PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ERIK WERENSKIOLDS VEI 3

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig
Erik Werenskiolds vei 3, 1344 HASLUM
BÆRUM kommune
gnr. 3, bnr. 137

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1944 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PF4137

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

Uavhengig Takstingeniør

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1965, med carport og bod.

Boligen går over 2 etasjer med følgende rominndeling:
1. etasje: 2 vindfang, entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 boder
2. etasje: gang, 4 soverom og bad
Annet: krypkjeller
Adkomst til terrasse fra stuen.

Badet i 2. etasje ble totalrenovert i 2006. Kledningen på to av ytterveggene ble skiftet i 2004. Ellers er mye originalt eller fra 1980-tallet. Boligen har et vedlikeholdsbehov ut fra alder. Det er registrert avvik både utvendig, innvendig, på våtrommene og på de tekniske installasjonene. Det må påregnes oppgradering av badet i 1. etasje og vaskerommet, og utbedring i krypkjelleren.

Boligens tilstand er positivt påvirket av badet i 2. etasje og den nye kledningen. Bygningen har likevel en alder som tilsier at en del originale konstruksjoner og tekniske installasjoner har passert over halvparten av sin forventede brukstid. Dette er typisk for boliger fra denne tidsperioden. Det gjelder spesielt vannledninger, avløpsrør og drenering fra byggeåret, takpappen fra 1980-tallet og varmtvannsberederen fra 1991. Boliger fra 1960-tallet har gjerne mindre isolasjon enn dagens boliger, og det gir høyere oppvarmingskostnader.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taket er et saltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Vindskier og toppbord er av tre.
Takrenner og nedløp er av malt metall.
Taket har kryploft med adkomst fra boligen, som brukes som bod.
Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående og liggende kledning.
Vinduene er i tre med 2-lags isolerglass.
Inngangsdøren er i tre med glassfelt. Ytterdørene og balkongdørene er i tre.
Terrassen er i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen. Det er bygget en pergola av tre over terrassen.
Adkomsttrappen er i pusset betong. Trappen til vaskerommet er i tre.
Carporten er i trekonstruksjon med takpapp. Til carporten hører en bod i trekonstruksjon med papptekking.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har parkett og fliser. 2. etasje har laminat, parkett og vegg-til-vegg-teppe. Det er varme i gulvet i begge vindfang, i entréen og i stuen i 1. etasje. Områdene med varme i gulvet er opplyst av selger.

Veggene har malt strietapet, malt panel og slette, malte flater.
Himlingene har panel, takplater og dukhimling.
Pipen er i teglstein. Det er peis med innsats i stuen.
Krypkjelleren går under hele 1. etasje, med tilkomst gjennom en luke innvendig. Bjelkelaget er av tre.
Innvendig trapp i tre, belagt med teppe.
Innvendige dører er slette dører. Det er dør med glass til vindfanget og skyvedør med glass fra gangen til stuen.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet er oppført av eier.
Gulvet er flislagt med varmefolie, veggene er flislagt, og himlingen har takplater med innfelte downlights.
Badet er innredet med toalett, servant, dusjkabinett og høyskap.

Vaskerom:
Gulvet er flislagt, og veggene er malt; én vegg har kork. Himlingen er glatt og malt.
Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, brettebenk med underskap og plassbygd høyskap.

Bad 2. etasje:
Badet er fra 2006.
Veggene er flislagt, og himlingen er malt panel med innfelte downlights.
Gulvet er flislagt med varmekabler.
Badet er innredet med servant med underskap, vegghengt toalett, innflislagt badekar, dusjhjørne med glassvegger og elektrisk håndklevarmer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er i eik med profilerte fronter og benkeplate av laminat, og har oppvaskkum av stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er hovedsakelig av kobber. Det er rør-i-rør til badet i 2. etasje.
Avløpsrørene er hovedsakelig av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og står på vaskerommet.
Det elektriske anlegget har hovedsakelig skjult, men delvis åpent ledningsnett. Sikringsskapet står i vindfanget i 1. etasje.
Det er røykvarsler i 1. og 2. etasje, og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren er av betong og er malt utvendig.
Terrenget rundt boligen er flatt, opparbeidet med belegningsstein, plen og beplanting.
Utvendige vannledninger er av jern/metall, og avløpsledningene er av støpejern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Ifølge kommunens arkiv foreligger godkjente tegninger fra 1964 for tomannsboligen, hus A og B. Tegningene viser WC i begge etasjer og garderobe i 1. etasje. I dag er det ikke WC i boligen, og garderoben er gjort om til bad. Det er ikke funnet ferdigattest eller innflyttingstillatelse for denne boligen (bnr. 137) i byggesaken.

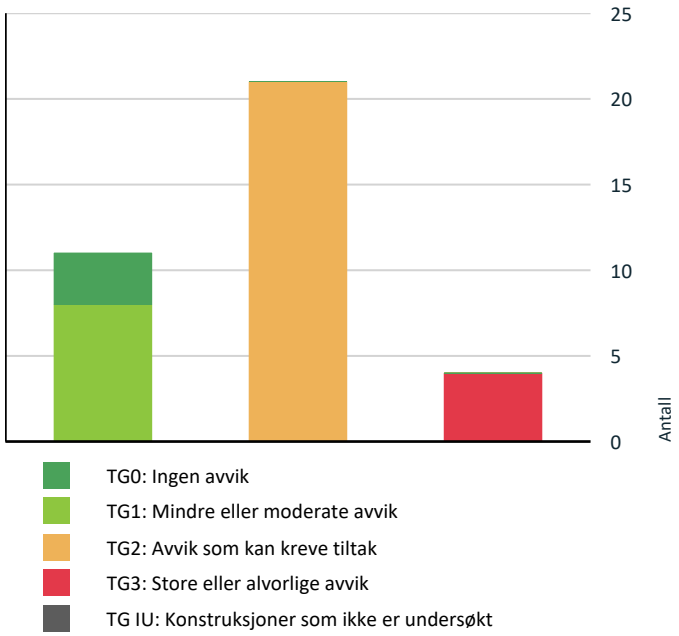
Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring. Uten ferdigattest er det ikke dokumentert at boligen er ferdigstilt i samsvar med byggetillatelsen. Kjøper overtar risikoen for forhold som ikke er godkjent, samt det økonomiske og juridiske ansvaret ved eventuelle krav fra kommunen om søknad, utbedring eller tilbakeføring.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kun er bruksendringer som er vurdert. Forhold rundt lovlighet og byggesak forøvrig er ikke vurdert under dette kapittel. Det anbefales å undersøke byggesaken hos kommunen før bindende avtale inngås.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

