PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

HEGGESNARET 1 E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

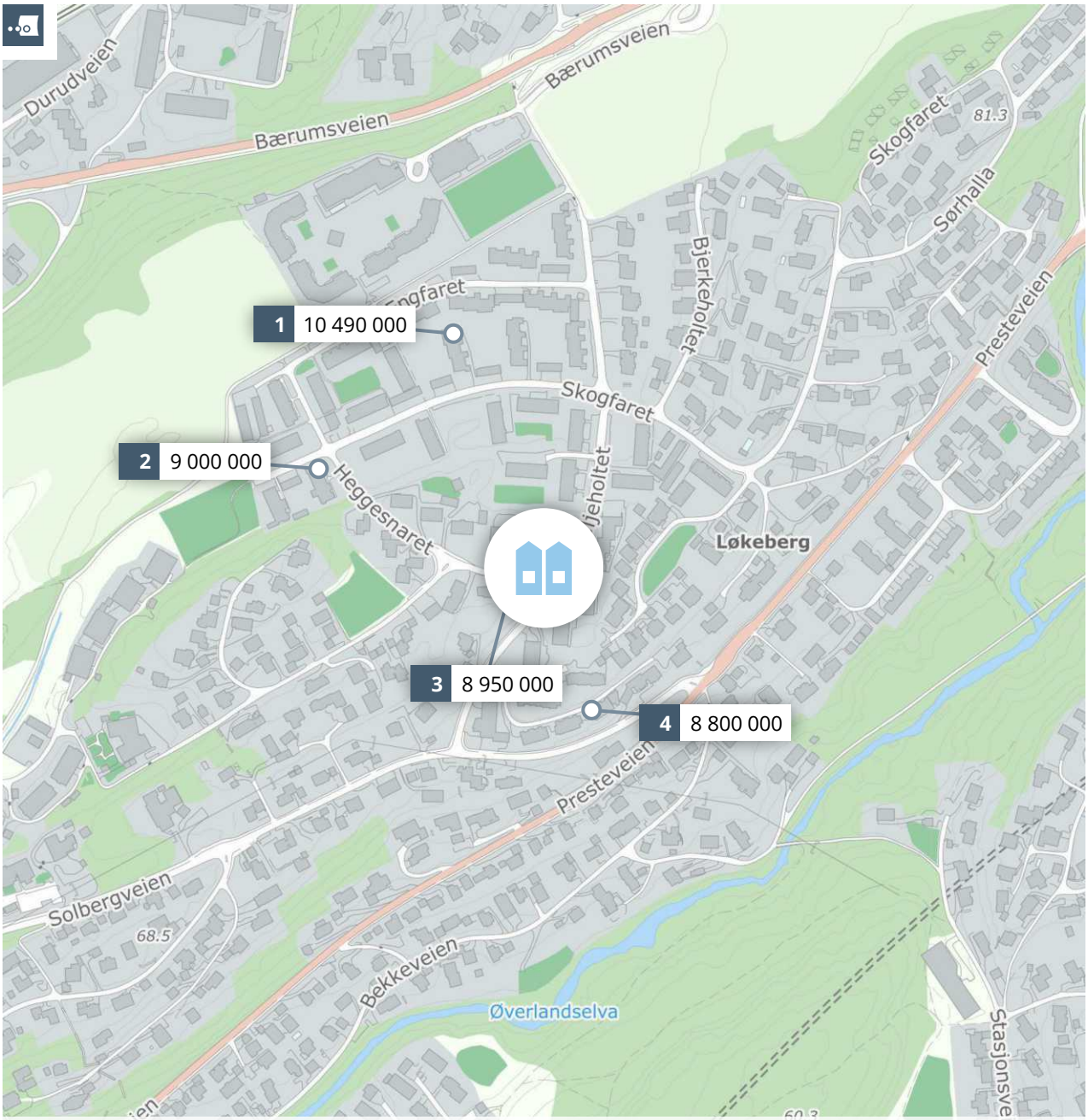
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HEGGESNARET 1 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 11.09.2026

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

Heggesnaret 1 E, 1344 HASLUM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 8 BNR 543 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Løkeberg-Blommenholm 14

Verdivurdert til

9 490 000

0	9 490 000	75 920
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m²	2 m²	- m²	55 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	2 500
Formue	6 925
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogfaret 47 F				09.06.2026	10 490 000	**10 490 000**	0	10 490 000	**60 636**
	173 m²	1962	278 m²	4 sov						
2	Heggesnaret 14 F				05.06.2026	9 450 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**60 811**
	148 m²	1961	245 m²	3 sov						
3	Heggesnaret 1 A				15.10.2025	9 300 000	**8 950 000**	0	8 950 000	**73 967**
	121 m²	1955	1 351 m²	3 sov						
4	Seljeholtet 9 A				31.03.2025	8 650 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**72 131**
	122 m²	1955	713 m²	3 sov						

Velkommen til Heggesnaret 1E - Et innbydende enderekkehus over tre plan med en familievennlig planløsning og et stort, skjermet uteområde. Hovedetasjen byr på en lys og romslig stue med peisovn og åpen løsning mot kjøkkenet. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse og hage med svært gode solforhold. I 2. etasje ligger boligens tre soverom og et bad. Kjelleren byr på en romslig kjellerstue, bad/vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter.

Boligen ligger i et stille og rolig, familievennlig område med kort vei til skole og barnehage. Det er ca. 3 minutters gange til buss og ca. 12 minutter til T-bane. Bekkestua og Sandvika ligger også i nærheten.

Kort fortalt:
- Attraktivt enderekkehus over tre plan
- 3 soverom og 2 bad
- Kvik kjøkkeninnredning fra 2022
- Stor terrasse på ca. 55 kvm og hage
- Svært gode solforhold
- Gode oppbevaringsmuligheter
- 2 parkeringsplasser, én med elbillader
- Familievennlig og rolig område med kort vei til skole, barnehage og kollektivtransport.

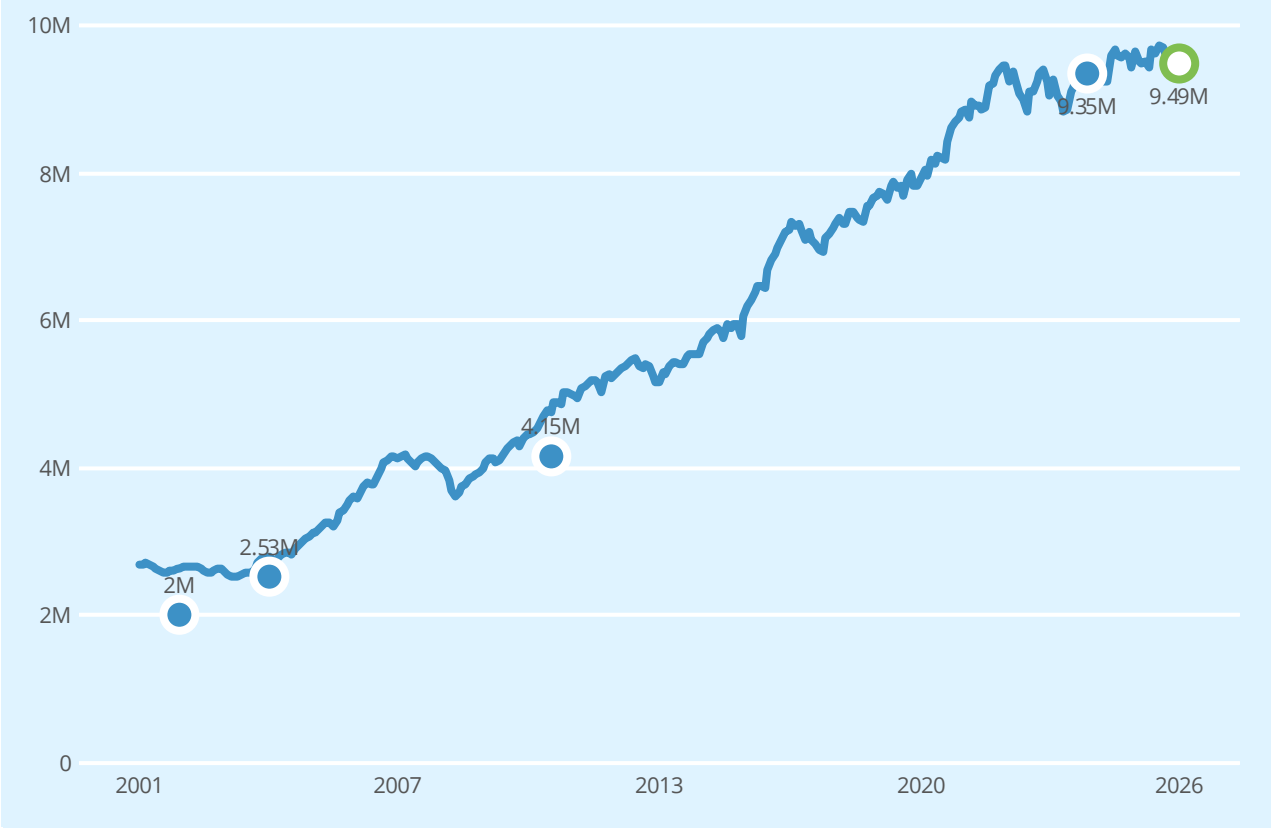
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.06.2024	24.06.2024	15.10.2024	9 700 000	9 350 000	0	9 350 000
04.04.2011	11.04.2011	04.08.2011	4 150 000	4 150 000	0	4 150 000
19.05.2004	24.05.2004	12.07.2004	2 350 000	2 525 000	-	2 525 000
09.01.2002		18.03.2002	1 930 000	2 000 000	-	2 000 000

Rekkehus til salgs i 1344 HASLUM nå

1
rekkehus til salgs

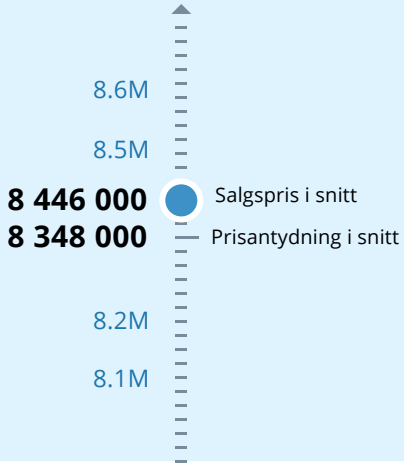


Annonsene har i snitt ligget ute i

147
dager

Rekkehus solgt i 1344 HASLUM siste 6 mnd

12
rekkehus solgt

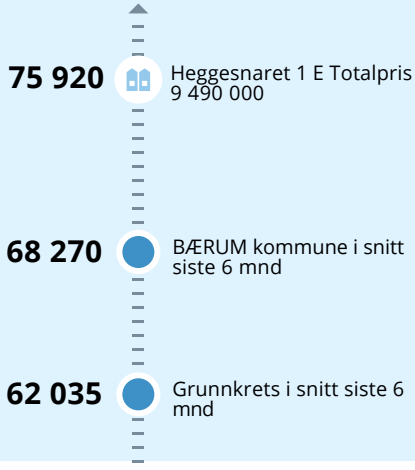


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Rekkehus

Heggesnaret 1 E , 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 8, bnr. 543, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3522 **Eiendomsverdi ref nr:** QW1958

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.

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

Rekkehus - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Boligen har en saltakskonstruksjon utført med luftet kaldtloft over 2. etasje, med adkomst via loftsstige fra trapperommet. Det er etablert luftespalter mellom taksperrene på begge sider av boligen. Yttertaket er i hovedsak tekket med takstein, og eier opplyser at taket ble tekket om i 2000. Et mindre utbygg i 1. etasje er tekket med takshingel. Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er utført i lakkert/filmbelagt stål. Taknedløpene er ført videre til plastrør i grunnen, men det er ikke kjent hvor disse rørene er ført eller hvordan overvannet håndteres videre.

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner med ukjent oppbygning og utvendig kledd med stående trekledning (tømmermannskledning). Kledningen på nordsiden fremstår som opprinnelig, mens kledningen på de øvrige sidene er skiftet ut på et senere tidspunkt.

Vinduene i 1. og 2. etasje er malte trevinduer med isolerglass fra 2006. To av kjellervinduene er trevinduer fra byggeåret. Boligen har malt terrassedør i tre med isolerglass og finert ytterdør.

Fra stue/kjøkken i 1. etasje er det utgang til en sørvendt terrasseplatting på ca. 55 m², med videre tilgang til boligens øvrige uteområder. Terrassen er oppført med impregnerte trebjelker og terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulvene samt malte, slette flater og malt trepanel på vegger og innvendige tak.
Boligen har støpt betongsåle mot grunnen i kjelleren. Øvrige bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført som trekonstruksjoner, herunder etasjeskillere med trebjelkelag.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to bad, ett i 2. etasje og ett i kjelleren. Eier opplyser at badet i 2. etasje er fra 2017, mens badet i kjelleren er fra 2014.

Badet i 2. etasje har flislagte vegger og gulv samt malt innvendig tak. Sluket er plassert i dusjsonen, og det er synlig slukmansjett i overgangen mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem og fuktsikring på badet har ikke latt seg verifisere, da det ikke foreligger dokumentasjon på de skjulte konstruksjonene bak flisene. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, servantinnredning og dusjhjørne med buet glassdør.

