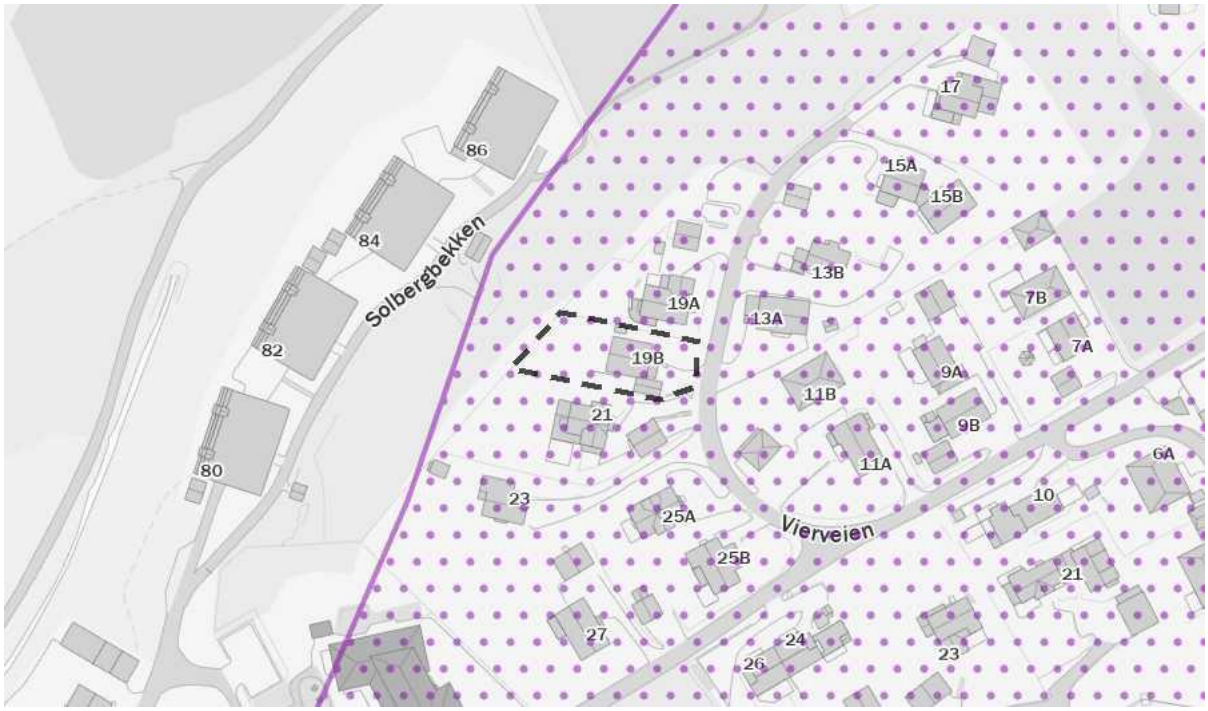
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.43 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.33 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	25.05.2026	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset grunn	25.05.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.05.2026	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.05.2026	Ikke funnet	0.19 km
Skredfaresoner	25.05.2026	Ikke funnet	5.1 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	0.38 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.25 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket:	25.05.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

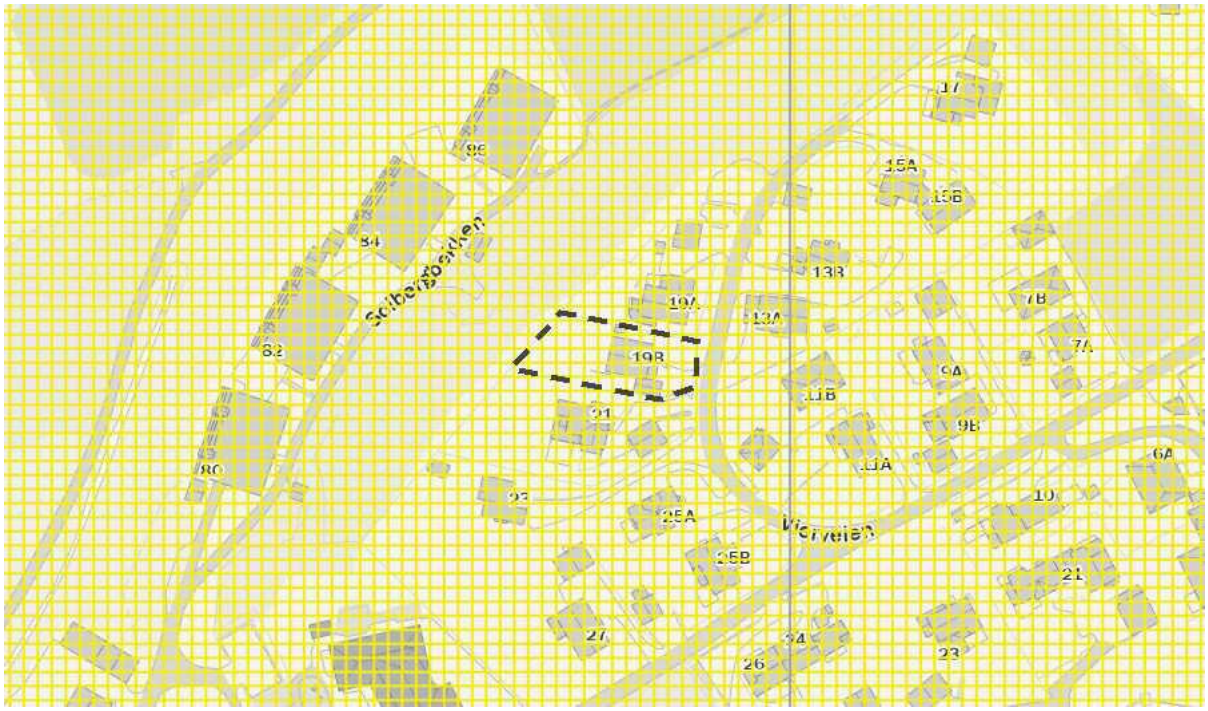
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	25.05.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 1529	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Vierveien 19 B, gatenr 1557 1344 Haslum	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1114 10	Løkeberg-Blommenholm 14 Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.09.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	748,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/1529	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/1529	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.09.1984	Avgiver	3201/8/582	-749,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/1529	749,0