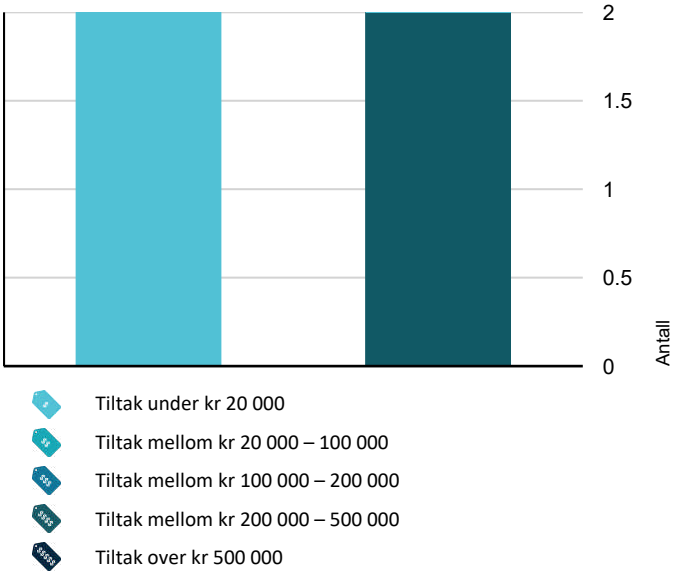
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges som dødsbo, og det foreligger få opplysninger om boligens historikk, vedlikehold og tidligere skader. Der opplysninger mangler, bygger vurderingene på det som var synlig på befaringen, på tilgjengelig dokumentasjon og på boligens alder, og enkelte forhold er derfor anslått. Kjøper må ta høyde for at det kan finnes forhold som verken selger eller takstmann kjenner til.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Brannskillet mot naboen er av eternittplater, som kan inneholde asbest. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke dokumentert utført med radonsperre.
- Åpningene mellom rekkverksspilene er målt til ca. 13 cm, mer enn 10 cm.
- Rekkverket i 2. etasje mot trappen er målt til 89 cm, lavere enn 90 cm.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger bare samsvarserklæring fra Morstad Elektro AS 29.06.2006 for overspenningsvern. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for elarbeidet på badene i 1. og 2. etasje, for varmekablene i hall og trapperom eller for andre nyere installasjoner.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Selger opplyser at det elektriske på badet i første etasje er utført av ufaglært.
- Det er påvist ledninger med berøringsfare i sikringsskapet.
- Ifølge NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred (lest 04.11.2026) ligger eiendommen innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er ikke registrert faresone for kvikkleireskred, og området er ikke utredet nærmere.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1985	Oppgradering	Nytt taktekke med takpapp på 1980- eller 1990-tallet, ikke dokumentert, opplyst av selger.
1986	Oppgradering	Nye vinduer i deler av boligen, ifølge datostempel.
2004	Oppgradering	Ny kledning med vindsperre og lufting på 2 yttervegger, fagfolk (Byggmester Rune Ranvik), ifølge faktura 20.07.2004.
2004	Oppgradering	Varmekabler i hall og trapperom, fagfolk (Morstad Elektro AS), ifølge installasjonsskjema 25.06.2004.
2006	Modernisering	Totalrenovert bad i 2. etasje, fagfolk (Rørkompaniet AS), ifølge overtakelsesrapport 17.06.2006.
	Modernisering	Bad i 1. etasje bygget i tidligere garderobe, utført av hjemmelshaver, år ukjent, ikke dokumentert, opplyst av selger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp. Vindskier og toppbord er av tre. Ifølge selger ble taket tekket om på 1980- eller 1990-tallet; det er ikke dokumentert. Midten av 1980-tallet er lagt til grunn for alderen.

Det var ikke etablert sikker tilkomst til taket, og i henhold til gjeldende regelverk og interne HMS-rutiner ble det vurdert som ikke forsvarlig å foreta inspeksjon av takflaten. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og på avstand på forsiden. Taktekket på baksiden kunne ikke ses på grunn av tomtens beskaffenhet. Vurderingen bygger på det som var synlig, samt alderen ifølge selger.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må forventes at undertak og taktekking skiftes i nær fremtid. Når vanntette sjikt på tak blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, som kan gi fuktskader i undertaket og takkonstruksjonen.

Det anbefales at taket kontrolleres av taktekker før bindende avtale inngås.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av malt metall. Takrennen på baksiden er nyere og ble skiftet samtidig med kledningen, ifølge selger. Øvrige beslag på taket er gamle. Det var ikke etablert sikker tilkomst til taket, og i henhold til gjeldende regelverk og interne HMS-rutiner ble det vurdert som ikke forsvarlig å foreta inspeksjon av takflaten. Takrenner, nedløp og beslag er derfor besiktiget fra bakkenivå, og feil eller skader som ikke var synlige derfra, kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Ifølge selger renner det litt vann ned langs pipa på et soverom når det regner og blåser mye. Enkle fuktsøk på pipa ga utslag for fukt, og det er fuktmerker på undertaket mot kryploftet der vannet renner ned. Se Takkonstruksjon/Loft.
• Nedløpet på forsiden er ført mot bygningen.
• Skjøten på nedløpet fra taket til takrennen på carporten er teipet og overmalt.

Konsekvens/tiltak
• Beslaget rundt pipa bør kontrolleres og utbedres av blikkenslager, slik at vann ikke trenger inn langs pipa. Vann som trenger inn langs pipa kan gi fuktskader i undertaket, takkonstruksjonen og pipa. Nedløpet på forsiden bør føres bort fra bygningen, og den teipede skjøten på nedløpet mot carporten bør skiftes. Vann ved grunnmuren øker fuktbelastningen på krypkjelleren.

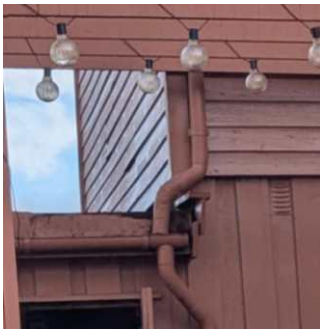
Kostnadsestimatet er beregnet for utbedring av beslaget rundt pipa, og tar ikke høyde for skader i undertaket og takkonstruksjonen som avdekkes når beslaget åpnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utslag for fukt på pipen i 2. etasje kan tyde på fuktinntrenging.



Nedløp er tapet og overmalt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Taket har kryploft med adkomst fra boligen som brukes som bod, og det er uisolert.
Øvrige deler av loftet var utilgjengelige på befaringen, med tilkomst gjennom en luke øverst i gavlen. Luken er for høyt oppe til å komme inn, og disse delene er ikke besiktiget. Ifølge selger er taket etterisolert av hjemmelshaver, men tidspunkt og oppbygging er ukjent.

Vurdering av avvik:

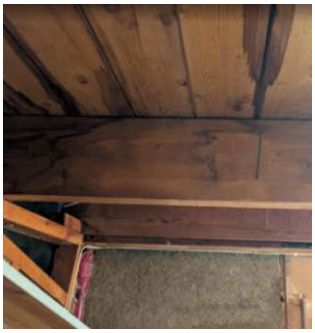
• Det er synlige fuktmerker på undertaket i en stripe fra pipa, som må settes i sammenheng med lekkasje ved beslaget rundt pipa eller fuktinntrengning fra pipa.

• Store deler av loftet er ikke besiktiget, og oppbyggingen av etterisoleringen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Lekkasjen ved pipa bør utbedres, og undertaket rundt pipa bør kontrolleres av tømrer for å avklare om det er fuktskadet. Fukt over tid kan gi råte og muggsopp i undertaket og takkonstruksjonen. Se Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.

Store deler av loftet er ikke besiktiget, og det er ukjent når og hvordan taket er etterisolert. Det kan derfor være skader og feil i takkonstruksjonen som ikke er sett. Fukt fra lekkasjen ved pipa kan ha gitt råte eller muggsopp i undertaket og sperrene. Er isolasjonen lagt slik at luftingen under undertaket er tettet, eller uten dampsperre mot de varme rommene under, kan det dannes kondens med fuktskader og muggsopp. Det kan også være spor etter skadedyr eller fugl. Kjøper overtar risikoen for slike skader. Det anbefales at loftet åpnes og kontrolleres av fagmann før bindende avtale inngås.



Fuktskjolder på undertak fra pipen.



Fuktskjolder på undertak.



Forhøyet fuktverdi på undertak.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon fra byggeåret, med stående og liggende kledning. Kledningen på veggene mot sør (stueveggen) og øst ble skiftet i 2004 av Byggmester Rune Ranvik, med ny vindsperre, utlekting og stående kledning, ifølge tilbud 01.06.2004 og faktura 20.07.2004. Fasaden er malt de senere årene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et råteskadet bord i den nye kledningen over stuevinduet mot øst.
- Den originale kledningen har ingen lufting.
- Den originale kledningen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det råteskadede bordet over stuevinduet bør skiftes, så råten ikke sprer seg i kledningen og gir fuktskader rundt vinduet. Når den originale kledningen skiftes, bør det lages lufting bak den etter dagens byggeskikk. Uten lufting tørker kledningen dårligere, og risikoen for råte i kledningen og veggen bak øker.

Årsaken til råteskaden er ukjent, men trolig er kledningsbordet avsluttet for nær beslaget, slik at det har trukket opp fukt.