Badet i kjelleren har dels flislagte vegger og dels vegger kledd med våtromsplater med flisimitasjon. Gulvet er flislagt. Det er etablert gulvsluk ved badekaret, hvor det er synlig smøremembran i slukhalsen og under slukets klemring. Det er ikke synlig om det er benyttet slukmansjett, og membranløsningen lar seg derfor ikke verifisere visuelt. Øvrig fuktsikring og membranoppbygning på badet har heller ikke latt seg verifisere, da det ikke foreligger dokumentasjon på de skjulte konstruksjonene bak flisene.

Badet i 2. etasje er utstyrt med veggmontert toalett, servantinnredning og dusjhjørne med buet glassdør. Badet i kjelleren er utstyrt med badekar, servant, gulvmontert toalett og vaskekum. Begge badene er ventilert med elektrisk styrte avtrekksvifter.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022 med eikefinérte fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntaket til boligen er tilgjengelig bak et dekklokk i kjellerstuen. Videre vannfordeling til bad og kjøkken er hovedsakelig utført med plastrør. På badet i kjelleren er det i tillegg enkelte åpne kobberrør, mens vanninstallasjonene på badet i 2. etasje er utført som rør-i-rør-system. Innvendige avløpsrør er i hovedsak av plast.
Både bunnledningen for avløp og hovedvanntilførselen som ligger nedstøpt i betongsålen i kjelleren, er fra byggeåret. Ifølge rørleggeranmeldelse/rørtegning stemplet av Bærum kommune Vannverk i 1954, er ledningene som betjener hele rekken ført under denne seksjonen.
En varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på vaskerommet.

Boligen ventileres hovedsakelig via elektriske avtrekksvifter på bad og kjøkken. Tilluft tilføres hovedsakelig gjennom lufting med åpne vinduer.

Eier opplyser at boligen varmes opp med elektrisk varmefolie i gulvene i 1. etasje samt i kjellerstuen og gangen i kjelleren. På våtrommene er det elektriske varmekabler i gulvene, og soverommene har panelovner. I tillegg er det installert peisovn i stuen.

Sikringsskapet for det elektriske anlegget er plassert i entréen i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har grunnmur av betong. Fundamenteringen er ikke synlig, og nærmere utførelse er derfor ikke kjent. Det er ingen kjente oppgraderinger av fuktsikringen rundt kjelleren siden boligen ble oppført, og utførelsen av drenering og øvrig utvendig fuktsikring er ikke kjent.
Boligen ligger på en mindre høyde i terrenget, men omkringliggende terreng ligger stedvis på tilsvarende nivå. Terrengforholdene varierer rundt bygningen, med både flate partier og områder med fall inn mot grunnmuren.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

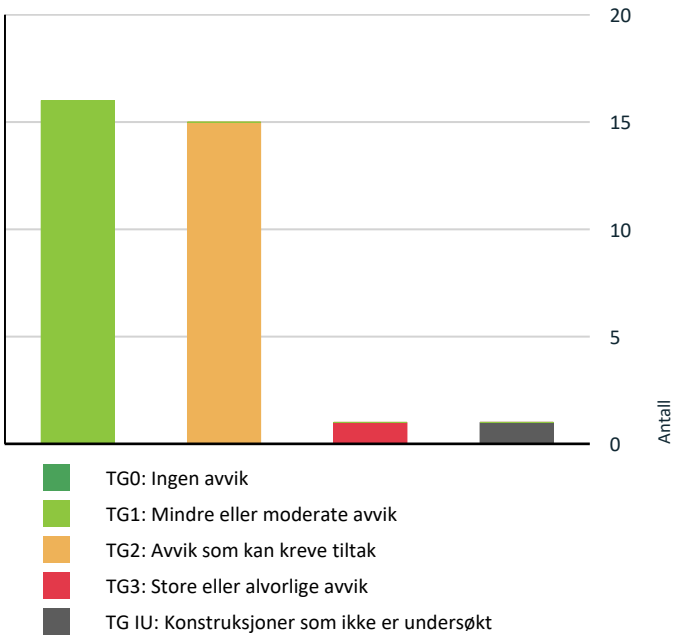
Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Det har ikke lykkes å finne godkjente, byggemeldte plantegninger tilhørende byggesaken fra 1950 i kommunens saksinnsyn. Det foreligger imidlertid plantegninger fra en rørleggeranmeldelse, stemplet av Bærum kommune Vannverk i 1954.
Tegningene viser en rominndeling og bruk som i hovedsak samsvarer med dagens situasjon i 1. og 2. etasje. I kjelleren er rommet som i dag benyttes som kjellerstue, angitt som «disponibelt rom».
Det er ikke funnet søknad eller godkjenning for bruksendring av dette rommet i kommunens saksinnsyn. På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon kan det derfor ikke bekreftes at dagens bruk av kjellerstuen som rom for varig opphold er godkjent av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

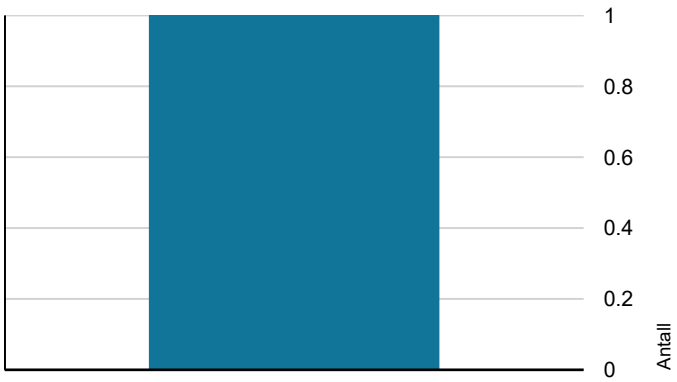
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Bunnledning (vann og avløp)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler rekkverk i tilknytning til de utvendige trappene på begge sider av huset. Gå til side

Rekkverket på repoet på sørsiden er lavere enn dagens krav og har store åpninger.

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

⚠ Pipevangene er ikke synlige i kjeller eller 2. etasje. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

⚠ 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 i rekkverket i trappen er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyden i 2. etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget.

⚠ Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjelleren. Vinduet i kjellerstuen har tilstrekkelig størrelse til å tilfredsstille minimumskravene til et rømningsvindu, men utformingen av lysgraven på utsiden begrenser den frie åpningen. Mellom kanten på lysgraven og konstruksjonen over er fri høyde ca. 10 cm mindre enn minimumskravet på 60 cm. Kravet til fri åpning er dermed ikke ivaretatt gjennom hele rømningsveien.

⚠ Denne bygningen er oppført etter eldre byggeforskrifter og byggeskikk. Eier av et byggverk har ansvar for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som følger av de samlede kravene i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85), eller senere byggeregler. Forskrift om brannforebygging (FOB) stiller krav til at eier kan dokumentere at dette sikkerhetsnivået er ivaretatt.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at byggets brannsikkerhetsnivå er vurdert og eventuelt oppgradert slik at minimumsnivået tilsvarende BF85 er ivaretatt.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1955

Kommentar
Info fra kommunen: Tatt i bruk i 1955. Ferdigattest foreligger ikke.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er i hovedsak tekket med takstein. Eier opplyser at taket ble tekket om i 2000. Et mindre tilbygg/utbygg i 1. etasje er tekket med takshingel.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• - Det er registrert noe mosevekst på taktekkingen, hovedsakelig på nordsiden.
- Mønesteinene mangler mekanisk innfesting.

Konsekvens/tiltak

• - Mosevekst holder på fukt og kan over tid bidra til økt fuktbelastning og raskere nedbrytning av taktekkingen. Mosen bør derfor fjernes og taket rengjøres som en del av normalt vedlikehold.
- Mønesteinene bør sikres med egnet mekanisk innfesting for å redusere risikoen for at de forskyves eller løsner.

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er utført i lakkert/filmbelagt stål. Taknedløpene er ført videre til plastrør i grunnen. Det er ikke kjent hvor disse rørene er ført eller hvordan overvannet håndteres videre.

Vurdering av avvik:

• - Ved inspeksjon av taket ble det registrert for svakt fall på deler av takrennene, slik at vann blir stående i rennene.
- Taknedløpet på hagesiden er deformert i nedre del. Deformasjonen kan være forårsaket av frost. Ettersom nedløpet er ført direkte ned i et plastrør i grunnen, kan det ikke utelukkes at frostskaden har sammenheng med redusert avrenning eller tilstopping i det videre rørsystemet.

Konsekvens/tiltak

• - Fallet på takrennene bør justeres slik at vann ledes effektivt mot nedløpene. Stående vann gir økt belastning på takrennene og kan over tid bidra til begroing, korrosjon og frostskader.
- Det deformerte nedløpsrøret bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende avrenning og tette skjøter. Det anbefales samtidig å etablere løvfangere med overløpsmulighet i overgangen mellom nedløpsrørene og rørene i grunnen. Dette vil redusere risikoen for tilstopping og samtidig gi vannet en alternativ avrenningsvei dersom rørene i grunnen går tette.
Ettersom det ikke er kjent hvor rørene i grunnen er ført eller hvilken tilstand de har, anbefales det å undersøke dette nærmere. I den forbindelse bør rørene også kontrolleres og ved behov spyles/renses.




TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

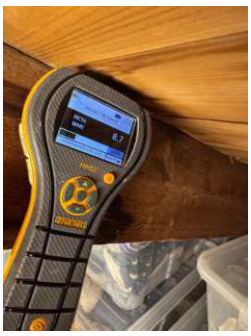
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en saltakskonstruksjon utført med luftet kaldtloft over 2. etasje, med adkomst via loftsstige fra trapperommet. Det er etablert luftespalter mellom taksperrene på begge sider av boligen. Loftet fremstår tørt og uten synlige tegn til fuktproblematikk på befaringstidspunktet.

Isolasjonen ligger stedvis noe inn mot enkelte av luftespaltene ved raftet. Dette bør holdes under observasjon, og isolasjonen bør ved behov justeres slik at luftespaltene opprettholdes. Loftet bør heller ikke fylles opp med lagrede gjenstander på en måte som begrenser luftsirkulasjonen, da god luftgjennomstrømning er viktig for å opprettholde en tørr og velfungerende kaldtloftskonstruksjon.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner med ukjent oppbygning og er utvendig kledd med stående trekledning (tømmermannskledning). Kledningen på nordsiden fremstår som opprinnelig, mens kledningen på de øvrige sidene er skiftet ut på et senere tidspunkt.

Vurdering av avvik:

• - Det er registrert spredte råteskader i trekledningen, hovedsakelig ved bordskjøter. Det er også registrert stedvise sprekkdannelser i kledningsbordene.

- Kledningen på nordsiden fremstår som opprinnelig og er utført uten luftesjikt bak kledningen. Dette er en løsning som var vanlig på oppføringstidspunktet.
På veggene med nyere kledning er det benyttet liggende lekter, mens lufting i hovedsak skjer i hulrommet mellom over- og underliggerne. Det er registrert enkelte åpninger bak kledningen som er store nok til at mus og andre mindre gnagere kan komme inn i veggkonstruksjonen. Vindsperreduken er også stedvis løs i nedre del, med åpninger hvor isolasjonen bak er eksponert.

Konsekvens/tiltak

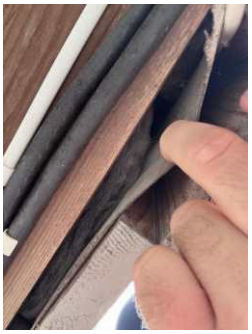
• - Råteskadet trevirke bør skiftes ut med friskt trevirke for å begrense videre nedbrytning. I forbindelse med arbeidene bør også kledningsbord med større sprekkdannelser vurderes skiftet, da oppsprukket trevirke lettere tar opp og holder på fukt og dermed kan få redusert levetid.

- Den uluftede kledningen på nordsiden er typisk for byggeperioden og har fungert over lang tid. Eldre veggkonstruksjoner har normalt lavere isolasjonsgrad og større varmetap enn moderne konstruksjoner, noe som også kan bidra til uttørking. Det vurderes ikke som nødvendig å bygge om veggen kun på bakgrunn av manglende luftesjikt. Dersom veggen senere etterisoleres eller gjennomgår en større rehabilitering, bør det samtidig vurderes å etablere en moderne løsning med vindsperre og luftet kledning.

- Åpninger bak kledningen som gir mulighet for inntrenging av mus og andre mindre gnagere bør tettes med egnet musebånd, musebørste eller tilsvarende løsning, uten at nødvendig lufting av kledningen hindres.

- Løs vindsperreduk bør festes og klemmes til underlaget slik at vindsperresjiktet blir sammenhengende. Dette vil både redusere muligheten for inntrenging av gnagere og begrense luftlekkasjer og vindpåvirkning av isolasjonen.

Tilstandsrapport






TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i 1. og 2. etasje er malte trevinduer fra 2006 utført med isolerglass.

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

TG 2 Kjellervinduer

Beskrivelse

2 kjellervinduer er trevinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• De originale vinduene i kjelleren (bod og vaskerom) bærer preg av elde og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikeholdsarbeider i form av maling og justering må påregnes, og behov for utskifting i sin helhet kan ikke utelukkes.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere forringelse.




TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malt terrassedør i tre utført med isolerglass.
Finért ytterdør.

Vurdering av avvik:
• Ingen av dørene har beslag under terskelen. Manglende terskelbeslag gjør overgangene mer utsatt for vanninntrengning og fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres egnede beslag under tersklene for å lede vann bort fra dørene og underliggende konstruksjoner. Manglende beslag kan over tid føre til fuktskader og redusert levetid på dører og tilstøtende materialer. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader i disse områdene på befaringstidspunktet.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvendt terrasseplatting på ca. 55 m2 med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje og videre tilgang boligens øvrige uteområder. Terrassen er bygget med impregnerte tilfarerer (bjelker) og terrassebord.