Annen forretningstype	Forretning:	19.02.1954	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	01.03.2024	Berørt	3201/5/4	0,0
			Berørt	3201/5/116	0,0
			Berørt	3201/5/118	0,0
			Berørt	3201/5/119	0,0
			Berørt	3201/5/121	0,0
			Berørt	3201/8/172	0,0
			Berørt	3201/8/321	0,0
			Berørt	3201/8/322	0,0
			Berørt	3201/8/326	0,0
			Berørt	3201/8/327	0,0
			Berørt	3201/8/328	0,0
			Berørt	3201/8/329	0,0
			Berørt	3201/8/330	0,0
			Berørt	3201/8/331	0,0
			Berørt	3201/8/332	0,0
			Berørt	3201/8/333	0,0
			Berørt	3201/8/335	0,0
			Berørt	3201/8/362	0,0
			Berørt	3201/8/433	0,0
			Berørt	3201/8/434	0,0
			Berørt	3201/8/519	0,0
			Berørt	3201/8/544	0,0
			Berørt	3201/8/575	0,0
			Berørt	3201/8/576	0,0
			Berørt	3201/8/577	0,0
			Berørt	3201/8/578	0,0
			Berørt	3201/8/579	0,0
			Berørt	3201/8/580	0,0
			Berørt	3201/8/581	0,0
			Berørt	3201/8/582	0,0
			Berørt	3201/8/583	0,0
			Berørt	3201/8/584	0,0
			Berørt	3201/8/584/0/1	0,0
			Berørt	3201/8/584/0/2	0,0
			Berørt	3201/8/585	0,0
			Berørt	3201/8/633	0,0
			Berørt	3201/8/685	0,0
			Berørt	3201/8/686	0,0
			Berørt	3201/8/689	0,0
			Berørt	3201/8/692	0,0
			Berørt	3201/8/693	0,0
			Berørt	3201/8/722	0,0
			Berørt	3201/8/762	0,0
			Berørt	3201/8/943	0,0
			Berørt	3201/8/1037	0,0
			Berørt	3201/8/1094	0,0
			Berørt	3201/8/1100	0,0
			Berørt	3201/8/1294	0,0
			Berørt	3201/8/1344	0,0
			Berørt	3201/8/1368	0,0
			Berørt	3201/8/1376	0,0
			Berørt	3201/8/1377	0,0
			Berørt	3201/8/1378	0,0
			Berørt	3201/8/1379	0,0
			Berørt	3201/8/1380	0,0
			Berørt	3201/8/1463	0,0
			Berørt	3201/8/1529	0,0
			Berørt	3201/8/1571	0,0
			Berørt	3201/8/1661	0,0
			Berørt	3201/8/1705	0,0
			Berørt	3201/8/1721	0,0
			Berørt	3201/8/1734	0,0
			Berørt	3201/8/1751	0,0
			Berørt	3201/8/1762	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vierveien 19 B	H0101	Bolig	165,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	165,0	Igangset.till.:	03.09.1984
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	165,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.10.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6653898			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	84,0		84,0			
H02		81,0		81,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vierveien 19 B	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17386182			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