Råteskadet kledningsbord.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er i tre med 2-lags isolerglass. De har varierende alder, fra byggeåret til 2001 ifølge datostempel, og de fleste er fra 1986. De store vinduene i stuen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er råteskader i den utvendige belistningen på vinduet på soverommet i 2. etasje.
- Vinduet på hovedsoverommet tar i karmen, og ifølge selger kan låsemekanismen falle ut når vinduet settes i luftestilling.
- Vinduer fra byggeåret og 1986 har isolerglass eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskifting av de eldste vinduene, siden isolerglass i den alderen kan punktere og vinduene isolerer dårligere enn nyere vinduer. Den utvendige belistningen på vinduet på soverommet i 2. etasje bør skiftes, så råten ikke sprer seg til karm og ramme. Vinduet på hovedsoverommet bør justeres og låsemekanismen festes, så vinduet kan åpnes og lukkes trygt.

Tilstandsgraden er satt på grunn av råteskaden i den utvendige belistningen.
Kostnadsestimatet er beregnet for utskifting av den utvendige belistningen på vinduet på soverommet i 2. etasje, og tar ikke høyde for råte i karm og ramme som avdekkes når belistningen tas av, eller for utskifting av de øvrige eldre vinduene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råteskade på utvendig belisting av vinduet er årsaken til TG3

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdøren er i tre med glassfelt. Ytterdørene og balkongdørene er i tre, balkongdørene med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Døren til vaskerommet er av heltre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag under balkongdørene.
- Det er luftlekkasjer ved døren til vaskerommet.
- Den ene balkongdøren kan bare åpnes når høyre dørhendel løftes 3/4 opp, og døren er ikke fullt funksjonell. Hengslene på det ene dørbladet går ikke helt sammen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag under balkongdørene, slik at vann ledes ut og ikke trenger inn under terskelen. Balkongdøren bør justeres så den kan åpnes helt, og døren til vaskerommet bør tettes. Luftlekkasjer gir trekk og varmetap.
- Det bør utføres justering eller reparasjon av hengslene slik at balkongdøren kan åpnes og lukkes som normalt.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjonalitet, økt slitasje og mulig skade på dør og karm.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen er i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen. Det er bygget en pergola av tre over terrassen. Terrassen står på bakken, stedvis på støpte fundamenter og stedvis på steiner, og er festet i bygningskroppen.

Vurdering av avvik:

- Terrassen har noe skjevhet.
- Terrassen er stedvis fundamentert på steiner direkte på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fundamenteringen bør utbedres der terrassen står på steiner, slik at den ikke setter seg mer. Bevegelser i grunnen kan gi økende skjevhet, og siden terrassen er festet i bygningskroppen, kan bevegelsene påvirke veggen den er festet til.



Terrassen heller mot dette hjørnet.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomsttrappen er i pusset betong. Trappen til vaskerommet er i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er oppsprekking og avskalling av puss, og flassing i malingen på adkomsttrappen.

Konsekvens/tiltak

• Pussen på adkomsttrappen bør utbedres og trappen males. Sprekker i pussen slipper inn vann, og frostsprengning kan gi videre skader på trappen.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Carporten er i trekonstruksjon med takpapp. Det er montert eternittplater som brannskille mot naboen. Carporten er åpen, slik brannvesenet satte som vilkår i 1964. Til carporten hører en bod i trekonstruksjon med papptekking.

Vurdering av avvik:

• Det er svertesopp på undersiden av carporttaket.

• Takpappen på carporten har svært høy alder.

• Boden har sunket i terrenget og har uvesentlige råteskader i kledningen. Utførelsen fremstår som ufagmessig.

• Brannskillet mot naboen er av eternittplater, som kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

• Det må forventes at taktekket på carporten skiftes i nær fremtid, og svertesoppen bør vaskes bort. Boden bør utbedres eller bygges om, siden den har sunket og ikke er utført fagmessig. Eternittplatene bør ikke bores i eller skjæres i før det er avklart om de inneholder asbest.

Eternittplater fra denne tiden kan inneholde asbest. Platene er ikke undersøkt, og det er ikke tatt prøver. Asbest er helsefarlig når platene bores i, skjæres eller brytes. Skal platene fjernes eller bearbeides, bør det først tas prøve, og arbeidet må utføres av godkjent foretak. Kjøper overtar kostnadene ved eventuell asbestsanering.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje har parkett og fliser. 2. etasje har laminat, parkett og vegg-til-vegg-teppe. Det er varme i gulvet i begge vindfang, i entréen og i stuen i 1. etasje, ifølge selger. For hall og trapperom foreligger installasjonsskjema for varmekabler fra Morstad Elektro AS 25.06.2004.

Vurdering av avvik:

• Det er fuktskade med svelling i parketten ved balkongdøren i stuen. Ifølge selger skyldes skaden overdreven vanning av en potteplante.

• Det er løse fliser og oppsprukne fuger i begge vindfang.

Konsekvens/tiltak

• Den svelte parketten ved balkongdøren bør skiftes, og årsaken bør avklares samtidig. Se Ytterdører om manglende beslag under balkongdørene. De løse flisene i vindfangene bør festes og fugene utbedres, så vann ikke trenger ned under flisene.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt strietapet, malt panel og slette, malte flater. Himlingene har panel, takplater og dukhimling. Det er normal bruksslitasje på overflatene.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskillerne er målt med laser.
1. etasje: stuen ca. 7 mm over hele rommet, entré/gang ca. 11 mm innenfor 2 m og ca. 16 mm over hele rommet.
2. etasje: lite soverom ca. 6 mm innenfor 2 m og ca. 8 mm over hele rommet.

Vurdering av avvik:

• Gulvet i hovedsoverommet har ca. 17 mm høydeforskjell innenfor 2 m og ca. 18 mm over hele rommet.
Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer. ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Konsekvens/tiltak

• For å utbedre høydeforskjellene må gulvet rettes opp.
Konsekvensen av skjevheter er redusert bokomfort og mulige utfordringer ved innredning eller bruk av rommet.
Dersom nøyaktig kartlegging av skjevheter er avgjørende, bør det foretas ytterligere målinger med rotasjonslaser i umøblert bolig for å avdekke eventuelle større avvik.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke målt radon, ifølge selger. Boligen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon, ifølge NGUs aktsomhetskart (lest 04.11.2026). Kartet viser sannsynligheten for forhøyede radonnivåer i området, men ikke nivået i den enkelte bolig. Det kan bare avklares ved måling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmåling i vinterhalvåret, i minst 2 måneder. Radon i inneluften gir økt helserisiko ved langvarig eksponering.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er i teglstein. Det er peis med innsats i stuen.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiertilsyn.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjelleren går under hele 1. etasje, med tilkomst gjennom en luke innvendig. Bjelkelaget er av tre. Grunnen er jord uten fuktsperre. Det er luker i grunnmuren mot hagen og mot gaten, men flere er tettet på innsiden, og det er ingen luker i gavlen. Det er lavt under bjelkelaget flere steder, med vanskelig tilkomst, og hele krypkjelleren er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

• Den ene påviste lufteventilen er tettet, og flere luker er tettet på innsiden.
• Det er målt 23 % fukt i bordene på undersiden av gulvet.
• Det er synlig fukt på grunnen.
• Det er lagret organisk materiale med synlige fuktskader i krypkjelleren.
• Det er ingen fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Krypkjelleren bør utbedres med fuktsperre mot grunnen og fungerende lufting, eller med avfukter, slik at fuktnivået i treverket kommer ned. Det organiske materialet bør fjernes. Treverket i bjelkelaget bør undersøkes av fagmann for råte og sopp der fukten er målt. Fukt over 20 % i treverk over tid gir risiko for råte og muggsopp, og skader i bjelkelaget kan påvirke gulvet i 1. etasje.

Hele krypkjelleren er ikke besiktiget, fordi det er lavt under bjelkelaget flere steder. Med fukten som er målt, kan det være råte eller sopp i bjelkelaget på steder som ikke ble sett, og kjøper overtar risikoen for slike skader. Det anbefales at krypkjelleren undersøkes av fagmann før bindende avtale inngås.