⚠ Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk i tilknytning til de utvendige trappene på begge sider av huset.

Rekkverket på repoet på sørsiden er lavere enn dagens krav og har store åpninger.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk bør monteres ved de utvendige trappene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
Rekkverket på repoet på sørsiden bør heves og åpningene reduseres for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav og forhindre ulykker.





INNVENDIG

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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:
• Pipevangene er ikke synlige i kjeller eller 2. etasje.
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• 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
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjelleren er vegger mot terreng dels malte murvegger og dels gipsvegger påført og isolert på innsiden.
Gulv i kjelleren er belagt med laminatgulv over en støpt betongsåle.

Vurdering av avvik:
• Bodrommet i kjelleren har ingen fast ventilasjonsløsning utover muligheten for lufting gjennom åpent vindu.

• I gulvet i kjellerstuen er det etablert en inspeksjonsluke som gir tilgang til et stakepunkt for avløpsrøret i gulvkonstruksjonen. Luken består av en eldre stålluke med rustdannelser, og laminatgulvet er lagt over denne.
På undersiden av laminatgulvet over luken er det registrert sopp-/mikrobiell vekst som følge av fuktbelastning fra luken og hulrommet under.

• Det ble utført en hulltaking i den påforede veggen mot terreng i tråd med forskriften til avhendingsloven. Ved inspeksjon av dette hullet ble det registrert en uegnet byggemetode ved at det er benyttet dampsperre i påforede vegger under terreng. Bruk av dampsperre på innsiden av yttervegg under terreng kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, da fukt fra grunnen ikke får mulighet til å tørke ut mot innvendig side. Veggen er ellers isolert på innsiden, og det ble ikke observert isolasjon på utsiden, noe som heller ikke er en egnet løsning for denne typen konstruksjon.

Videre ble det utført en fuktmåling i veggen, og det ble påvist høye konsentrasjoner av fukt i isolasjonen i nedre del av veggen. Det var ikke mulig å inspisere videre ut fra dette hullet.

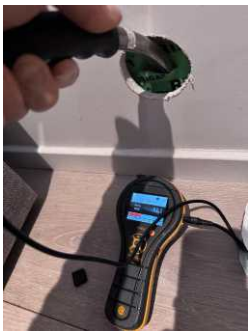
Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til høyere luftfuktighet og redusert luftutskifting i bodrommet, særlig i perioder hvor vinduet holdes lukket. Det anbefales å etablere en lufteventil i ytterveggen for å sikre en mer kontinuerlig luftutskifting i rommet.

• Eksisterende luke bør skiftes ut eller bygges om til en tett og dampsikker løsning, slik at fuktig luft fra hulrommet under gulvet ikke kommer i kontakt med laminatgulvet.
Gulvbord med registrert vekst bør skiftes ut. Dersom veksten kun er overflatisk og materialene ellers er intakte, kan det vurderes om de kan rengjøres og behandles fremfor å skiftes. Området bør tørkes ut og årsaken til fuktbelastningen være utbedret før gulvet lukkes igjen.

• Grunnet høye fuktverdier og uegnet konstruksjonsoppbygging anbefales det å overvåke tilstanden på vegger mot terreng nøye over tid.
Det bør vurderes å fjerne påforingen på veggene mot terreng for å redusere risikoen for fuktskader, sopp og råte, samt å vurdere tiltak for utvendig isolasjon og forbedret drenering inkl. terrengjusteringer.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for skjulte fuktskader, soppdannelse og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport






Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverket i trappen er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyden i 2. etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Mangelfull sikring med håndløper og høyde på rekkverk kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
Det anbefales derfor å utbedre rekkverk og etablere håndløper.

Tilstandsrapport







VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier informerer om at badet er fra 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet/membransystemet.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres at membranen er korrekt utført, eller at overganger, gjennomføringer og øvrige tilslutninger er tilfredsstillende tettet. Skjulte deler av membransystemet kan ikke kontrolleres uten inngrep, og det vil derfor være en usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er plassert et vindu i våtsonen ved dusjen uten noen form for sprutsikring.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet bør sikres med f.eks. et dusjforheng eller glassplate for å unngå unødig fuktpåkjenning. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk montert i dusjsonen. Sluket er synlig tilknyttet en slukmansjett for tett overgang mellom gulvsluk og gulvmembran. Øvrig membransystem på badet er ikke kjent.







2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, og et dusjhjørne med en buet glassdør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført en fuktmåling i et hull som allerede var etablert fra sist gjennomgang ved salg i 2024. Det ble ikke registrert forhøyede fuktnivåer ved

Tilstandsrapport

kontroll på befaringsdagen.



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier informerer om at badet er fra 2014. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet og det opplyses fra sist salg at arbeidet med bygging av badet er utført som egeninnsats av tidligere eier utover arbeidet med vannrørene som er opplyst utført av et rørleggerfirma.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet/membransystemet.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres at membranen er korrekt utført, eller at overganger, gjennomføringer og øvrige tilslutninger er tilfredsstillende tettet. Skjulte deler av membransystemet kan ikke kontrolleres uten inngrep, og det vil derfor være en usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Dels flislagte og dels plateslåtte vegger med våtromsplater som har utseende som fliser.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist flere sprekker og riss i flisene mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke sprekkene og rissene over tid for å vurdere eventuell utvikling.
Årsaken til sprekkene er ikke kjent, og det kan ikke utelukkes at de skyldes fukt eller spenninger som følge av feil utførelse av flisleggingen.
Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av skadede fliser og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Høydeforskjellen mellom overkant flis ved baderomsdøren (brutt membran) og overkant slukrist er målt til ca. 20 mm, mot minimumskravet på 25 mm. Gulvet har ellers et generelt fall mot sluket på ca. 1:100, men et mindre område rundt sluket er tilnærmet flatt. Rammen til slukristen ligger i tillegg noe høyere enn omkringliggende gulvfliser, slik at vann blir stående i området rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom brutt membran ved døren og overkant slukrist for å bedre lekkasjesikkerheten. Rammen rundt slukristen bør samtidig justeres slik at vannet får fri avrenning til sluket.
Fallforholdene i det flate området rundt sluket vil være vanskelig å utbedre uten å gjøre større inngrep i flisgulvet. Så lenge badet benyttes med dagens løsning, bør vann som blir stående på gulvet tørkes opp etter bruk for å begrense unødig fuktbelastning.

Tilstandsrapport






KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

I kanten ved badekaret er det et gulvsluk. Det er synlig bruk av smøremembran i slukhalsen og også i underkant av klemringen til sluket, men det er ikke synlig om det er brukt slukmansjett, og løsningen er vanskelig å verifisere.

Tilstandsgraden er vurdert alene på grunnlag av alder. Se avvik og konsekvens under punkt "dokumentasjon for våtrom"




KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et badekar, servant, gulvmontert toalett og en vaskekum.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er forsøkt utført i gangen bak badekaret, men det ble påvist at veggens kjerne er av murverk, slik som øvrige omsluttende vegger. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er forsøkt utført i gangen bak badekaret, men det ble påvist at veggens kjerne er av murverk, slik som øvrige omsluttende vegger. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2022 med eikefinérte fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri gjennom ytterveggen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntaket til boligen er tilgjengelig bak et dekklokk i kjellerstuen. Videre er rørene ført til badene og kjøkkenet via plastrør. Det er noe åpne kobberrør på badet i kjelleren. På badet i 2. etasje er rørene lagt opp som et rør-i-rør-system.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført av plast.

TG 2 Bunnledning (vann og avløp)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Både bunnledningen for avløp og hovedvanntilførselen som ligger nedstøpt i betongsålen i kjelleren, er fra byggeåret. Ifølge rørleggeranmeldelse/rørtegning stemplet av Bærum kommune Vannverk i 1954, er ledningene som betjener heler rekka ført under denne seksjonen.

Vurdering av avvik:
• Bunnledningen og vanntilførselen er av betydelig alder og har passert normal forventet brukstid. Ledningene er skjult i grunnen/betongsålen og lar seg ikke kontrollere visuelt. Gjenværende levetid og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av ledningenes alder må det påregnes at behov for reparasjon eller utskifting kan oppstå. Tidspunktet for når dette eventuelt blir nødvendig er vanskelig å fastslå.
Ettersom ledningene er fellesført under flere seksjoner, kan eventuelle fremtidige arbeider bli omfattende og berøre flere boenheter. Det anbefales derfor at forholdet inngår i sameiets/rekkehusets vedlikeholdsplanlegging.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via elektriske avtrekksvifter på bad og kjøkken. Tilluft tilføres ved å lufte med åpne vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler andre tilluftsmuligheter enn å lufte med åpne vinduer i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres alternative tilluftsmuligheter, for eksempel veggventiler eller vindusventiler, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank er plasser på vaskerommet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

- Varmtvannstanken er bygget inn sik at en lekkasje ikke vil kunne renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• - Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

- For å sikre mot skader ved en evt. lekkasje må det etableres en automatisk stoppekran på vanntilførselen med en fuktsensor liggende på gulvet ved varmtvannstanken. Alternativt er å etablere en lekkasjespalte i innbyggingen slik at lekkasjevann kan renne til rommets sluk.

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

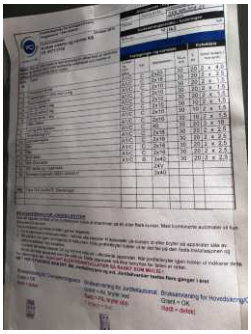
Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget er utført av faglærte og det kan heller ikke utelukke at anlegget har feil og mangler. Ved feil på det elektriske anlegget kan dette i ytterste konsekvens utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjelleren. Vinduet i kjellerstuen har tilstrekkelig størrelse til å tilfredsstille minimumskravene til et rømningsvindu, men utformingen av lysgraven på utsiden begrenser den frie åpningen. Mellom kanten på lysgraven og konstruksjonen over er fri høyde ca. 10 cm mindre enn minimumskravet på 60 cm. Kravet til fri åpning er dermed ikke ivaretatt gjennom hele rømningsveien.

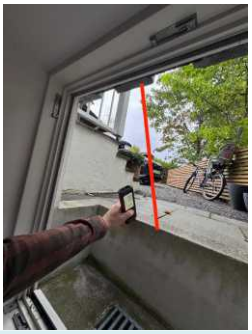
• Denne bygningen er oppført etter eldre byggeforskrifter og byggeskikk. Eier av et byggverk har ansvar for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som følger av de samlede kravene i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85), eller senere byggeregler. Forskrift om brannforebygging (FOB) stiller krav til at eier kan dokumentere at dette sikkerhetsnivået er ivaretatt.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at byggets brannsikkerhetsnivå er vurdert og eventuelt oppgradert slik at minimumsnivået tilsvarende BF85 er ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull rømningsvei fra kjelleren kan vanskeliggjøre rømning ved brann eller annen nødsituasjon og kan dermed få alvorlige konsekvenser for personsikkerheten. Lysgraven bør utbedres slik at det oppnås minimum 60 cm fri høyde gjennom hele rømningsveien.

• Det anbefales å gjennomføre en brannteknisk vurdering av bygget for å avklare og dokumentere om brannsikkerhetsnivået tilfredsstiller minimumskravene. Eventuelle avvik som avdekkes må utbedres. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om byggets brannsikkerhetsnivå og om nødvendige brannsikringstiltak er gjennomført.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell og leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen kjente oppgraderinger av fuktsikringen rundt kjelleren siden oppføringen av boligen, og utførelsen av fuktsikringen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikringen/dreneringen rundt boligen er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere undersøkelser av forholdet under "rom under terreng" for å vurdere behovet for utskifting av dreneringen.

Dersom det ikke gjøres tiltak nå, må det allikevel påregnes behov for utskifting av fuktsikringen/dreneringen innen få år, da denne har utløpt forventet brukstid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på kjeller og tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong. Fundamenteringen er ikke kjent eller synlig.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en mindre høyde i terrenget, men omkringliggende terreng ligger stedvis på tilsvarende nivå. Terrengforholdene varierer rundt bygningen, med både flate partier og områder med fall inn mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• På nordsiden har gårdsplassen fall inn mot bygningen, slik at overflatevann ledes mot grunnmuren ved kraftig nedbør. Ved hulltaking i kjellerveggen i dette området er det registrert forhøyede fuktverdier. Forholdet er nærmere omtalt under «Rom under terreng».
På sørsiden er terrenget dels flatt, mens det på de gresslagte områdene er fall bort fra bygningen.
På østsiden er det lagt belegningsstein. Det er opprinnelig etablert fall langs og bort fra bygningen, men belegningssteinen har stedvis satt seg og ligger ujevnt. Dette har medført at enkelte områder nå har fall inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Terreng som leder overflatevann mot bygningen gir økt vannbelastning på grunnmur og drenering. Det er behov for terrengjusteringer for å lede overflatevann mer effektivt bort fra bygningen.
På nordsiden bør det som et minimum etableres en avskjærende terrengjustering eller grøft som leder overflatevannet bort fra grunnmuren. På østsiden bør belegningssteinen tas opp og underlaget utbedres, slik at steinen kan legges tilbake med stabilt og tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Dersom dreneringen rundt boligen skal skiftes ut, bør terrengarbeidene vurderes utført samtidig slik at drenering og overflateavrenning ses i sammenheng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





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 rekkverk i tilknytning til de utvendige trappene på begge sider av huset.

Rekkverket på repoet på sørsiden er lavere enn dagens krav og har store åpninger.