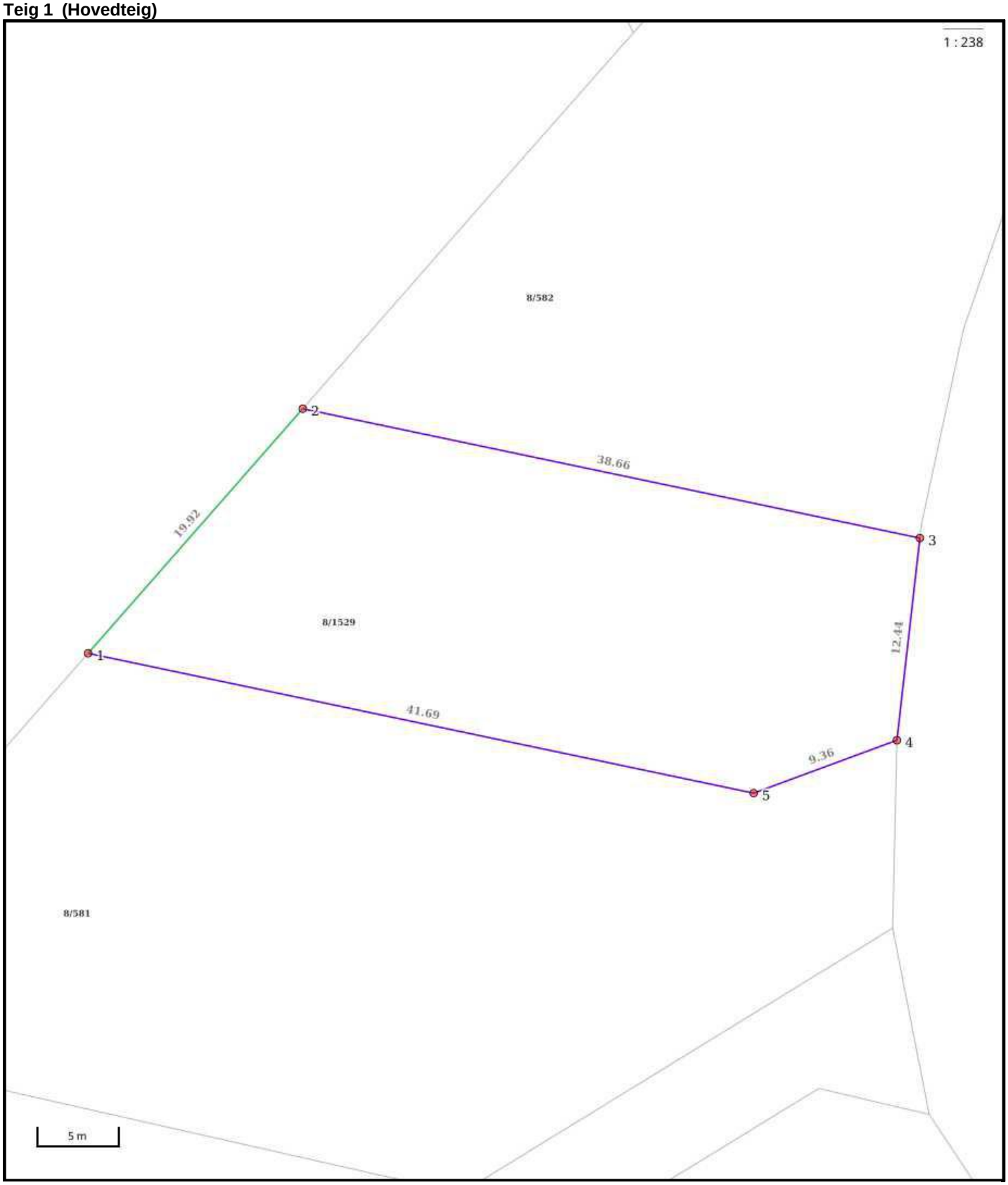
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 748,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 949,32	586 408,55	19,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 965,41	586 420,30	38,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 960,96	586 458,70	12,44m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 948,52	586 458,41	9,36m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 944,50	586 449,96	41,69m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

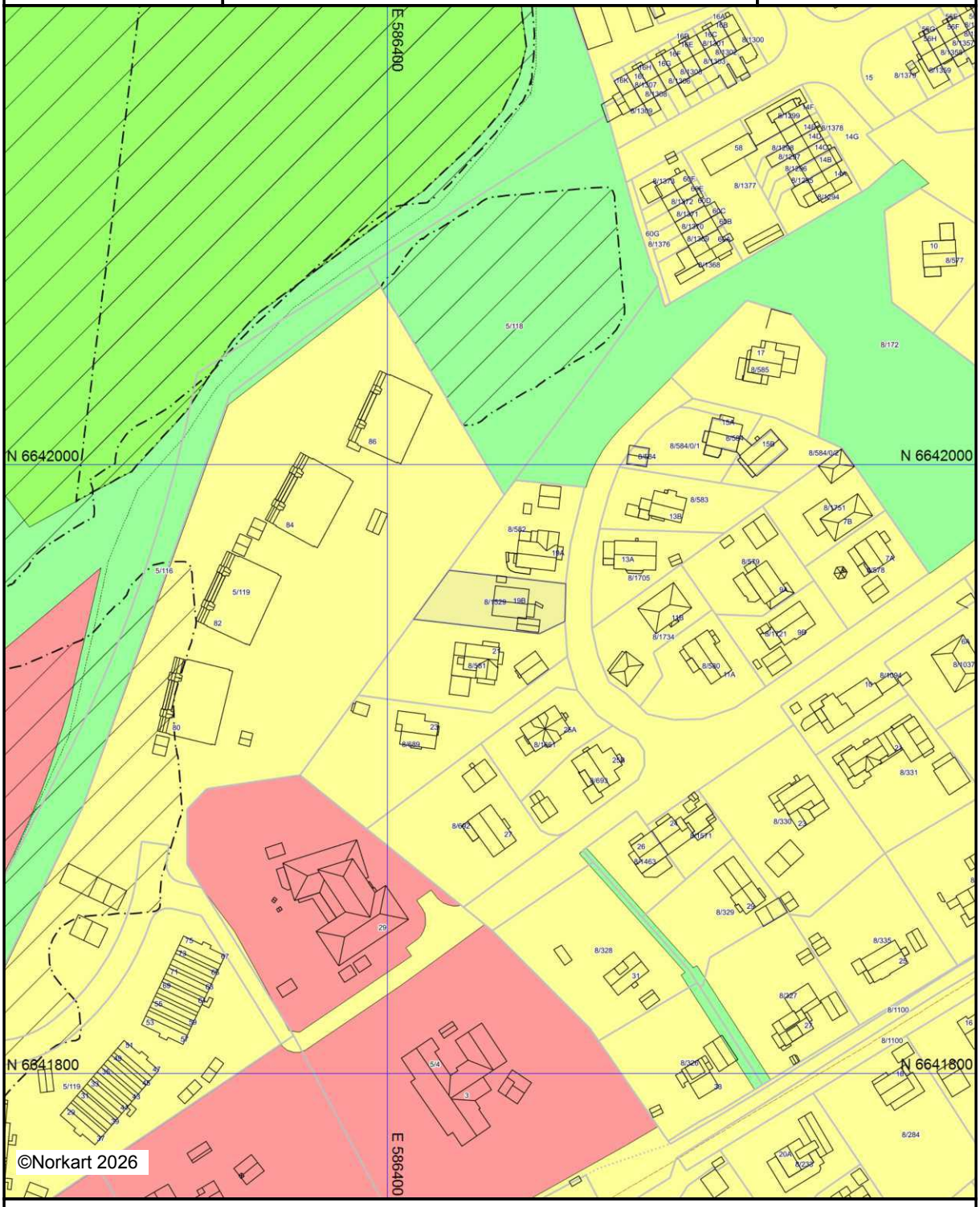
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/1529
Adresse: Vierveien 19B
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