Organisk materiale i krypkjeller bør fjernes.


Høyt fuktnivå med risiko for skjult skade.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre, belagt med teppe.

Vurdering av avvik:
• Åpningene mellom rekkverksspilene er målt til ca. 13 cm, mer enn 10 cm.
• Rekkverket i 2. etasje mot trappen er målt til 89 cm, lavere enn 90 cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket bør utbedres slik at åpningene ikke er større enn 10 cm og høyden er minst 90 cm. Store åpninger og lavt rekkverk gir fare for at barn klatrer eller faller gjennom.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er slette dører. Det er dør med glass til vindfanget og skyvedør med glass fra gangen til stuen.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak
• Dørene bør justeres, så de går fritt i karm og terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført av eier ifølge selger. Alder er ukjent, men mye tyder på at det kan være fra rundt 2000-tallet.
Gulvet er flislagt med varmefolie, veggene er flislagt, og himlingen har takplater med innfelte downlights.
Badet er innredet med toalett, servant, dusjkabinett og høyskap. Det er elektrisk avtrekk.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider eller relevant kompetanse for utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke sluk i rommet, avløpsrøret fra dusjkabinettet er underdimensjonert og ligger med motfall, og varmefolien i gulvet fungerer ikke, ifølge selger. Utførelsen fremstår som ufagmessig, og det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Det må forventes full oppgradering av badet, med sluk, tettesjikt, overflater, avløp og elektrisk anlegg. Badet mangler sluk og er bygget ufagmessig uten dokumentasjon, så det er stor usikkerhet om hvordan det er bygget. Uten sluk kan vann ved en lekkasje ikke ledes bort, og det kan gi fuktskader i gulvet og i krypkjelleren under.

Kostnadsestimatet er beregnet for totalrenovering av badet med sluk, tettesjikt, overflater, avløp og elektrisk anlegg, og tar ikke høyde for skader i gulvet eller bjelkelaget under badet som avdekkes ved riving.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





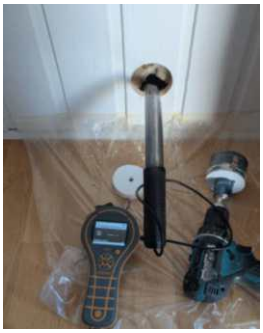
Underdimensjonert avløpsrør med motfall.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling uten utslag

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ligger i 1. etasje. Gulvet er flislagt, og veggene er malt; én vegg har kork. Himlingen er glatt og malt. Det er ingen varmekilde i gulvet. Flisene er lagt av hjemmelshaver oppå det gamle gulvbelegget, ifølge selger. Alderen ellers er ukjent, og byggeåret 1965 er lagt til grunn. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, brettebenk med underskap og plassbygd høyskap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vaskerommet er fra før 2000.

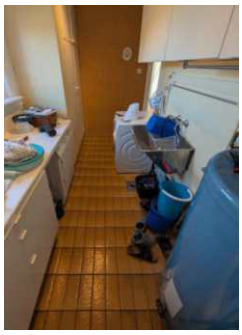
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluket er et gammelt støpejernssluk med rust, og det er ikke synlig membran klemt ned i klemringen; under flisene er det gulvbelegg. Flisene er oppsprukket og løse flere steder. Rommet har bare spalteventil over vinduet, og det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Vaskerommet bør totalrenoveres med nytt sluk, tettesjikt og overflater, slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og det bør etableres avtrekk. Vaskerommet er fra 1965, med flis lagt oppå gammelt gulvbelegg og uten synlig membran i sluket. Sluket er rustent og flisene er løse og oppsprukket, så vann kan trenge ned i gulvet. En lekkasje fra vaskemaskin, utslagsvask eller rør kan gi fuktskader i gulvet og i krypkjelleren under.

Kostnadsestimatet er beregnet for totalrenovering av vaskerommet med nytt sluk, tettesjikt og overflater, og tar ikke høyde for skader i gulvet eller bjelkelaget under som avdekkes ved riving.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Gammelt støpejernssluk med rust og utett overgang.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling uten utslag

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2006 av Rørkompaniet AS, ifølge tilbud 29.03.2006, kontrollskjema og overtakelsesrapport 17.06.2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger tilbud 29.03.2006, kontrollskjema og overtakelsesrapport 17.06.2006 fra Rørkompaniet AS.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert dampsperre mot det kalde loftet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør undersøkes hvordan himlingen mot det kalde loftet er bygget opp. Manglende dampsperre mot kaldt loft kan gi kondens og fukt i himlingen og takkonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen er malt panel med innfelte downlights.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med varmekabler.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Fallet på gulvet til sluket er under 1:100.

Konsekvens/tiltak

• Fallet til sluket bør undersøkes nærmere av fagmann. Med lite fall kan vann bli stående på gulvet i stedet for å renne til sluket, og ved en lekkasje kan det gi fuktskader i gulvet og etasjeskilleren.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Kontrollskjemaet viser Protan membran på gulv og vegg. Det er sluk og hjelpesluk av plast i dusjen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Høyden fra topp slukrist til topp flis ved døren er målt til ca. 20 mm, under kravet på 25 mm, og det er ingen synlig eller dokumentert oppkant på membranen ved terskelen.

• Membranen i sluket kunne ikke kontrolleres på grunn av støpekanten.

• Det er ukjent om det er membran eller tettesjikt inne i sisternekassen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør undersøkes om det er mulig å heve membranen ved terskelen, og oppkanten bør dokumenteres eller undersøkes nærmere av fagmann. Med lite høyde ved terskelen kan vann ved en lekkasje renne ut av rommet i stedet for til sluket, og gi fuktskader i gulvet og etasjeskilleren.

• Det bør undersøkes av fagmann om membranen er riktig tilkoblet sluket. Er tilkoblingen ikke tett, kan vann trenge ned i gulvet og gi fuktskader i etasjeskilleren.

• Dersom det ikke er tettesjikt bak den innebygde sisternen, er det økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra sisternen. Det bør undersøkes hvordan tettesjiktet bak sisternen er utført, for å redusere usikkerheten rundt risiko for skjulte feil.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med underskap, vegghengt toalett, innflislagt badekar, dusjhjørne med glassvegger og elektrisk håndklevarmer.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra den innebygde sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra den innebygde sisternen. Eventuelt bør det undersøkes om det er mulig å etablere drenering fra sisternen uten å skade membranen. Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegger mot dusjen.



Fuktmåling uten utslag

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er i eik med profilerte fronter og benkeplate av laminat, og har oppvaskkum av stål. Den er satt inn av foreldrene på 1980- eller 1990 -tallet, ifølge selger. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Innredningen har normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er hovedsakelig av kobber fra byggeåret. Det er rør-i-rør til badet i 2. etasje, lagt i 2006. Fordeleren står på vaskerommet, som har sluk, og det er derfor ikke behov for fordelerskap. Hovedstoppekranen er plassert i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Kobberrørene fra byggeåret er eldre enn 33 år.
- Isolasjonen på hovedinntaket i krypkjelleren er dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskifting av vannledningene fra byggeåret, siden kobberrør i den alderen gir økende risiko for lekkasjer.
- Isolasjonen på hovedinntaket bør utbedres, så røret ikke fryser i kalde perioder.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er hovedsakelig av støpejern, og deler er synlige i krypkjelleren. Det er ukjent hvilke deler som ble skiftet da badet i 2. etasje ble bygget.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrørene av støpejern fra før 1990 er eldre enn 33 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes utskifting av avløpsrørene. Gamle støpejernsrør kan ruste og gi lekkasjer, og en rørinspeksjon med kamera vil vise tilstanden.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er spalteventiler over vinduene på soverommene og på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler ventiler i stue, kjøkken og hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres ventiler der de mangler. Mangelfull ventilasjon gir dårligere inneluft og øker risikoen for fukt og kondens.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og står på vaskerommet. Den er fra 1991 ifølge datostempel.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år.
- Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alderen bør det påregnes utskifting av berederen.