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

• Pipevangene er ikke synlige i kjeller eller 2. etasje.
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• 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 i rekkverket i trappen er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyden i 2. etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjelleren. Vinduet i kjellerstuen har tilstrekkelig størrelse til å tilfredsstille minimumskravene til et rømningsvindu, men utformingen av lysgraven på utsiden begrenser den frie åpningen. Mellom kanten på lysgraven og konstruksjonen over er fri høyde ca. 10 cm mindre enn minimumskravet på 60 cm. Kravet til fri åpning er dermed ikke ivaretatt gjennom hele rømningsveien.

• Denne bygningen er oppført etter eldre byggeforskrifter og byggeskikk. Eier av et byggverk har ansvar for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som følger av de samlede kravene i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85), eller senere byggeregler. Forskrift om brannforebygging (FOB) stiller krav til at eier kan dokumentere at dette sikkerhetsnivået er ivaretatt.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at byggets brannsikkerhetsnivå er vurdert og eventuelt oppgradert slik at minimumsnivået tilsvarende BF85 er ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk bør monteres ved de utvendige trappene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
Rekkverket på repoet på sørsiden bør heves og åpningene reduseres for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav og forhindre ulykker.

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

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Mangelfull sikring med håndløper og høyde på rekkverk kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
Det anbefales derfor å utbedre rekkverk og etablere håndløper.

• Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget er utført av faglærte og det kan heller ikke utelukke at anlegget har feil og mangler. Ved feil på det elektriske anlegget kan dette i ytterste konsekvens utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Mangelfull rømningsvei fra kjelleren kan vanskeliggjøre rømning ved brann eller annen nødsituasjon og kan dermed få alvorlige konsekvenser for personsikkerheten. Lysgraven bør utbedres slik at det oppnås minimum 60 cm fri høyde gjennom hele rømningsveien.

• Det anbefales å gjennomføre en brannteknisk vurdering av bygget for å avklare og dokumentere om brannsikkerhetsnivået tilfredsstiller minimumskravene. Eventuelle avvik som avdekkes må utbedres. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om byggets brannsikkerhetsnivå og om nødvendige brannsikringstiltak er gjennomført.

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

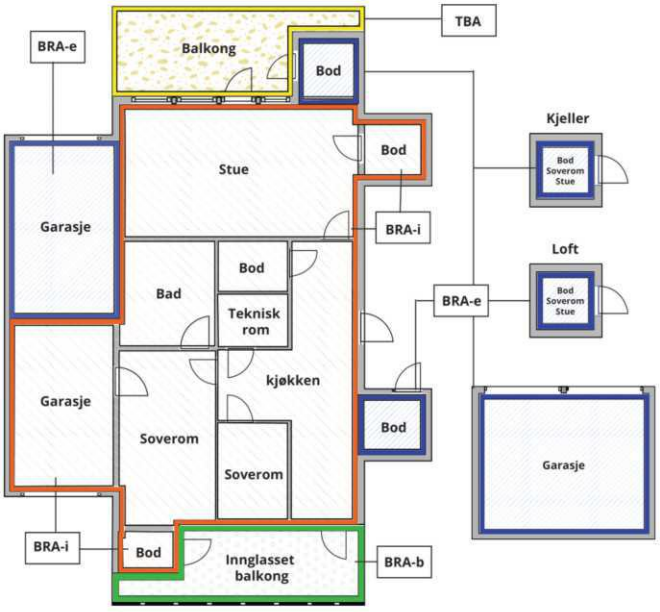
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	42			42	
1. Etasje	43	2		45	55
Kjeller	38			38	
SUM	**123**	**2**			**55**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré/trapperom	Utvendig bod	
Kjeller	Bad, bod, gang, kjellerstue		

Kommentar

Romhøyden i trapperommet i 2. etasje er 2,49 meter.
Romhøyden i stuen i 1. etasje er 2,39 meter.
Romhøyden i kjellerstuen er 2,12 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det har ikke lykkes å finne godkjente, byggemeldte plantegninger tilhørende byggesaken fra 1950 i kommunens saksinnsyn. Det foreligger imidlertid plantegninger fra en rørleggeranmeldelse, stemplet av Bærum kommune Vannverk i 1954. Tegningene viser en rominndeling og bruk som i hovedsak samsvarer med dagens situasjon i 1. og 2. etasje. I kjelleren er rommet som i dag benyttes som kjellerstue, angitt som «disponibelt rom».
Det er ikke funnet søknad eller godkjenning for bruksendring av dette rommet i kommunens saksinnsyn. På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon kan det derfor ikke bekreftes at dagens bruk av kjellerstuen som rom for varig opphold er godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkkeninnredning byttet ut i 2022. Dette ble utført før nåværende eiers eietid, og det er ikke fremvist faktura eller annen dokumentasjon på for dette arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Morten Weber Bergesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	543		5	1350.5 m²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse
Heggesnaret 1 E

Hjemmelshaver
Finseth Marika Iselin, Bergesen Morten Weber

Eierandel
1 / 5

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 07.09.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte plantegninger		Rørleggeranmeldelse fra 1954 er gjennomgått som eneste plantegninger kommunen hadde tilgjengelig i sitt digitale saksarkiv.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260507
Addresse	Heggesnaret 1 E		
Postnr.	1344	Sted	HASLUM
Selgers navn	Morten Weber Bergesen		
Selgers navn	Marika Iselin Finseth		

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?

10/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 11 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

82355469

Våtrom

Initialer selger:
M W
M I

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:

Bad kjeller 2014 og bad 2. etasje 2017

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Uvisst, tidligere eiers kommentar

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bergersen vvs og Gregory

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran begge bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Uvisst

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

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

Initialer selger:
M W
M I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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 faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier bygget terrasse samt byttet kledning

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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 sikringsskap

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kolsås rør og 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

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

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

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sett noen sølvkre i kjeller

Initialer selger:
M W
M I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.09.2026

Signert av *Morten Weber Bergesen*

Signert av *Marika Iselin Finseth*

Initialer selger:
M W
M I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HUSORDENSREGLER/VEDTEKTER FOR SAMEIET
HEGGESNARET 1 Gnr:8 Bnr:543 3024 Bærum

Sameiet Heggesnaret 1 er både felles- og privateie.

Gårdsplassen, delvis hagene, utvendige vegger, tak og antenneanlegg for radio og TV erfelleseie.

Det skal være passasje mellom seksjonenes hagedeler. Denne passasje skal ikke brukes tildaglig ferdsel.

Den private delen er alt som hører til seksjonene innvendig.

Vi som bor her ønsker at Heggesnaret 1 skal være et trivelig og godt sted å være. Skal vioppnå det, må vi ta hensyn til hverandre. Husordensreglene er en viktig del av dette.
Husk at det er lytt mellom seksjonene. Høy musikk og annen støy må spesielt dempesmellom kl.23.00 og 07.00. Naboene bør varsles hvis en ønsker å feste ut over natten.

FERIER:
Den som reiser bort (flere dager) bør informere naboene og oppgi kontaktinformasjon. Dette er nødvendig om det skulle bli innbrudd, vannlekkasjen, brann eller annet.

FELLESEIE
Vi må alle gjøre vårt til at Heggesnaret ser ryddig og trivelig ut. Dette oppnår vi ved å holde orden på gårdsrom og hageanlegg. Sykler og biler hensettes så ryddig som mulig. Ved støyende arbeide over lang tid i helgene bør naboene varsles. Grilling bør skje under forutsetning av at naboer ikke sjeneres og at det blir tatt hensyn til brannfaren.

DUGNAD:
Det bør være dugnad minst en gang i året. Dugnad er en utmerket måte å bli kjent mednaboene og dermed øke trivselen.

SNØRYDDING:
Heggesnaret 1 har sin egen snøfreser. Når snørydding pågår, bør alle biler kjøres bort fra gårdsrom og parkeringsplasser. Det letter arbeidet og minsker risikoen for skade på bilene. Opplæring i bruk av snøfreseren vil bli gitt. Det henstilles til alle å feie bort snøenved egen inngang. Snøfreser bør sjekkes og vedlikeholdes hver dugnad.

SØPPEL:
Vi har felles avfallsskur med Heggesnaret 3, her er avfallsdunker for matavfall, plast, papp og vanlig husholdningsavfall. Husholdningsavfall legges i små poser og snøres igjen.
Med husholdingsavfall menes vanlig avfall som får plass i en vanlig bærepose. Alt annetavfall må kjøres bort for egen regning.

FORANDRING I BOLIGEN UTVENDIG
Det må ikke gjøres vesentlige bygningsmessige forandringer uten godkjenning av styret.
Det samme gjelder for oppsetting av TV-antenner, markiser og annet.
Endringer av utvendige områder som er utført skal dokumenteres og godkjennes av styret.
Enheten som har satt i gang nye tiltak er ansvarlig for å sjekke med kommune og styre før evt igangsetting.

UTLEIE:

Sameierne kan ikke inngå bindene avtale om utleie før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter eller vedtak fatet av sameiemøtet og styre. Videre fremleie er ikke tillatt.

MISLIGHOLD:
Det er å anse som vesentlig mislighald hvis seksjonens beboere etter tre (3) skriftlige oppfordringer fra styret, ikke retter seg etter husordensreglene. Dersom seksjoneseier ikke betaler sin andel av vedtatte fellesutgifter er det å betrakte som vesentlig mislighald.

TVISTER:
Eventuelle tvister mellom sameiet og seksjonseierene blir avgjort ved domstolene.

SAMEIEMØTE:
Sameiemøte er sameiets øvre organ. På møte velges leder, sekretær og kasserer. Leder har det daglige ansvar for sameiet. Valgperioden er 2 år. Forandring av vedtektene krever 3/5 flertall. Hver seksjon har en stemme.

Det avholdes sameiemøte etter behov, minimum en gang i året.
Husordensreglene er vedtatt på møtet 04.05.2021

Styreleder Thomas Hansen
Heggesnaret1e

Styremedlem Pernille Mollatt-Laudal
Heggesnaret1a

Styremedlem Petter Brun Ugstad
Heggesnaret1b

Kasserer Anders Blehr
Heggesnaret1d

Tidligere Styreleder Kjetil Jorstad
Heggesnaret1e

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
159260507	08.09.2026

Salg av eierseksjon i SAMEIEIET HEGGESNARET 1

Adresse:	Heggesnaret 1 E, 1344 HASLUM
Hjemmelshaver(e):	Morten Weber Bergesen Marika Iselin Finseth
Eiendom:	gnr. 8, bnr. 543, snr. 5 i Bærum

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Dyve & Partnere

Elise Høiberg Lien
Eiendomsmeglerfullmektig

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 8, bnr. 543, snr. 5 i Bærum
Adresse: Heggesnaret 1 E, 1344 HASLUM
Onr. 159260507

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 2500

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, fellesforsikring, kabel-TV og bredbånd

Fordeling av felleskostnader:
- renteutgifter Kr 2500
- avdrag Kr 0
- og driftsutgifter Kr 0

Utestående krav: 0 pr 09.09.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 82355469 Forfall 19.08.2026 Betalt kr 10 932

Andel felles gjeld kr. 0 pr 09.09.2026
Långiver / lånenr. n/a
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 6 925 pr 09.09.2026
Total formue kr. 34 623 pr 09.09.2026

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Petter Ugstad

Adresse: (ukjent)

Telefon: 986 52 427

Fax:

E-post: petterugstad@gmail.com

Send svar til: elise.hoiberg.lien@privatmegleren.no

Dato og sted: Haslum / 09.09.2026

Forretningsførers stempel/underskrift

Regnskap 2025, Sameiet Heggesnaret 1

	Utgifter
Innbetalt fellesutgifter	139 000,00
Utestående fellesutgifter	8 500,00
Kundeutbytte (Gjensidige)	4 405,00
SUM INNTEKTER	151 905,00
Kommunale avgifter	75 804,62
Forsikring (Gjensidige)	43 481,00
Kabel-TV + bredbånd (Telenor)	46 726,47
Årskontingent Skogfaret Vel	1 250,00
SUM UTGIFTER	167 262,09
Driftsresultat 2025	(15 357,09)
Årsresultat 2024	33 552,13
ÅRSRESULTAT 2025	18 195,04

Løkeberg, 20. februar 2026

Anders Blehr
Regnskapsfører

Regnskapet er revidert og funnet i orden.

Løkeberg,

Petter Ugstad
Formann

Regnskap 2024 (korrigert), Sameiet Heggesnaret 1

	2024	2023	Økning
Innbetalt fellesutgifter	120 000,00	120 000,00	0,0 %
Kundeutbytte (Gjensidige)	4 050,00	3 789,00	6,9 %
SUM INNTEKTER	124 050,00	123 789,00	0,2 %
Kommunale avgifter	55 415,78	53 918,56	2,8 %
Renovasjon og snøbrøyting	9 975,63	7 941,41	25,6 %
Forsikring (Gjensidige)	39 920,00	37 084,00	7,6 %
Kabel-TV + bredbånd (Telenor)	*41 757,84*	*39 387,84*	*6,0 %*
Vedlikehold og materiell	521,22	0,00	-
SUM UTGIFTER	147 590,47	138 331,81	6,7 %

Driftsresultat 2024	(23 540,47)
Årsresultat 2023	57 092,60
ÅRSRESULTAT 2024	33 552,13

Løkeberg, 6. mai 2025

Anders Blehr
Regnskapsfører

Regnskapet er revidert og funnet i orden.