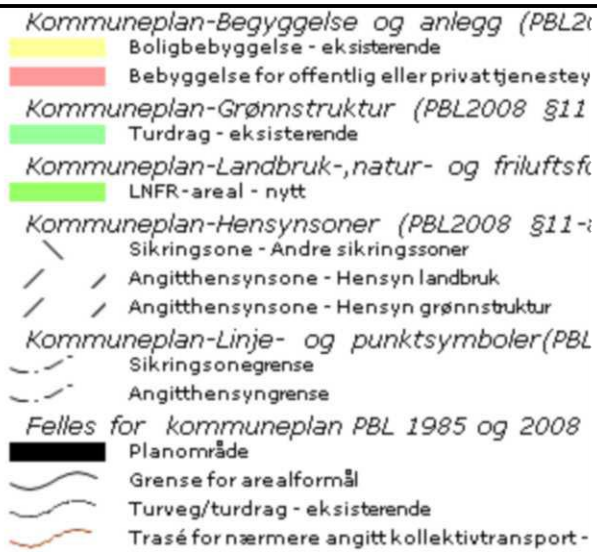
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

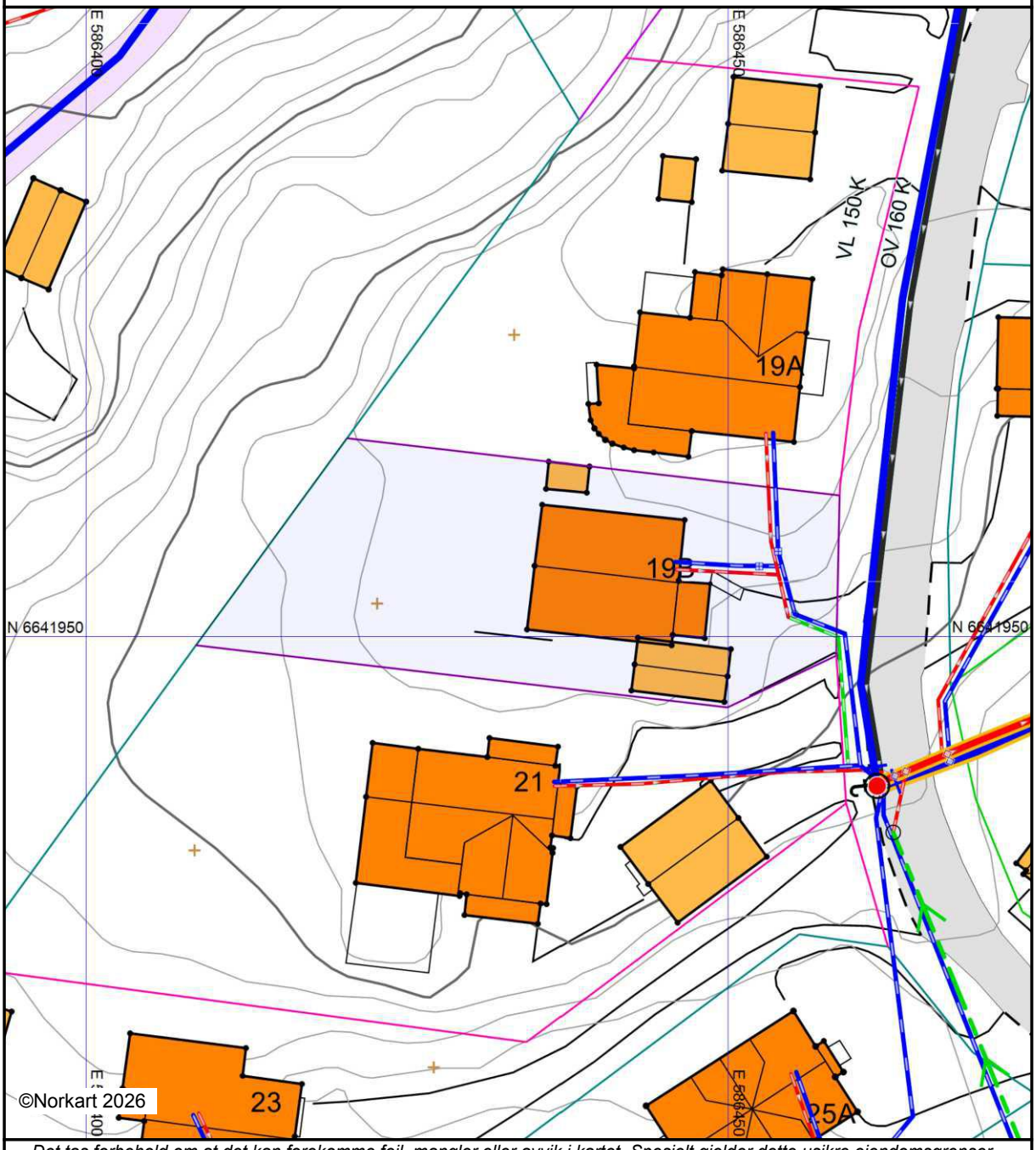
Eiendom: 8/1529
Adresse: Vierveien 19B
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:500