• Berederen bør kobles fast av en registrert elektroinstallatør. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever fast tilkobling for varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt, siden et støpsel kan bli varmt og gi brannfare.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har hovedsakelig skjult, men delvis åpent ledningsnett. Sikringsskapet står i vindfanget i 1. etasje. Det er ukjent når det sist var el-tilsyn, men det er over fem år siden. For varmekablene i hall og trapperom foreligger installasjonsskjema fra Morstad Elektro AS 25.06.2004.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger bare samsvarserklæring fra Morstad Elektro AS 29.06.2006 for overspenningsvern. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for elarbeidet på badene i 1. og 2. etasje, for varmekablene i hall og trapperom eller for andre nyere installasjoner.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Selger opplyser at det elektriske på badet i første etasje er utført av ufaglært.

• Det er påvist ledninger med berøringsfare i sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Anlegget bør kontrolleres av registrert elektroinstallatør, og ledningene med berøringsfare i sikringsskapet må utbedres straks. Berøringsfarlige ledninger kan gi strømstøt og brann. Se utfyllende beskrivelse.

Boligen er et dødsbo, og selger har lite kjennskap til det elektriske anlegget. Det er påvist ledninger med berøringsfare i sikringsskapet, og elarbeidet på badet i 1. etasje er sannsynligvis utført av hjemmelshaver. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for elarbeidet på badene, varmekablene i hall og trapperom eller andre nyere installasjoner. Samsvarserklæringen er installatørens bekreftelse på at arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter; mangler den, er det usikkert om arbeidet er utført forskriftsmessig, og risikoen for feil er større. Sikringsskapet frarådes brukt før det er kontrollert og utbedret av registrert elektroinstallatør. Kjøper overtar risikoen for feil i anlegget som avdekkes ved kontrollen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler i 1. og 2. etasje, og brannslukningsapparat fra 2026. Det er ikke registrert avvik på rømningsveiene.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Selger vet ikke om dreneringen er skiftet, og den antas å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er eldre enn 25 år.
• Det er ingen synlig fuktsikring over terreng på grunnmuren.
• Det er fukt på grunnen i krypkjelleren. Det er ikke avklart om fukten skyldes dreneringen eller kommer fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes at dreneringen og den utvendige fuktsikringen av grunnmuren skiftes, siden drenering i denne alderen har usikker fremtidig funksjon. Svikt i dreneringen gir økt fuktbelastning i krypkjelleren og øker risikoen for råte og sopp i bjelkelaget. Se Krypkjeller.
• Årsaken til fukten bør avklares når krypkjelleren utbedres. Se Krypkjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong og er malt utvendig.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er flatt. Eiendommen ligger utenfor NVEs aktsomhetsområder for flom, jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (lest 04.11.2026).

Vurdering av avvik:
• Ifølge NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred (lest 04.11.2026) ligger eiendommen innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er ikke registrert faresone for kvikkleireskred, og området er ikke utredet nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør undersøkes hos kommunen om det finnes grunnundersøkelser eller vurderinger av området før bindende avtale inngås. Et aktsomhetsområde betyr at det kan være marin leire i grunnen og at terrenget gjør skred mulig, men ikke at det er påvist kvikkleire.

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

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er av jern/metall, og avløpsledningene er av støpejern, begge fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Utvendige vannledninger av jern/metall er eldre enn 25 år, og avløpsledninger av støpejern er eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting av de utvendige vann- og avløpsledningene. En rørinspeksjon med kamera vil vise tilstanden på avløpet. Gamle rør kan gi lekkasjer, tilstopping og innsig av røtter.

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:
• Brannskillet mot naboen er av eternittplater, som kan inneholde asbest.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke dokumentert utført med radonsperre.
• Åpningene mellom rekkverksspilene er målt til ca. 13 cm, mer enn 10 cm.

Tilstandsrapport

• Rekkverket i 2. etasje mot trappen er målt til 89 cm, lavere enn 90 cm.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger bare samsvarserklæring fra Morstad Elektro AS 29.06.2006 for overspenningsvern. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for elarbeidet på badene i 1. og 2. etasje, for varmekablene i hall og trapperom eller for andre nyere installasjoner.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Selger opplyser at det elektriske på badet i første etasje er utført av ufaglært.

• Det er påvist ledninger med berøringsfare i sikringsskapet.

• Ifølge NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred (lest 04.11.2026) ligger eiendommen innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er ikke registrert faresone for kvikkleireskred, og området er ikke utredet nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Det må forventes at taktekket på carporten skiftes i nær fremtid, og svertesoppen bør vaskes bort. Boden bør utbedres eller bygges om, siden den har sunket og ikke er utført fagmessig. Eternittplatene bør ikke bores i eller skjæres i før det er avklart om de inneholder asbest.

• Det bør gjennomføres radonmåling i vinterhalvåret, i minst 2 måneder. Radon i inneluften gir økt helserisiko ved langvarig eksponering.

• Rekkverket bør utbedres slik at åpningene ikke er større enn 10 cm og høyden er minst 90 cm. Store åpninger og lavt rekkverk gir fare for at barn klatrer eller faller gjennom.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Anlegget bør kontrolleres av registrert elektroinstallatør, og ledningene med berøringsfare i sikringsskapet må utbedres straks. Berøringsfarlige ledninger kan gi strømstøt og brann. Se utfyllende beskrivelse.

• Det bør undersøkes hos kommunen om det finnes grunnundersøkelser eller vurderinger av området før bindende avtale inngås. Et aktsomhetsområde betyr at det kan være marin leire i grunnen og at terrenget gjør skred mulig, men ikke at det er påvist kvikkleire.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

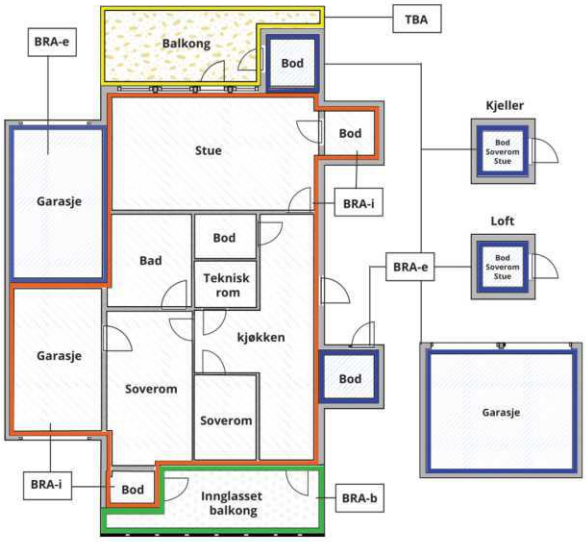
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	70	2		72	15
2. Etasje	58			58	
SUM	**128**	**2**			**15**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, vindfang, vindfang 2, vaskerom, bod	Bod 2	
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge kommunens arkiv foreligger godkjente tegninger fra 1964 for tomannsboligen, hus A og B. Tegningene viser WC i begge etasjer og garderobe i 1. etasje. I dag er det ikke WC i boligen, og garderoben er gjort om til bad. Det er ikke funnet ferdigattest eller innflyttingstillatelse for denne boligen (bnr. 137) i byggesaken.

Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring. Uten ferdigattest er det ikke dokumentert at boligen er ferdigstilt i samsvar med byggetillatelsen. Kjøper overtar risikoen for forhold som ikke er godkjent, samt det økonomiske og juridiske ansvaret ved eventuelle krav fra kommunen om søknad, utbedring eller tilbakeføring.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kun er bruksendringer som er vurdert. Forhold rundt lovlighet og byggesak forøvrig er ikke vurdert under dette kapittel. Det anbefales å undersøke byggesaken hos kommunen før bindende avtale inngås.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er ikke fremvist dokumentasjon på håndverkstjenester de siste fem årene. Eier opplyser at det har vært teppelegger i boligen, og at alle overflater er malt.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Silje Vatne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	3	137		0	503.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Erik Werenskiolds vei 3

Hjemmelshaver

Vatne Karleif, Vatne Silje Camilla, Vatne Wenche Christina

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring, Morstad Elektro AS	29.06.2006	Montering av overspenningsvern.	Gjennomgått		Nei
Tilbud, kontrollskjema og overtakelsesrapport, Rørkompaniet AS	17.06.2006	Rehabilitering av badet i 2. etasje, med Protan membran på gulv og vegg.	Gjennomgått		Nei
Tilbud og faktura, Byggmester Rune Ranvik	20.07.2004	Ny kledning med vindsperre og utlekting på to yttervegger.	Gjennomgått		Nei
Installasjonsskjema, Morstad Elektro AS	25.06.2004	Varmekabler i hall og trapperom.	Gjennomgått		Nei
Korrespondanse i byggesaken, Bærum kommune	10.11.1965	Ferdigbefaring og midlertidig innflyttingstillatelse for nabohalvdelen (bnr. 136).	Gjennomgått		Nei
Vedtak, Bærum kommune	09.11.1964	Godkjenning av reviderte tegninger. Peisestue i kjeller tillatt bare som birom.	Gjennomgått		Nei
Reviderte byggetegninger, Bærum kommune	22.10.1964	Kjellerplan, plan 1. og 2. etasje og snitt og fasade mot atrium, hus A og B.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse, Bærum kommune	10.10.1963	Byggetillatelse med vilkår.	Gjennomgått		Nei
Byggeanmeldelse, Bærum kommune	26.07.1963	Nybygg, vertikaldelt tomannsbolig med garasjer og atrium.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	
2	10.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

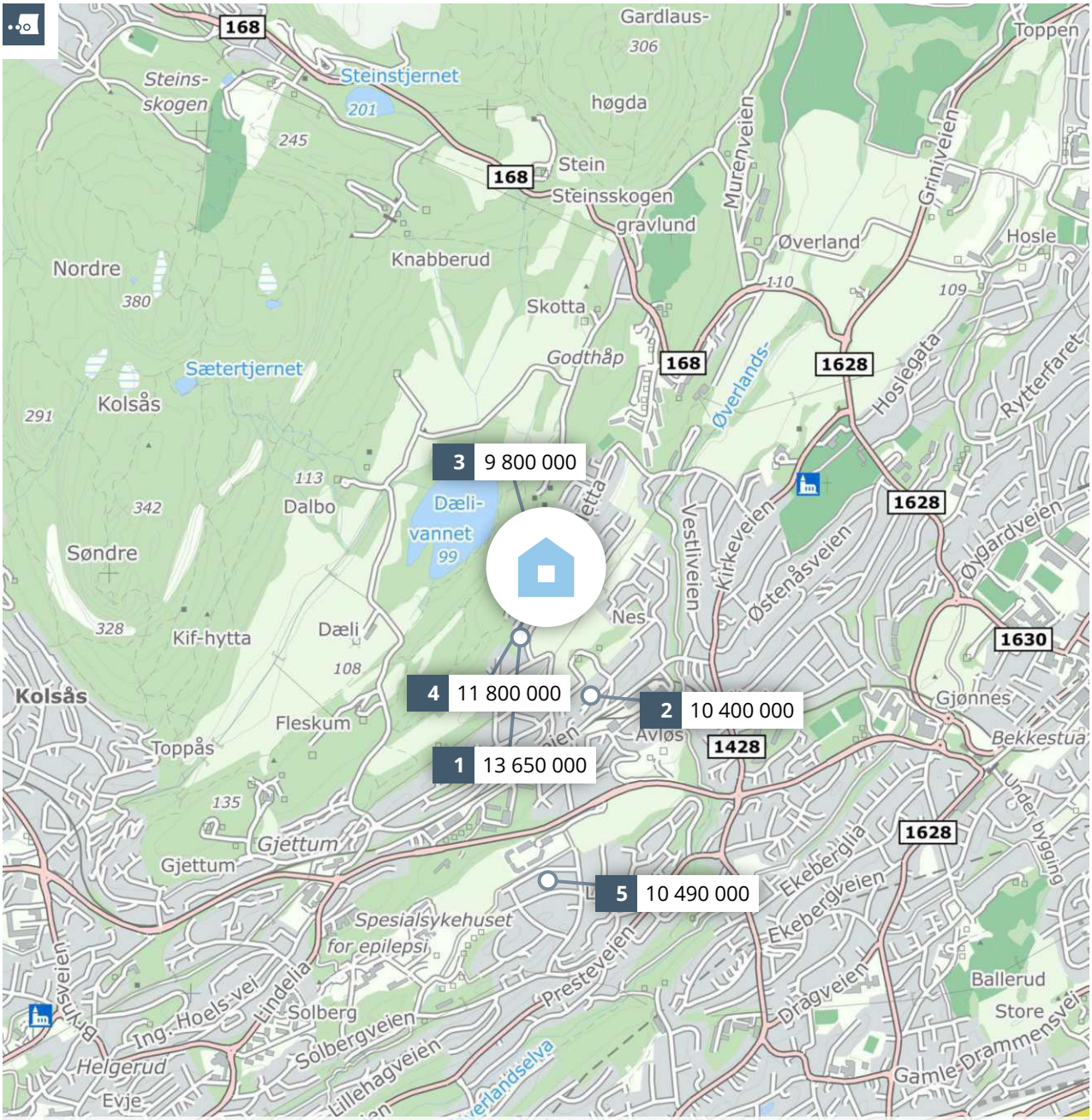
Areal

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

ERIK WERENSKIOLDS VEI 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 12.11.2026

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: Erik Løvås.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Erik Werenskiolds vei 3, 1344 HASLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 3 BNR 137 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 15

Verdivurdert til

8 900 000

-	8 900 000	69 531
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	128 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Erik Werenskiolds vei 23 210 m² 1968 1 256 m² 4 sov	11.11.2026	12 900 000	**13 650 000**	0	13 650 000	**65 000**
2	Nestoppen 25 106 m² 1952 1 259 m² 3 sov	24.09.2026	10 800 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**98 113**
3	Harriet Backers vei 3 140 m² 1967 737 m² 4 sov	18.08.2026	9 800 000	**9 800 000**	0	9 800 000	**70 000**
4	Harriet Backers vei 2 182 m² 1965 1 401 m² 4 sov	22.08.2023	11 800 000	**11 800 000**	0	11 800 000	**64 835**
5	Skogfaret 47 F 173 m² 1962 278 m² 4 sov	09.06.2026	10 490 000	**10 490 000**	0	10 490 000	**60 636**

Flott beliggende nær marka i barnevennlig gate med fin avstand til t-bane.

Inneholder: vf, gang med skyvedørsgarderobe, vaskerom, kjøkkeninngang, bod, kjøkken og stue med peis og utgang terrasse og hage. 2 etg har 4 soverom, lagringsloft og bad/wc.