Løkeberg,

Petter Ugstad
Formann

Bærum kommune

Utskriftsdato: 02.09.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	8	**Bnr**	543	**Fnr**	0	**Snr**	5
Adresse	Heggesnaret 1 E, 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**					
1950/526	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2017/5788	Heggesnaret 1E - rekkehus	☐	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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Seksjon 3201-8/543/0/5

Norkart
Utskriftsdato: 02.09.2026 09:28

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	28.12.1979	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/5	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	8/543, 8/543/0/1, 8/543/0/2, 8/543/0/3, 8/543/0/4, 8/543/0/5
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	8/543, 8/543/0/1, 8/543/0/2, 8/543/0/3, 8/543/0/4, 8/543/0/5

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERGESEN MORTEN WEBER F030590*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Heggesnaret 1E 1344 HASLUM	Bosatt (B)
FINSETH MARIKA ISELIN F060490*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Heggesnaret 1E 1344 HASLUM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heggesnaret 1E	H0101	8/543/0/5	125	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Heggesnaret 1 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1344 HASLUM	Kirkesogn	01060101 Høvik
Grunnkrets	1114 Løkeberg-Blommenholm 14	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	10 Løkeberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18569264		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1955

1: Bygning 18569264: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	125
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	125
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1955	01.01.1955	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heggesnaret 1E	H0101	8/543/0/5	125	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	42	0	42	0	0	0
U01	0	41	0	41	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 8/543

Bruksnavn		Beregnet areal	1350.5
Etablert dato	07.05.1953	Historisk oppgitt areal	1352
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642057.78	586742.38	0	Ja	1350.5	

Utskriftsdato: 02.09.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	543	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Heggesnaret 1E, 1344 HASLUM								

Avtale 90902070 (Avgiftsadresse: Heggesnaret 1E)

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

Avtale 90910655 (Avgiftsadresse: Heggesnaret 1 E)

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	543	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Heggesnaret 1E, 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	22 852,80 kr
Feiing	1 960,00 kr
Renovasjon	24 227,20 kr
Vann	19 553,40 kr
Sum	**68 593,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	5 stk	4845.44	1/1	0 %	24 227,19 kr	12 113,60 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	5 stk	146.00	1/1	0 %	730,00 kr	365,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	5 stk	299.00	1/1	0 %	1 495,00 kr	747,50 kr
					Sum	**26 452,19 kr**	**13 226,10 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 02.09.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	543	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse:	Heggesnaret 1E, 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: Sameieiet Heggesnaret 1	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 02.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	543	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Heggesnaret 1E, 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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 350 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**	267 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	1 071 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal	12 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse

Utskriftsdato: 02.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	543	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Heggesnaret 1E, 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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN
OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Lnr. 323-99

Målebrev nr.: 182-286

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
15 JUN 2000
DAGBOKNR: 15411

Målebrev

over
gnr. 8 bnr. 542
med grensejustering

I medhold av delingsloven av 23.06.78, nr. 70, med gjeldende endringer, ble det – 06.03.2000 –holdt kartforretning over gnr.8 bnr.542 med grensejustering, hvorved 68 m2 ble overført fra gnr.8 bnr.542 til gnr.8 bnr.543, og 91 m2 ble overført fra gnr.8 bnr.543 til gnr.8 bnr.542.
639 m2 av gnr.8 bnr.542 er regulert veigrunn til Seljeholtet.
Tidligere utstedt målebrevnummer 48-142 over gnr.8 bnr.542, utgår og erstattes av dette.

Forvaltningsavdelingens godkjenning jnr.99-273 bilag 1-11, 12.

Forretningen ble rekvirert av: Sameiet Heggesnaret 1 og Sameiet Seljeholtet 12

Bestyrer ved forretningen var: Avdelingsingeniør Kari Korsmo

Ved forretningen møtte: For gnr.8 bnr.542: Øyvin Listau på egne vegne, og med fullmakt fra Anne Kirsti Felldal for Sameiet Seljeholtet 12.
For gnr.8 bnr.543: Kolbjørn Eftestøl på egne vegne, og med fullmakt fra øvrige eiere.
For gnr.8 bnr.1700 (veigrunn): Frank Evensen for Kommunalteknisk seksjon i Bærum kommune

Beskrivelsen framgår av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Sandvika 16.03.00

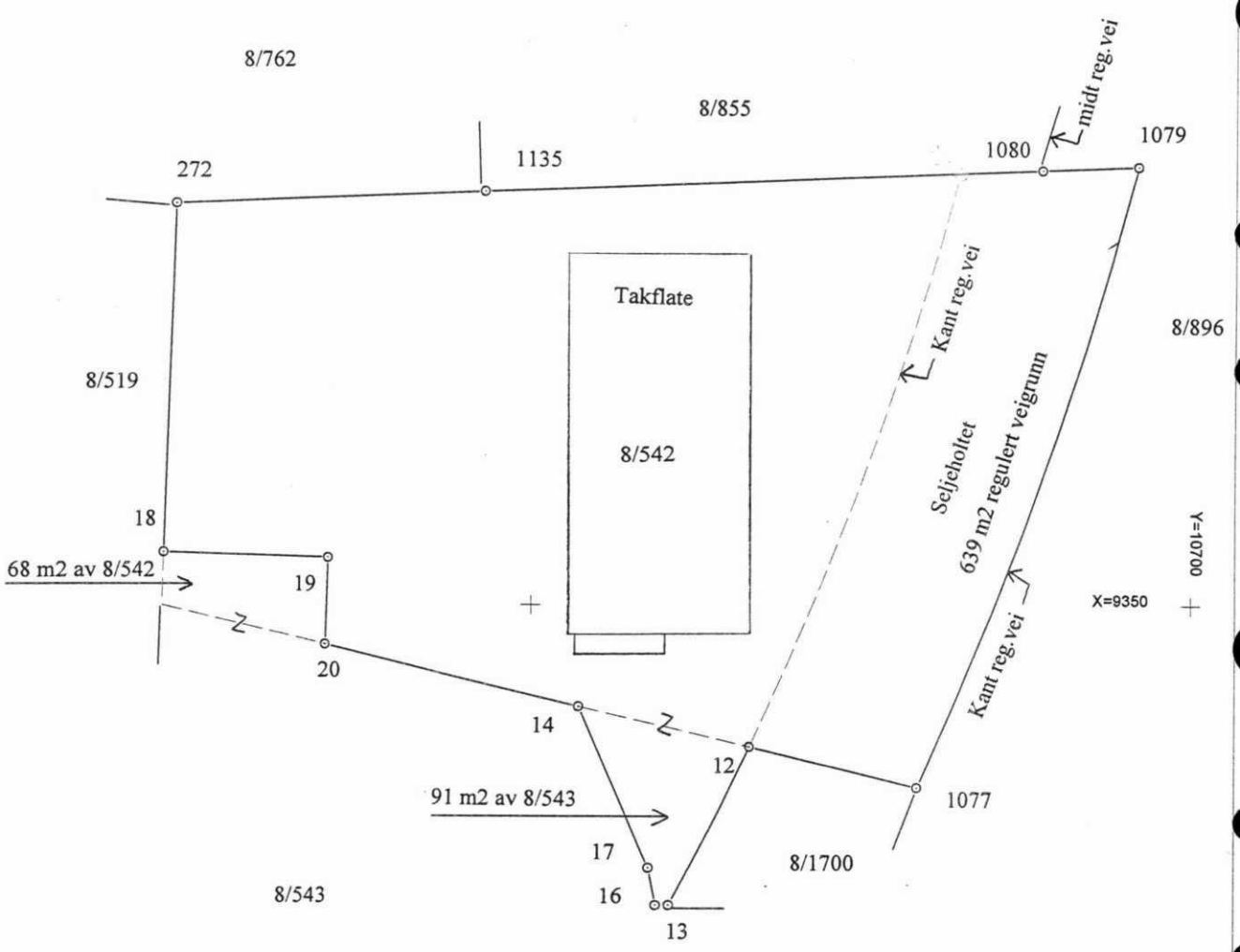
Ole Ree
Overing.
e.f.

Kari Korsmo
Saksbehandler

Dagbokstempel ved tinglysning/stempel for reg. i GAB	Påtegninger (rettelser etc.)
	Doknr: 15411 Tinglyst: 15.06.2000 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVSKART

Gnr	Bnr	Teignr	
8	542		
Representasjonspunkt			Lnr
X 9355	Y 10659	Z	323-99
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
BÆRUMS		1:500	182-286
Kartblad		Areal	
HØVIK 9		2697 M^2	



Punkt	X-koord	Y-koord	Side	Radius
272	9381.02	10622.74	23.78	
1135	9381.95	10646.50	42.17	
1080	9383.61	10688.64	7.32	
1079	9383.90	10695.95	50.98	286.50
1077	9335.84	10679.14	13.24	
12	9338.99	10666.28	13.69	273.50
13	9326.73	10660.21	0.93	
16	9326.73	10659.27	2.95	
17	9329.63	10658.73	13.51	
14	9342.11	10653.58	20.03	
20	9346.89	10634.13	6.73	
19	9353.61	10634.35	12.50	
18	9354.04	10621.85	27.00	

Vesla/Geonor

...RUM KO...NE OPPMÅLINGSAVD.

Jørgen STRAY
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

Kristiansand S.,
Festningsgt. 8
Tlf.042/ 29140

DAGBOKFØRT
06.NOV79 21820
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Til
Herredskriveren i Asker og Bærum
1300 SANDVIKA.

BEGJÆRING OM DELING I EIERSEKSJONER - Gnr. 8 bnr. 543 i Bærum.

1. På ovennevnte eiendom er det 5 vertikaltdelte rekkehusboliger, fordelt slik vedlagte situasjonsplan og fordelingsliste viser.

2. Undertegnede eier begjærer herved gnr. 8 bnr. 543 delt opp i 5 eierseksjoner.

Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken og enerett til bruk av den bolig som er knyttet til andelen.

4. Fordelingslisten viser:

Seksjons	Boligens benevnelse	Boligen omfatter antall rom	Boligen omfatter brutto m^2.	Sameiebrøk i eiendommen
1.	Heggesnaret 1 A	4 v. kj.	90 kvm	1/5
2.	" B	"	"	1/5
3.	" C	"	"	1/5
4.	" D	"	"	1/5
5.	" E	"	"	1/5

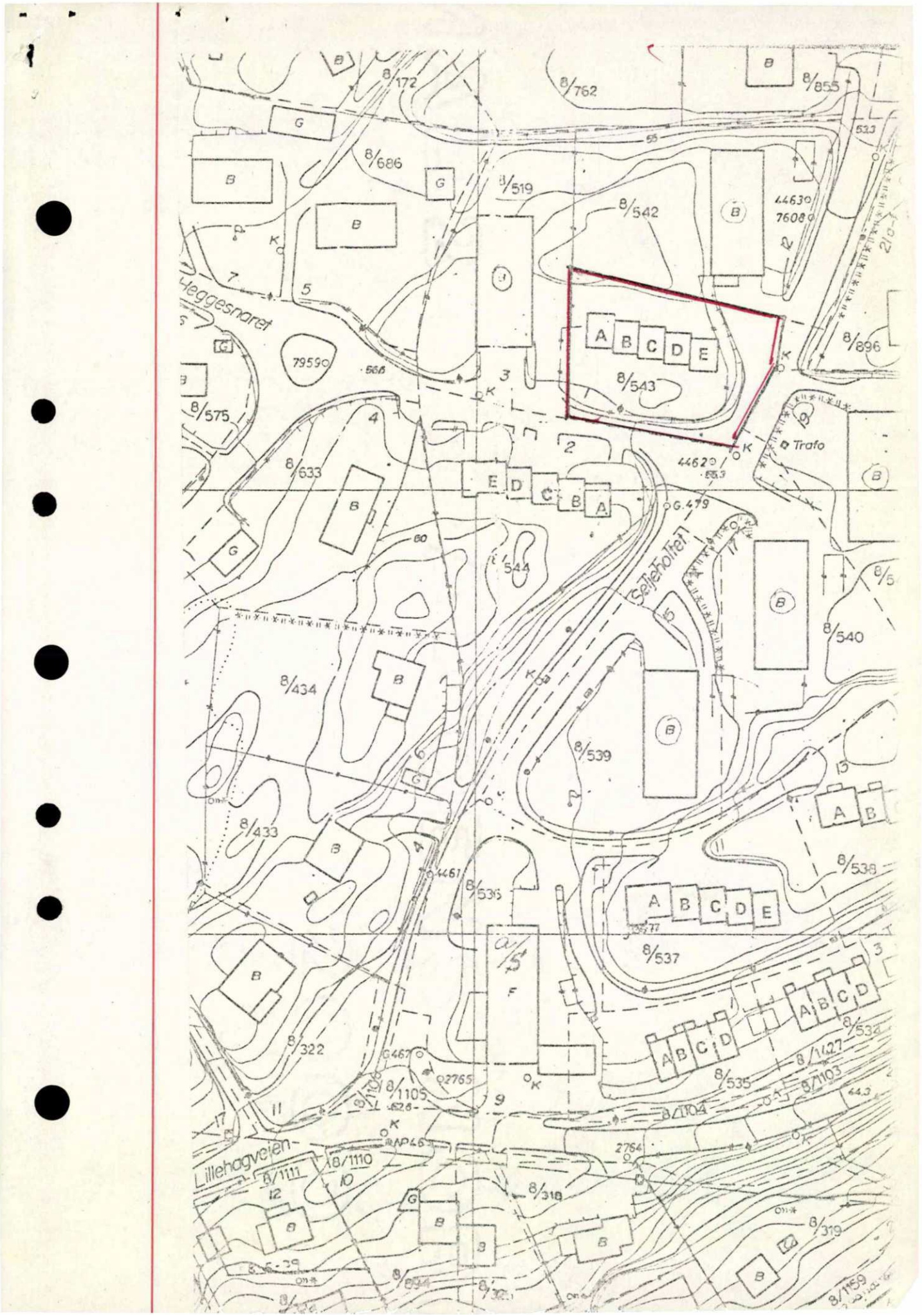
Bærum, den 5/11 1979

Styret i Løkkeheimen boligbyggelag A/S

s.
(Otto Winther)
Formann
Person nr. 110652-[redacted]

s.
(Halvard Halvorsen)
Person nr. 250350-[redacted]

Vedlegg:
1 situasjonskart der eiendommen er inntegnet med rød strek og seksjonene er merket


8/172
8/762
8/855
8/686
8/519
8/542
8/896
8/543
8/575
8/633
8/544
8/540
8/434
8/539
8/433
8/538
8/536
8/537
8/322
8/535
8/1105
8/1104
8/318
8/319
Heggesnaret
Sellehollet
Lillehagveien
Trafo
A B C D E

Dagbokført som nr. 4375
den 19/3 1953
Stempelmerker kr. 600.–
påsatt originaldokumentet og kassert
den 19/6 – 1953
av Lyskrivaren

Kjøpekontrakt av 2/8 1950 stemplet for kr. 1420. forevist
Merkene kassert 2/9 1953 av Asker og Bærum Sorenskriverembete.
For byskriveren i vestre distrikt.