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.

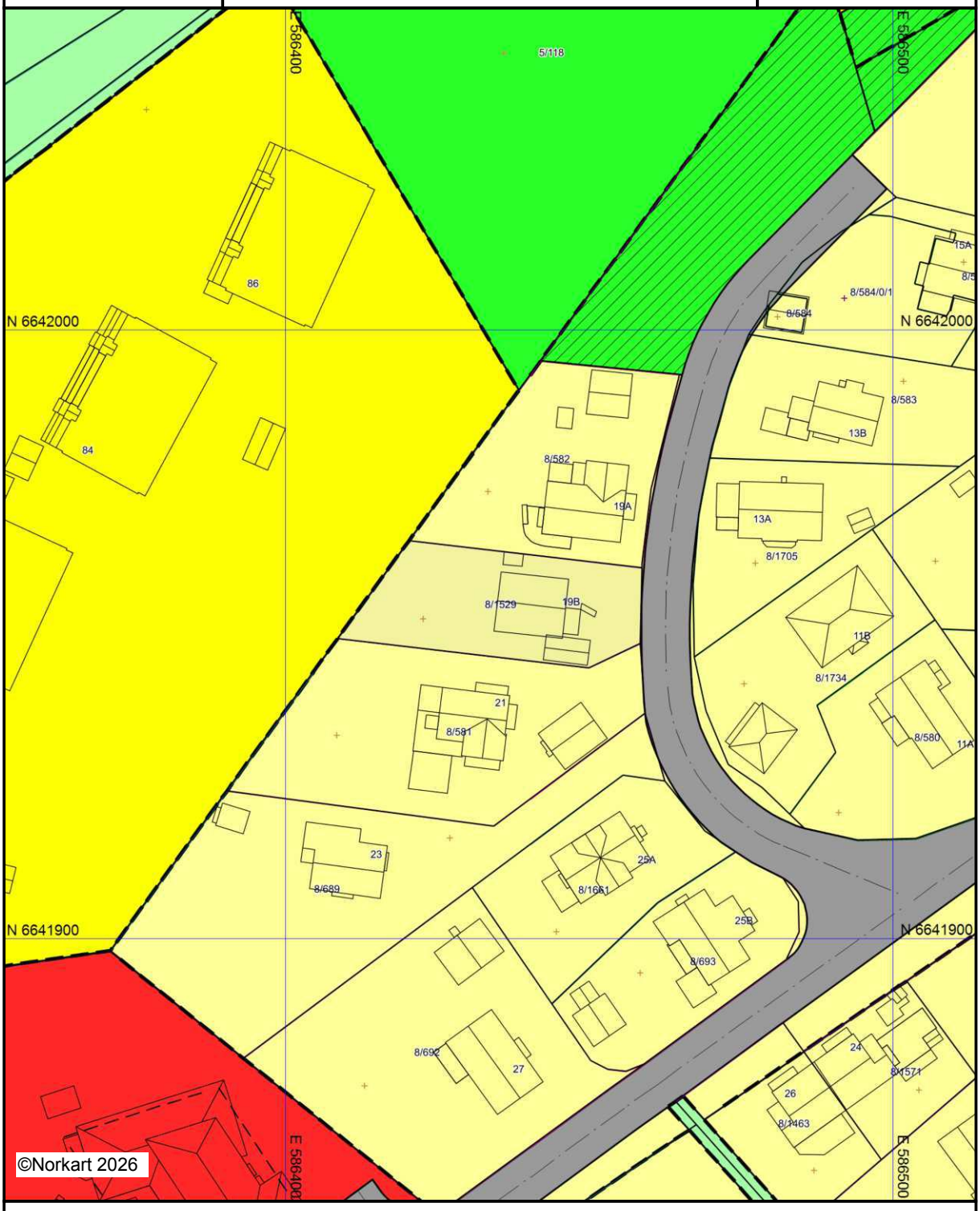
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/1529
Adresse: Vierveien 19B
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