Flat hage og steinsatt adkomst med carport.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1344 HASLUM nå

7
eneboliger til salgs

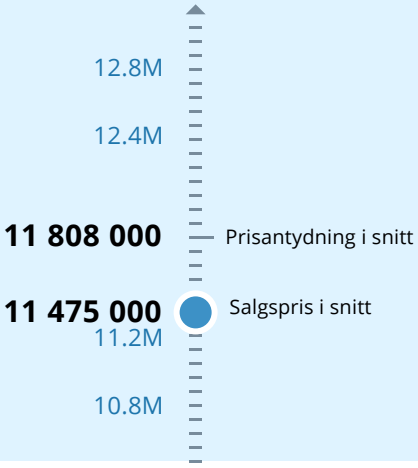


Annonsene har i snitt ligget ute i

138
dager

Eneboliger solgt i 1344 HASLUM siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

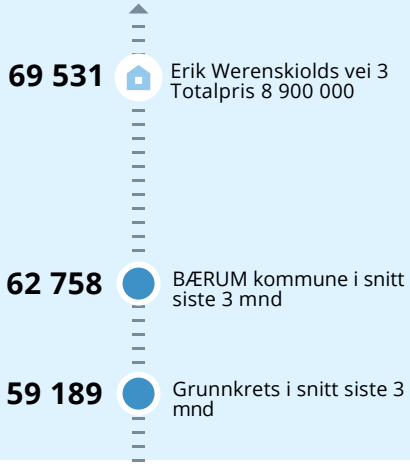


Solgt i snitt i løpet av

88
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

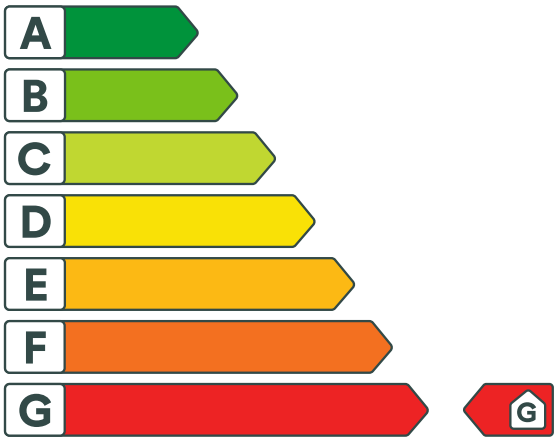


enova

Energiattest



Adresse **Erik Werenskiolds vei 3, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **12.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-385551**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17301802**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **137**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **380,88**

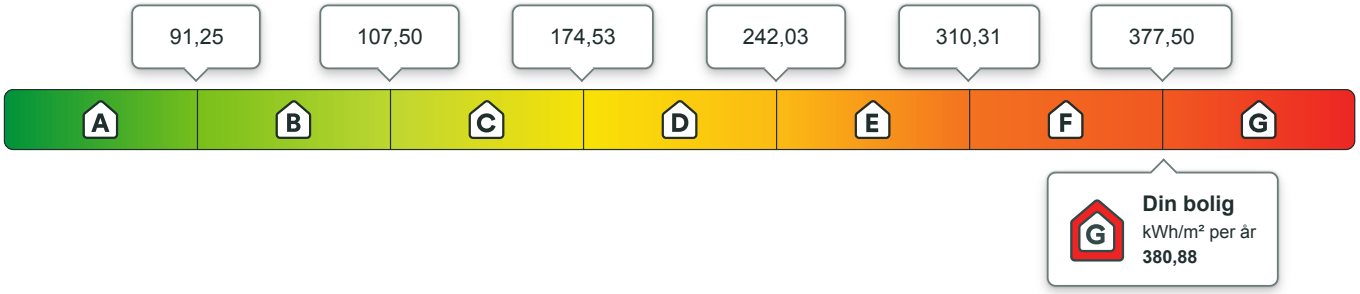
Erik Werenskiolds vei 3, 1344 HASLUM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
48 348,11	**377,72**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Erik Werenskiolds vei 3, 1344 HASLUM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Erik Werenskiolds vei 3, 1344 HASLUM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Erik Werenskiolds vei 3	1344	HASLUM
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Bærum	7260457	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Avdødes navn:

Karleif Vatne

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Salg av barndomshjem, men har ikke bodd her de siste 20-25 årene.

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

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

03.11.2026

Signert av

Silje Vatne

Christina Vatne

Initialer selger:
S V
C V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskriftsdato: 03.11.2026

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.**	3	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Erik Werenskiolds vei 3, 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	7 312,92 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	6 257,10 kr
Sum	**19 346,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	4 038,19 kr
Vann etter areal	15%	183 m2	39.80	1/1	0 %	7 283,67 kr	5 462,73 kr
Avløp etter areal	15%	183 m2	45.26	1/1	0 %	8 283,31 kr	6 212,48 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	109,53 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	224,28 kr
					Sum	**21 396,17 kr**	**16 047,21 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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Erik Werenskiolds vei 3, 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** 503 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1961030 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1961030)
Navn	NES, søndre og nordre
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.10.1962	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8748/1961030.pdf	
Delarealer	**Delareal**	417 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal	87 m^2
	Formål	Kjørevei

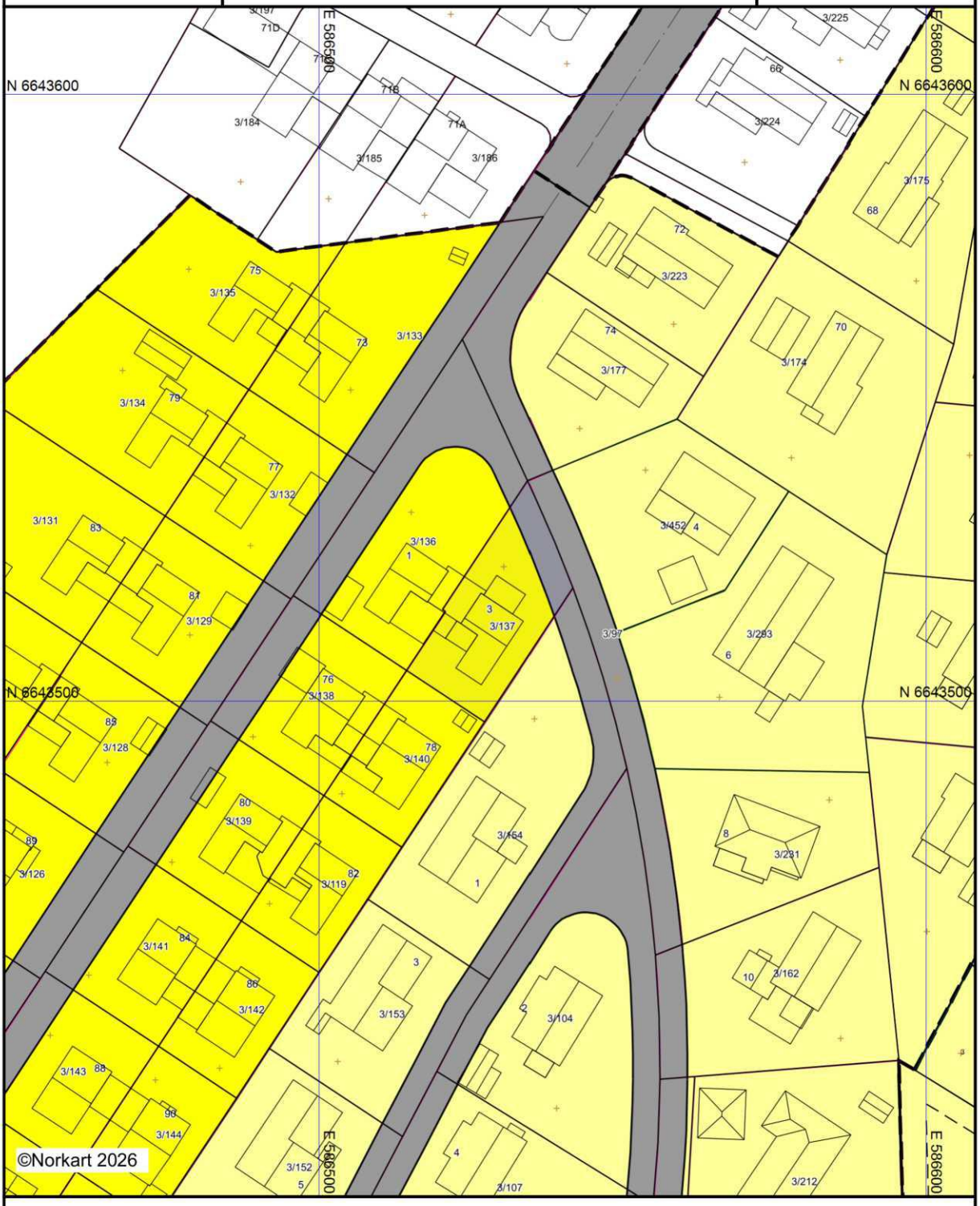
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 3/137
Adresse: Erik Werenskiolds vei 3
Dato: 03.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift plantilbehør