13

SKJØTE

Undertegnede, Alf Monrad Pettersen, skjøter og overdrar herved til Løkkeheimen boligbyggelag A/S følgende byggetomter i Bærum herred ifølge kjøpekontrakter av 2.8. 1950 og 11.1. 1951.

Tomt nr.	gnr.	bnr.	skyld	kjøpesum
1	8	533	3 øre	kr. 6.180,-
1B	8	534	2 "	" 6.975,-
2	8	535	3 "	" 8.917,50
3	8	536	6 "	" 31.788,-
4	8	537	4 "	" 14.322,-
5	8	538	4 "	" 14. 849,-
7	8	539	6 "	" 16.220,25
8	8	540	6 "	" 16.359,-
9	8	541	5 "	" 12.941,25
17	8	542	6 "	" 19.780,20
17B	8	543	4 "	" 11.329,40
18	8	519	4 "	" 13.515,-
19	8	544	7 "	" 24.523,60
				Tils. kr. 197.700,20.

Tomtene er taksert av Prisnemda i Bærum ved takster av 5.3. og 20.4. 1953.

Tomtene overdras fri for pengeheftelser med opparbeidet veg, vann og kloakk. Av salgsvilkårene inntatt i kjøpekontraktene nevnes:

1. Tomtene skal bebygges overensstemmende med stadfestet reguleringsplan.

2. Tomtene kan kun bebygges med boligbygg i den høy-

de som Bærum bygningsvesen tillater og kan ikke nyttes eller leies bort til noen som ved røk, stank, støy eller lignende virksomhet sjenerer naboene.

3. Tomtene kan ikke nyttes til handel, restaurant eller kafe. Unntatt fra denne bestemmelse er tomt nr. 3 gnr. 8 bnr. 536 hvor det kan oppføres bygg med butikker i lste etasje og lege- og tannlegekontor i 2nen etasje.

4. Kjøperen oppsetter straks flettverksgjerde i samme høyde som før mellom det frasolgte tomteareal og hovedbølet.

5. Selgeren har rett til det tømmer som skal hugges på veg og tomtegrunnene. Kjøperen har dog rett til endel ma terialer til forstøtninger m.v.

6. Salget medfører ingen innskrenkning i selgerens utnytting av den gjenværende del av eiendommen Løkeberg gård, gnr, 8 bnr. 171 i Bærum.

7. Selgeren, Alf Monrad Pettersen skal ansettes som bestyrer av de på tomtene oppførte bygg på vanlige betingelser. Det er ikke adgang til å si ham opp som bestyrer med mindre han ikke utfører sitt arbeid tilfredsstillende.

8. Alle omkostninger ved salget og skjøt-

II

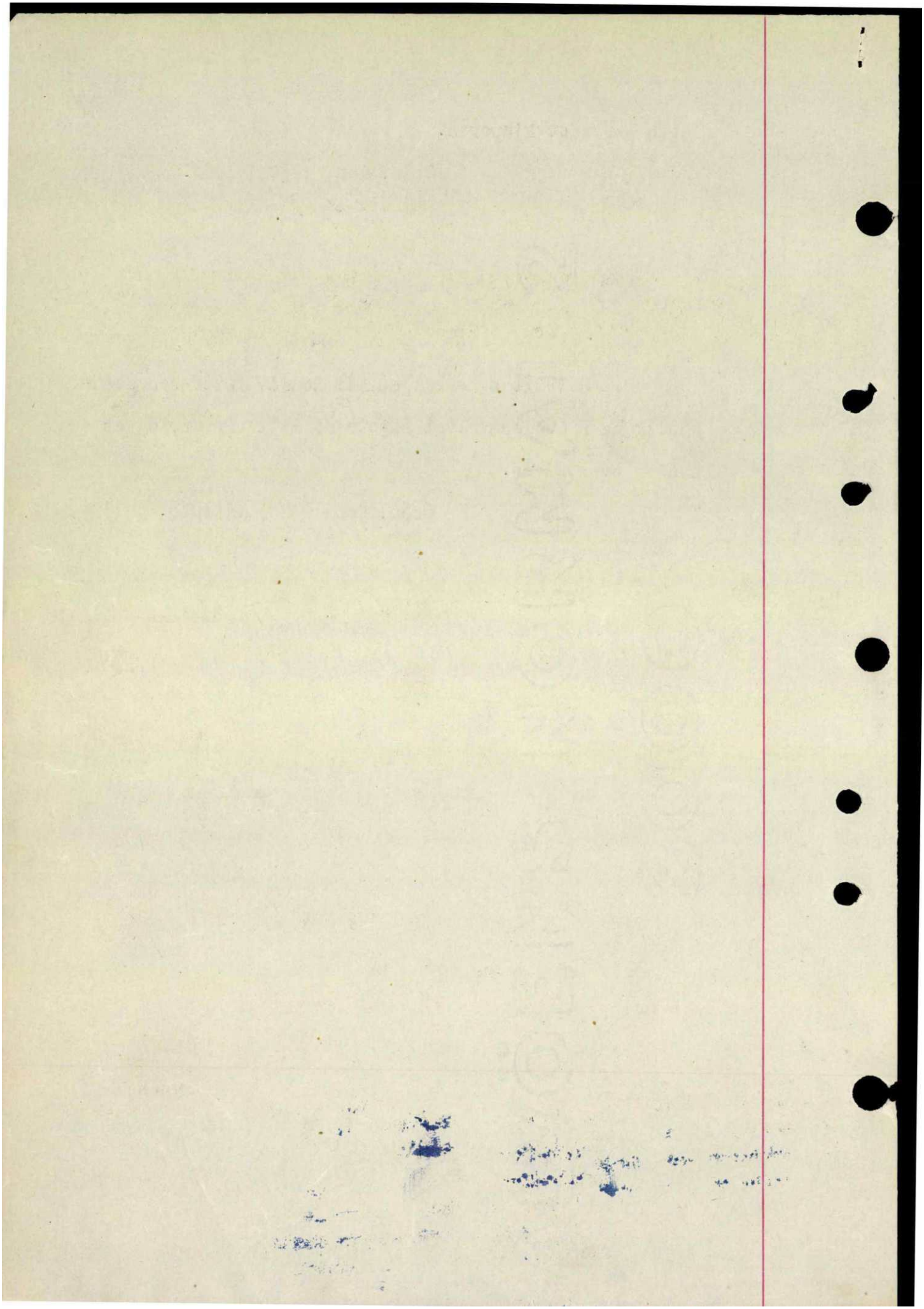
ingen bæres av kjøperen.

Oslo, den 5. juni 1953.

Det bekreftes herved at Alf Monrad Pettersen egenhendig ha r underskrevet skjøtet i mitt nærvær, og at han er over 21 år.

Oslo, den 5. juni 1953.

o.s. sakf.



DAGBOKFØRT
06.NOV79 21821
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

SKJØTE

Løkkeheimen boligbyggelag A/S skjøter herved en ideell 1/5-part – eierseksjon 5 – gnr 8 bnr. 543 Heggesnaret 1 i Bærum, til

Hans von Tangen-Jordan 230342[redacted]
person nr.

for en kjøpesum stor

kr. 72.000.-

hvilke kroner sytti to tusen 00/100 --------- er oppgjort på nærmere avtalt måte.

For gebyrberegningen settes verdien av eierparten til kr. 120.000

Fra sameie-vedtektenes § 6 påheftes:

Sameiet har pant for kr. 10.000.- i den enkelte sameiers part til sikkerhet for fellesutgifter. Denne panterett har prioritet etter kr. 150.000.-.

Styret i sameiet har fullmakt til og plikter på vegne av de øvrige sameiere å vike prioritet med nevnte panterett til etter 80 % av senere lånetakst. Dette for at sameieren fritt kan pantsette sin eierpart innen 80%-sammen. Styret pålegges plikten til å attestere på pantobligasjonen at forannevnte pante-ramme er overholdt. - Panteretten er uten opptrinsrett.

Selgeren bærer omkostningene ved skjøtingen.

B æ r u m , den 5. november 1979.

LØKKEHEIMEN BOLIGBYGGELAG A/S

Otto Winther
(Otto Winther)
person nr. 110652[redacted]
formann

(Halvard Halvorsen)
person nr. 250350[redacted]

Jeg bekrefter herved at dette dokument er underskrevet i mitt nærvær av Otto Winther og Halvard Halvorsen og at underskriverne er over 20 år.

(Jørgen Stray)
Statsautorisert eiendomsmegler
person nr. 270122[redacted]

Bærum kommune

VAledninger

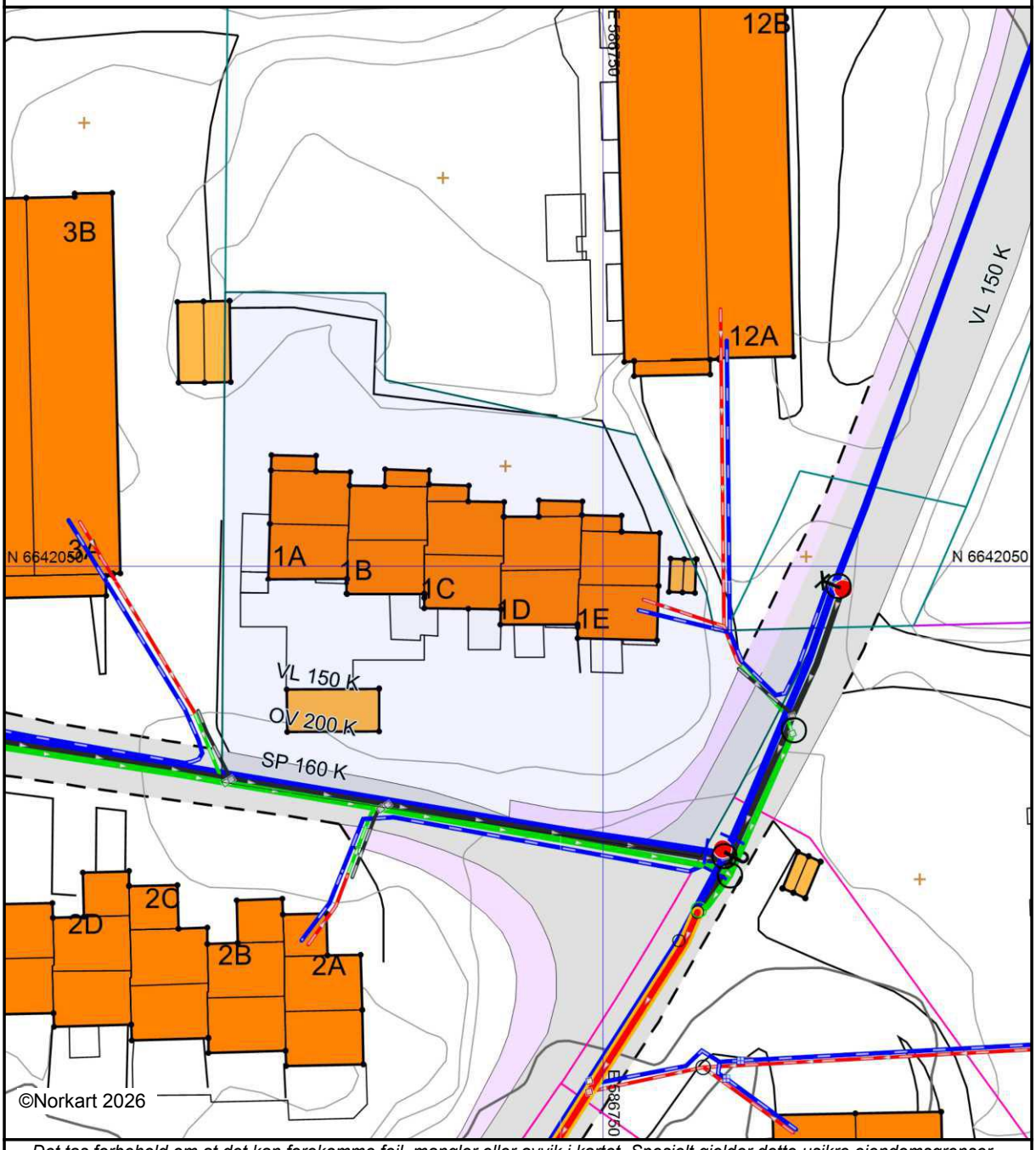
Eiendom: 8/543/0/5
Adresse: Heggesnaret 1E
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