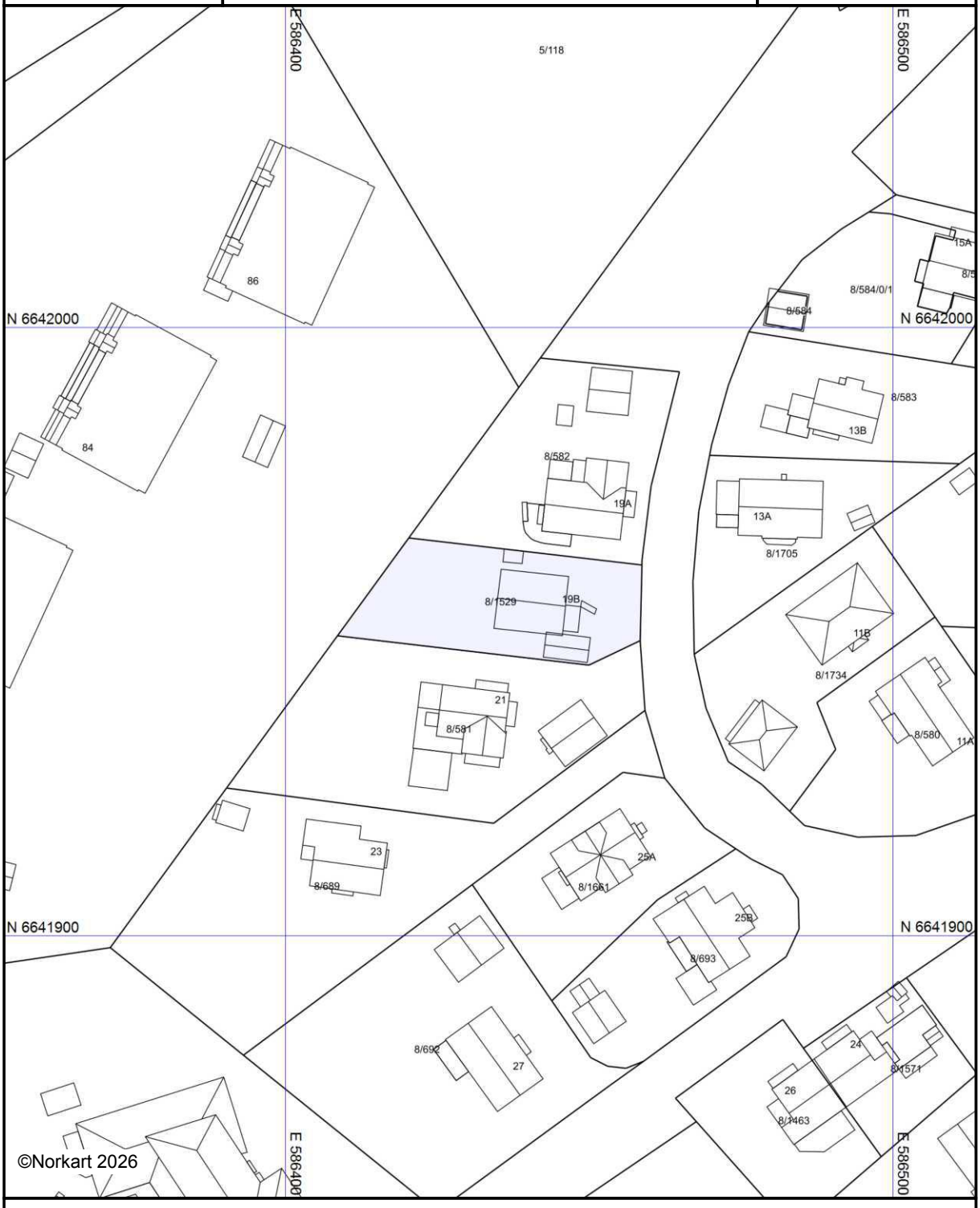
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/1529
Adresse: Vierveien 19B
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