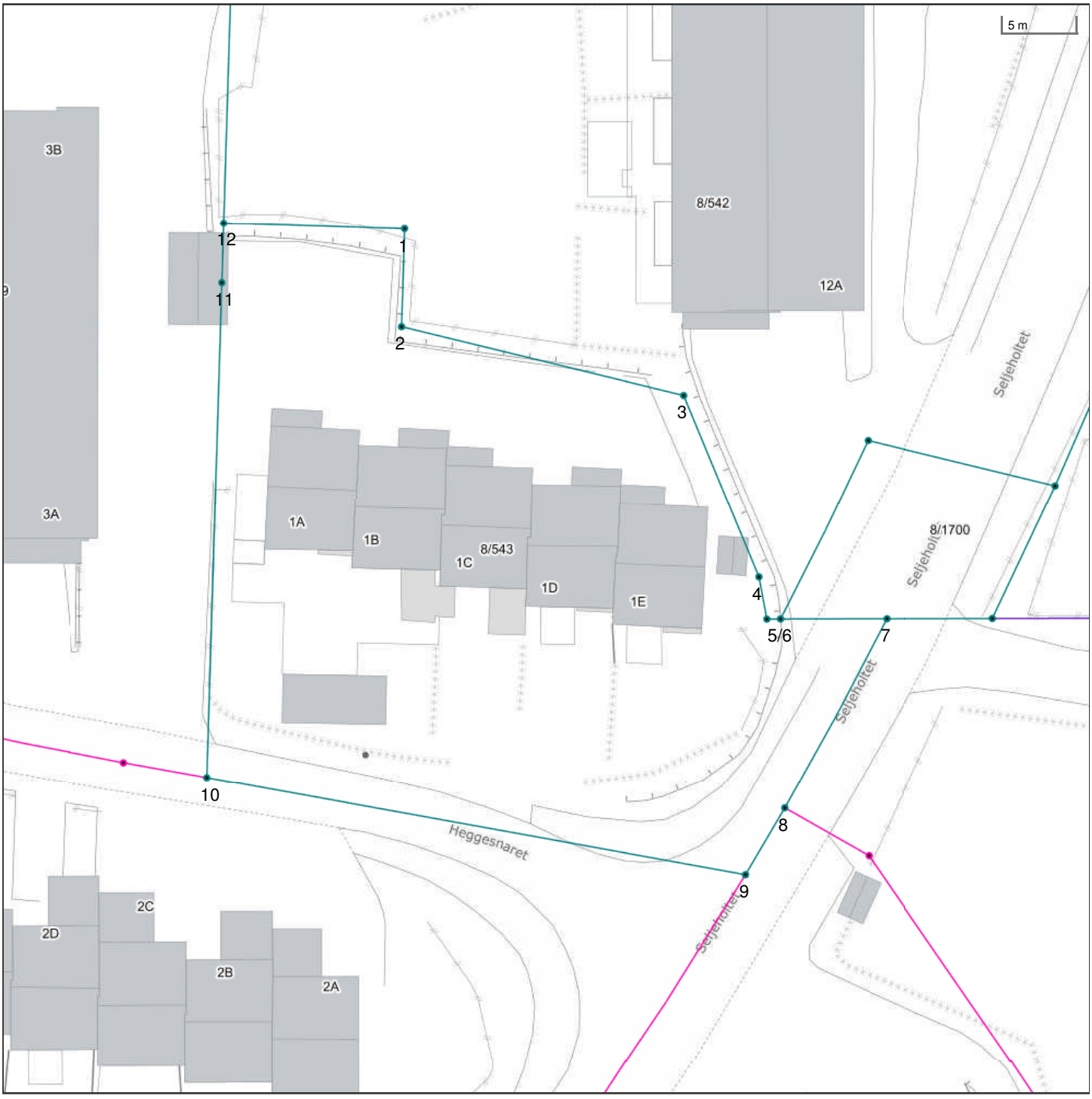
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 02.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3201 - 8/543//5



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

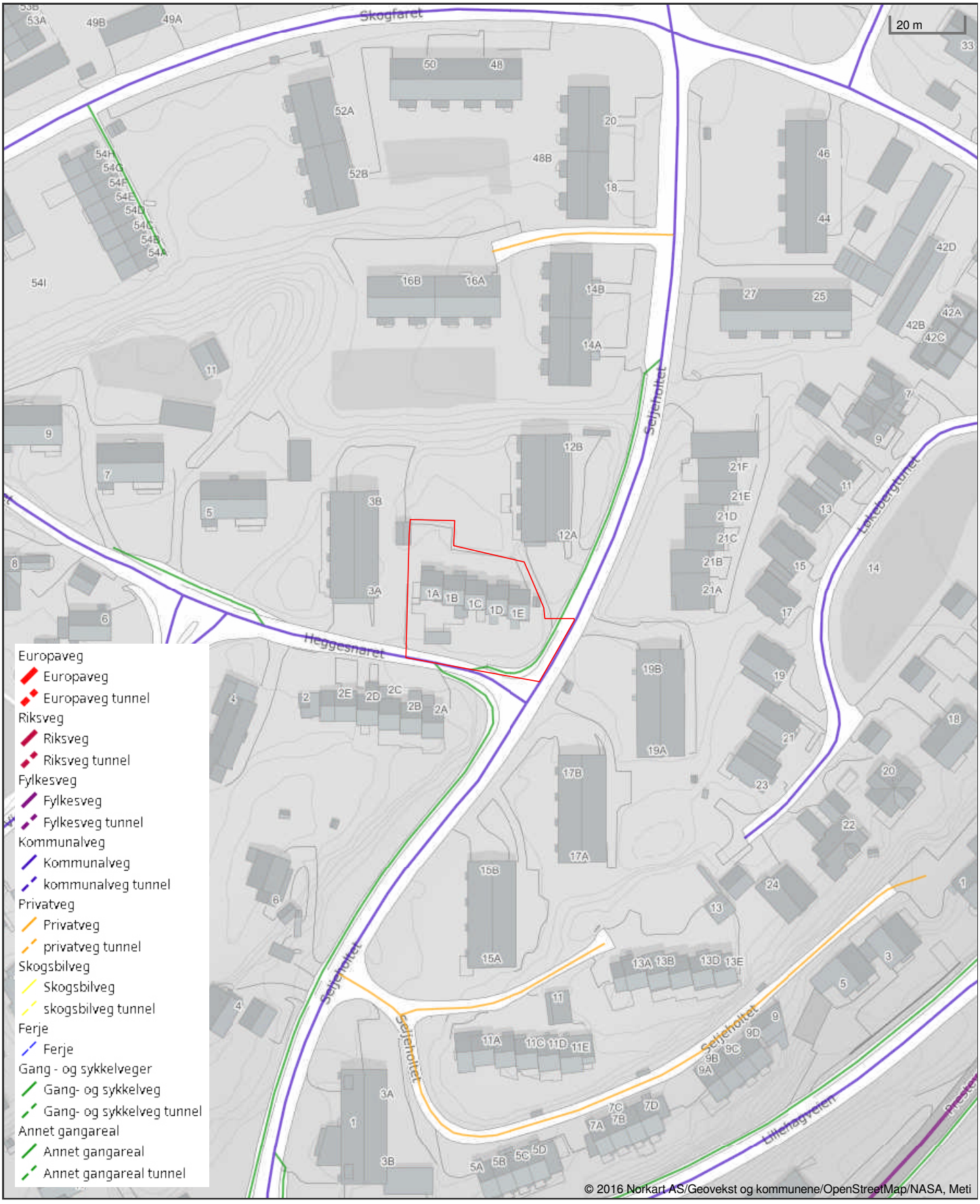
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 350,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642057,78	**Øst**	586742,38	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642071,22	586733,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,50	
2	6642064,49	586732,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,73	
3	6642060,23	586752,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,02	
4	6642047,89	586758,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,50	
5	6642045,01	586758,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,94	
6	6642045,04	586759,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94	
7	6642045,23	586766,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,32	
8	6642032,08	586760,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,77	280,93
9	6642027,43	586757,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,33	
10	6642033,24	586720,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,75	
11	6642067,21	586720,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,97	
12	6642071,31	586720,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,10	

Utskriftsdato: 02.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 8/543//



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

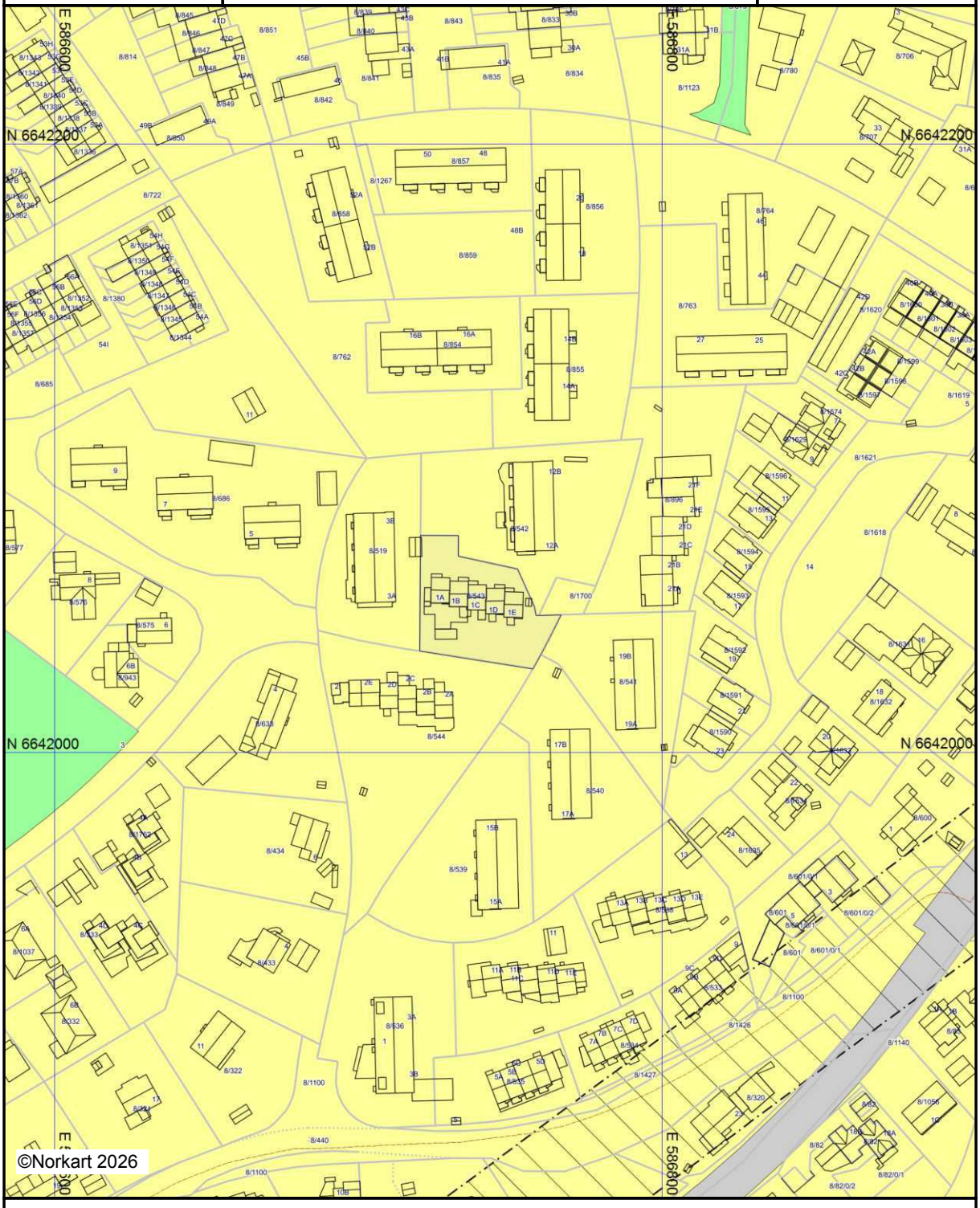
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/543/0/5
Adresse: Heggesnaret 1E
Utskriftsdato: 02.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



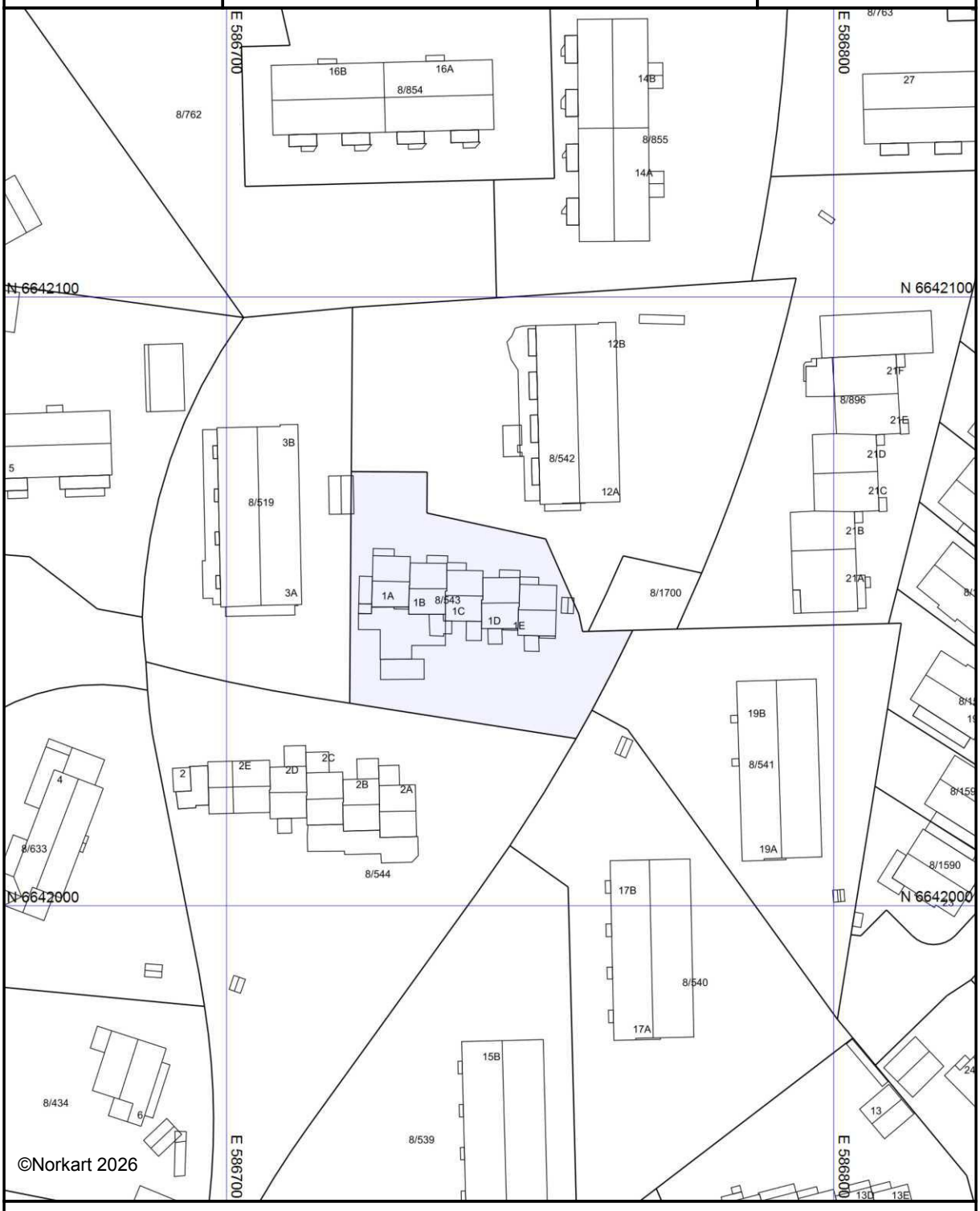
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/543/0/5
Adresse: Heggesnaret 1E
Utskriftsdato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

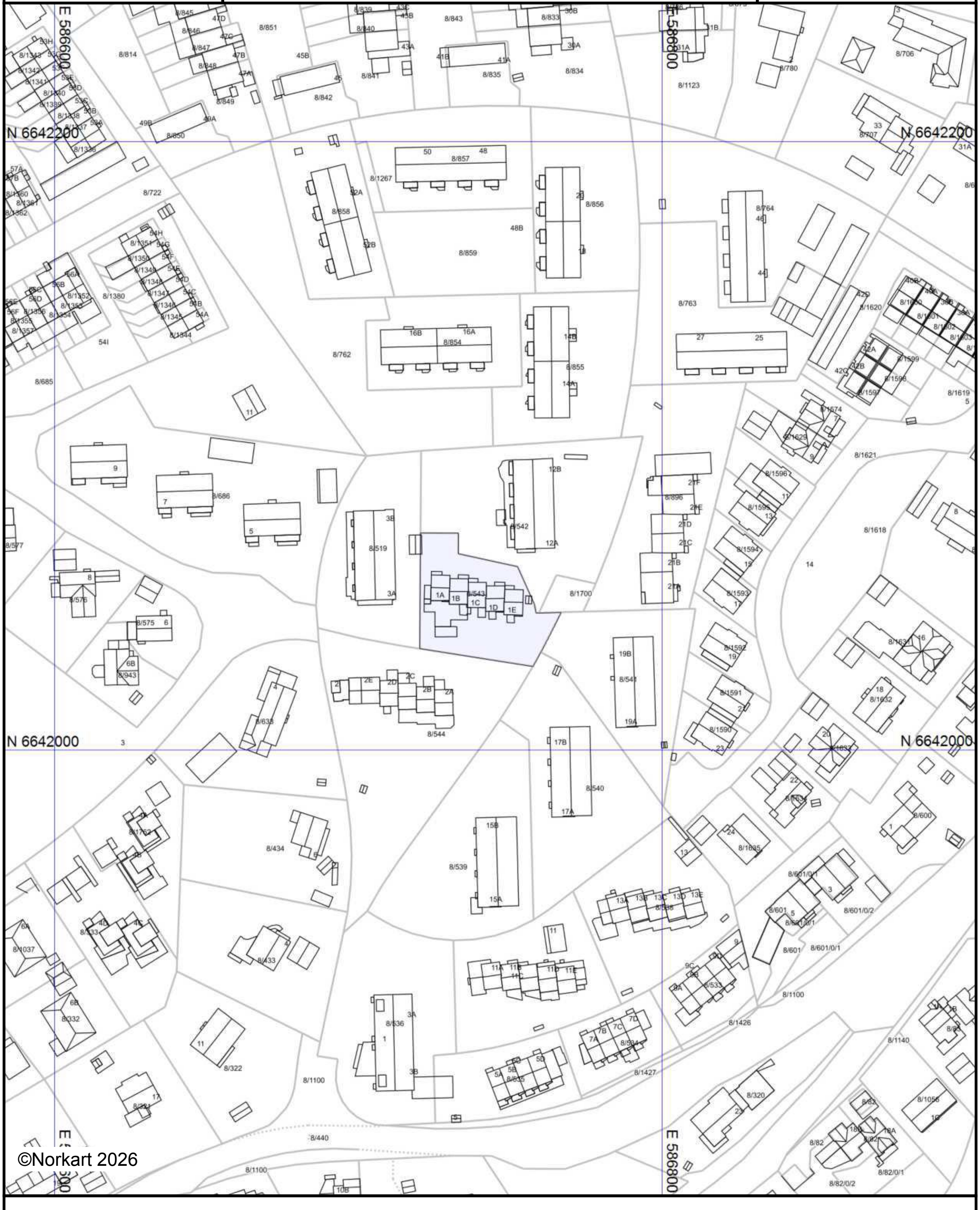
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 8/543/0/5
Adresse: Heggesnaret 1E
Utskriftsdato: 02.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

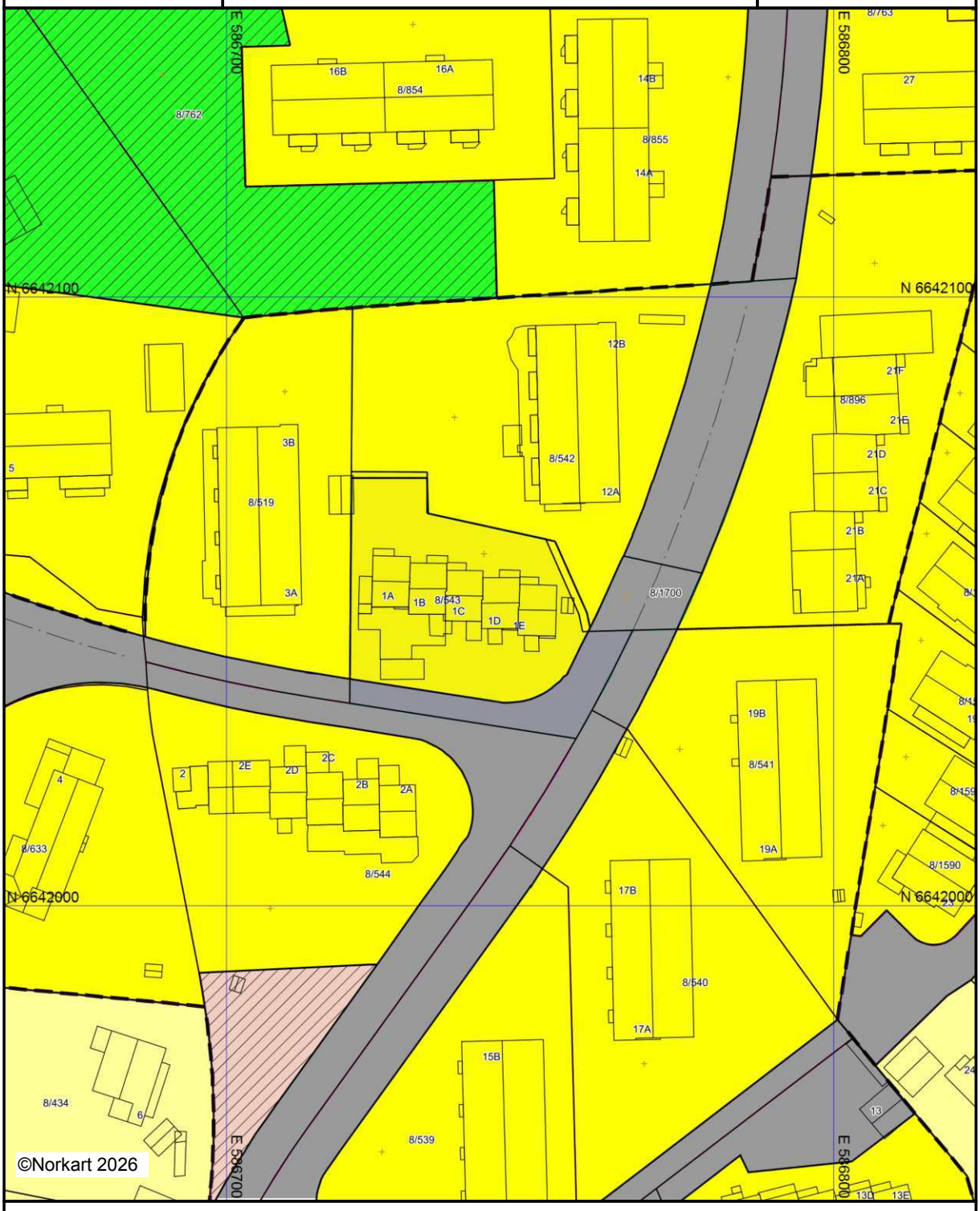
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/543/0/5
Adresse: Heggesnaret 1E
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Heggesnaret 1E

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	7 min 0.6 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	4 min 2.2 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	20 min 1.8 km
Nadderud videregående skole 460 elever	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjerkeholtet Linje 211	3 min 0.2 km
Avløs Linje 2, 3, 5	12 min 1 km
Blommenholm stasjon Linje L1	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 16 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Lillehagen barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min 0.5 km
Haslum barnehage Avd Nedre Haslum ... 28 barn	19 min 1.5 km
Gjettumkollen barnehage (1-5 år) 101 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Løkeberg	11 min
Rema 1000 Gjettum	20 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	6 min
Vitusapotek Sandvika	5 min
Sandvika Vinmonopol	5 min

SPORT

Løkeberg skole Gymnastikksal	6 min
Solberg ballplass	12 min
Friskis & Svettis	16 min
Gnist Gjettum	17 min

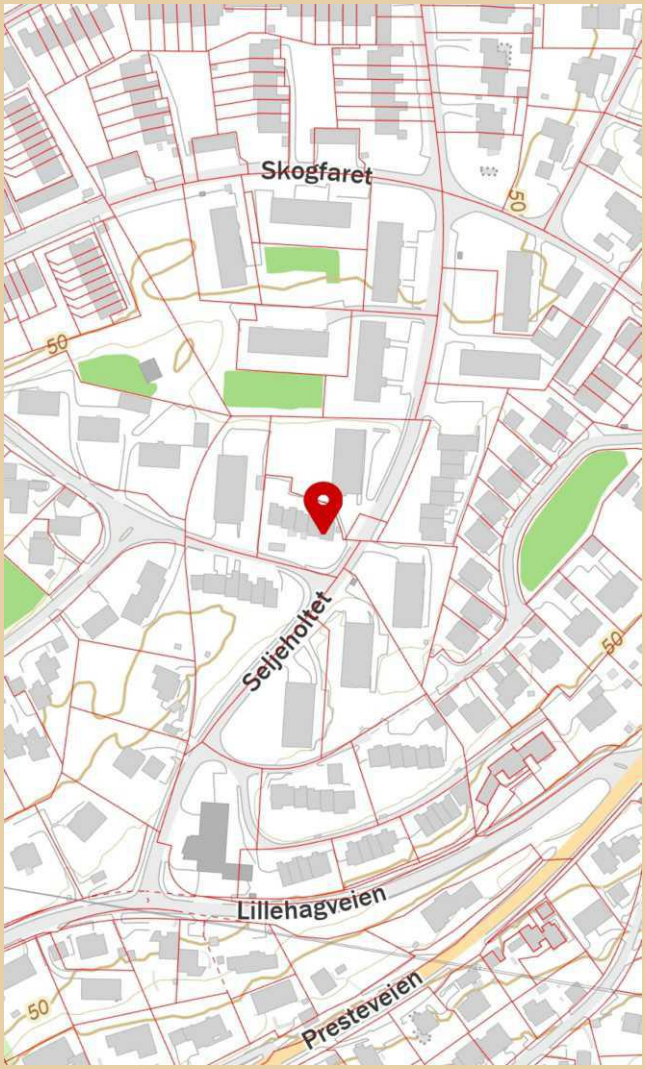
Støynivået
Lite støynivå 93/100

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

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:
Heggesnaret 1 E, 1344 Haslum
Gnr. 8, Bnr. 543, Snr. 5, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260507

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.