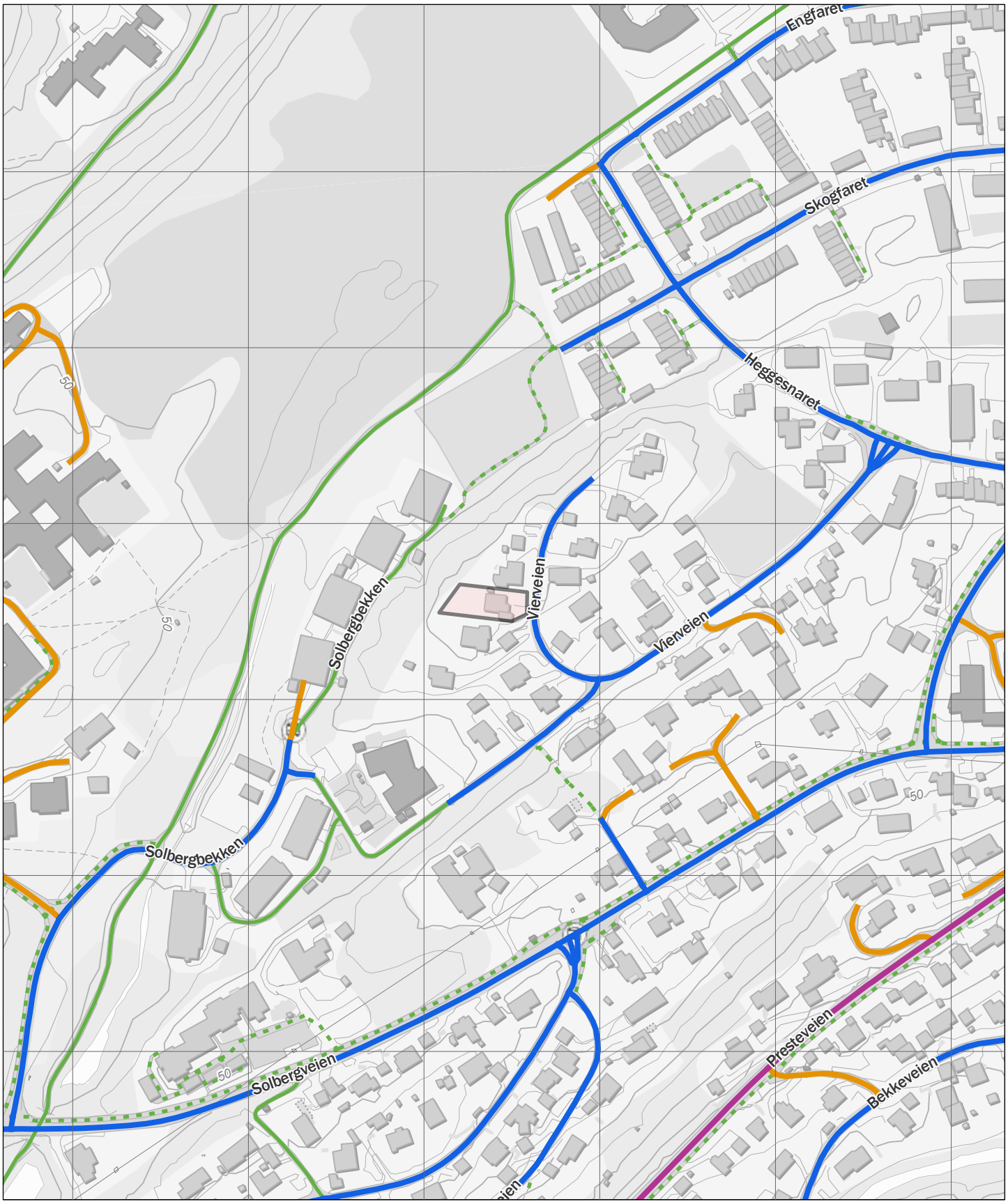
Tegnforklaring

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/1529/0/0
Adresse: Vierveien 19B, 1344 HASLUM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/06/2026



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

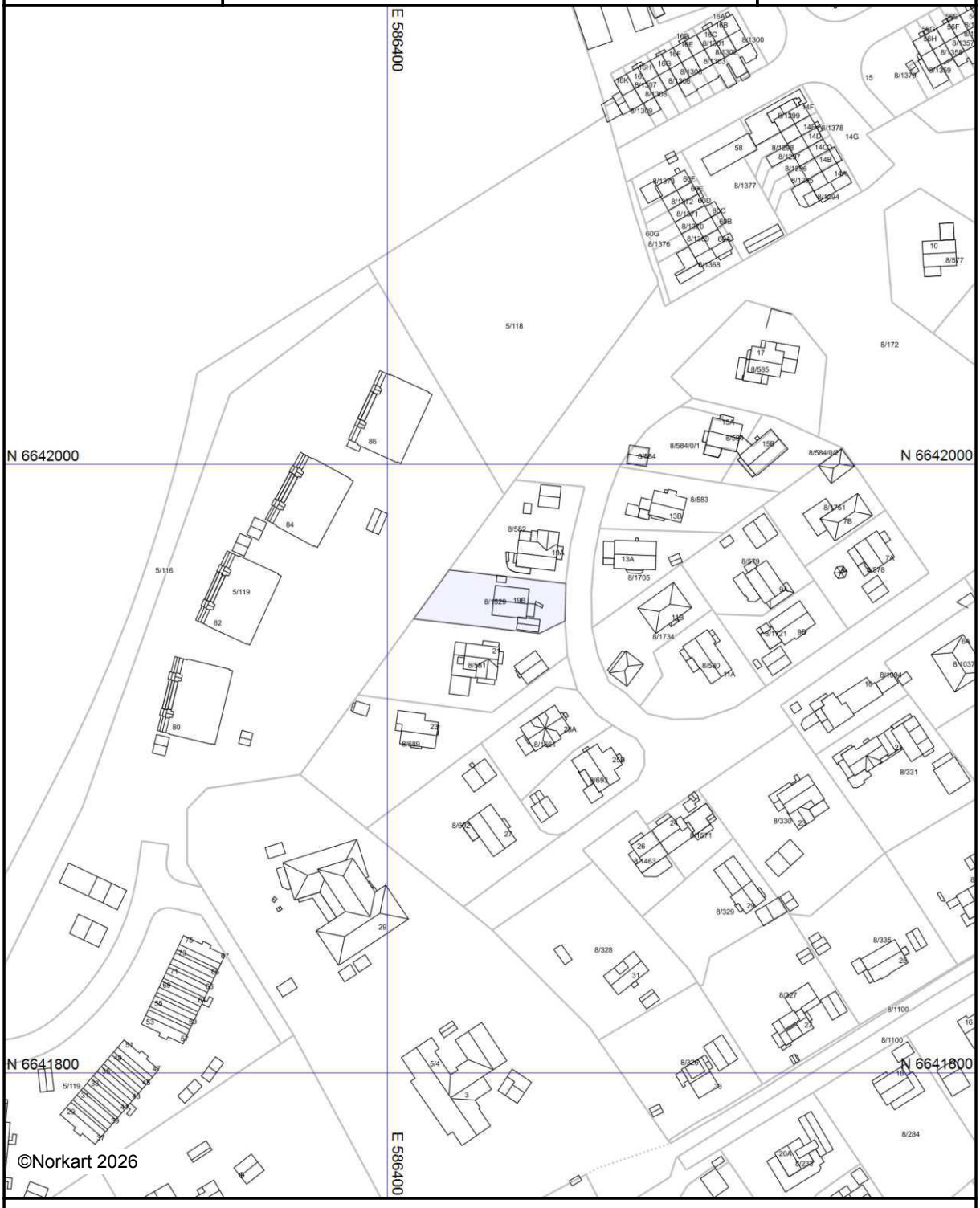
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 8/1529
Adresse: Vierveien 19B
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

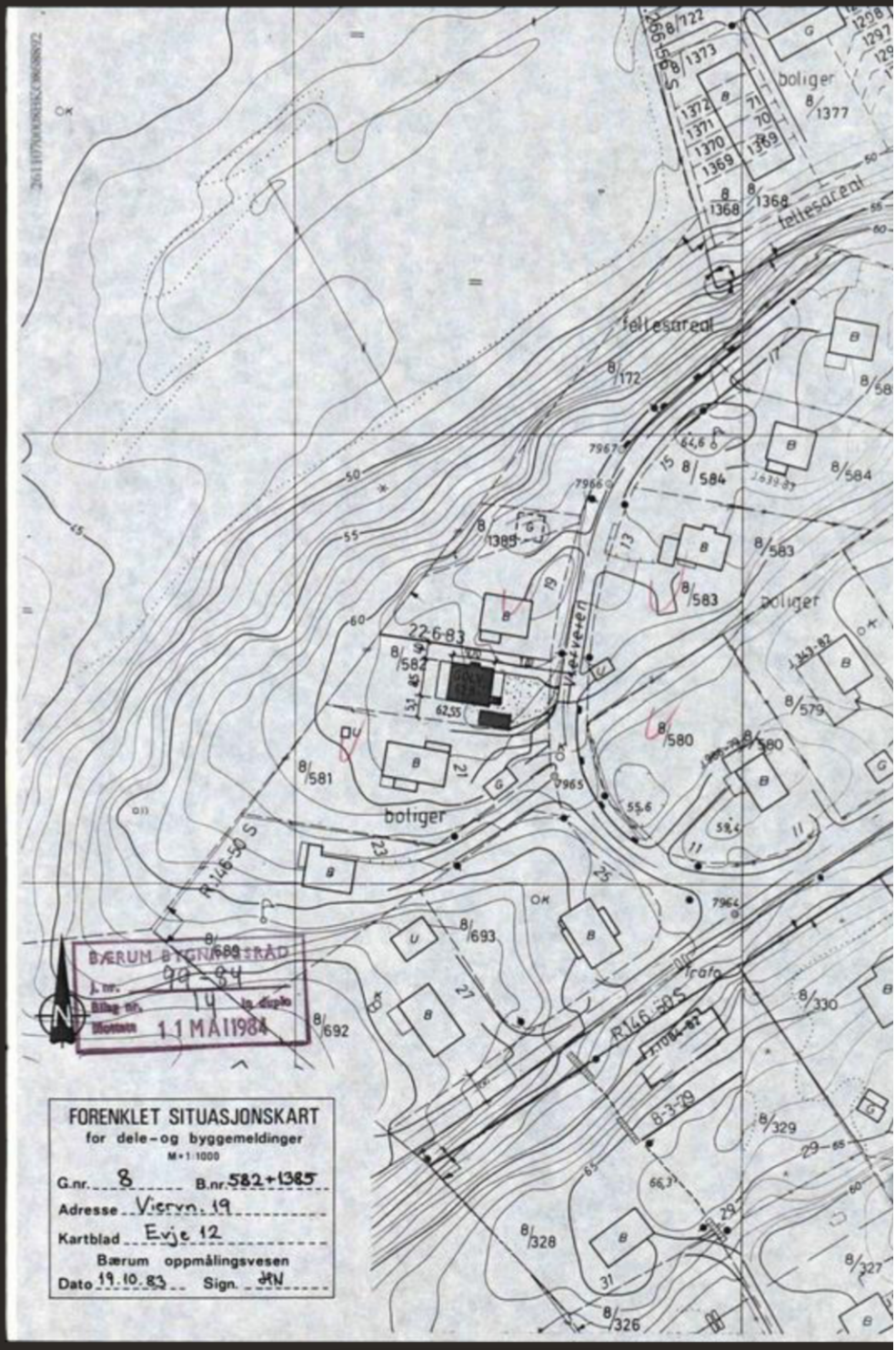
UTM-32



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

22:14 5G 55
doctorg.no



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:
Vierveien 19 B, 1344 Haslum
Gnr. 8, Bnr. 1529, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260358

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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.