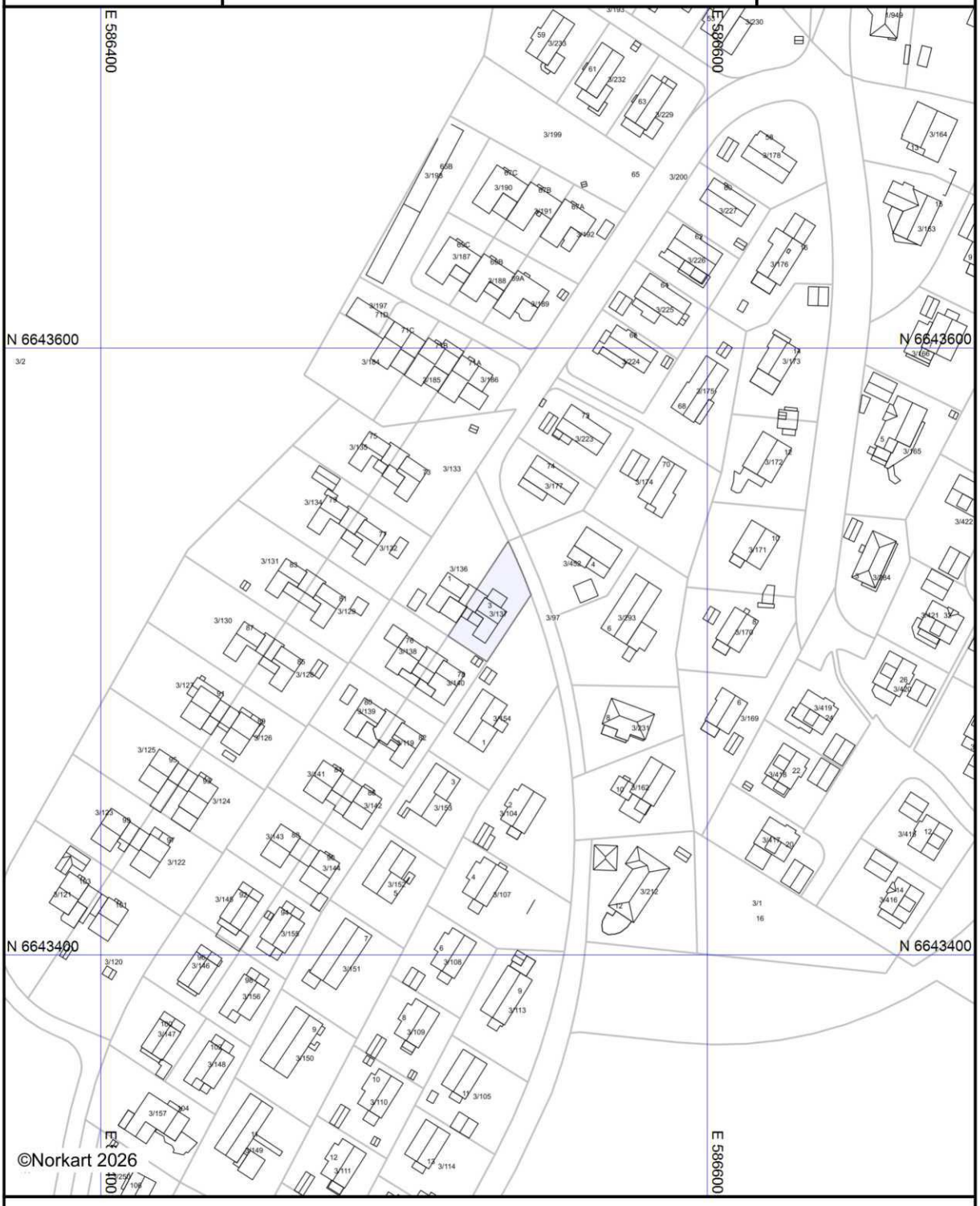
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 3/137
Adresse: Erik Werenskiolds vei 3
Utskriftsdato: 03.11.2026
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

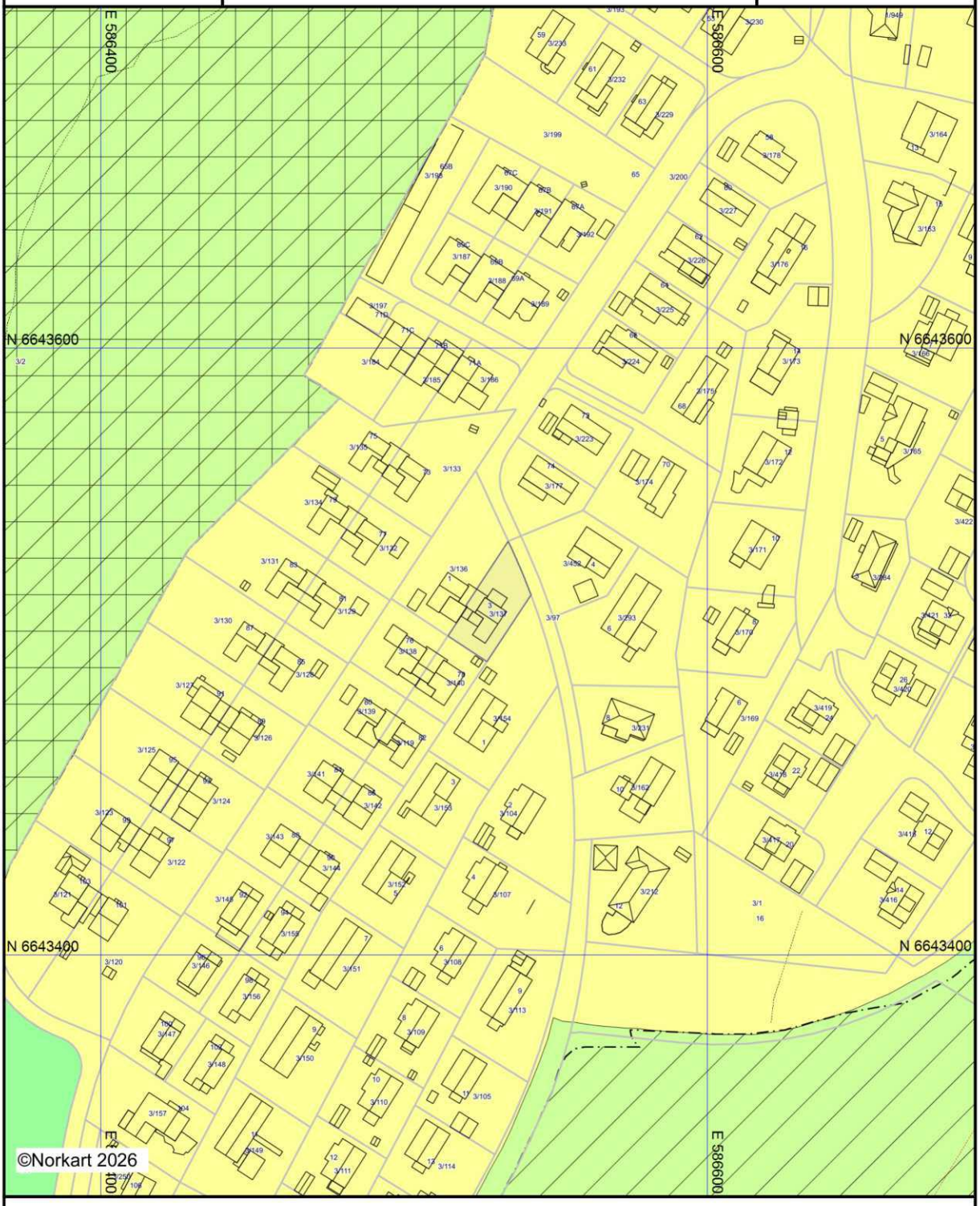
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/137
Adresse: Erik Werenskiolds vei 3
Utskriftsdato: 03.11.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Båndlegging etter lov om naturvern - eksister

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Båndleggінggrense

Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Turveg/turdrag - eksisterende

Turveg/turdrag - nytt

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/137
Adresse: Erik Werenskiolds vei 3
Utskriftsdato: 03.11.2026
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

VAledninger

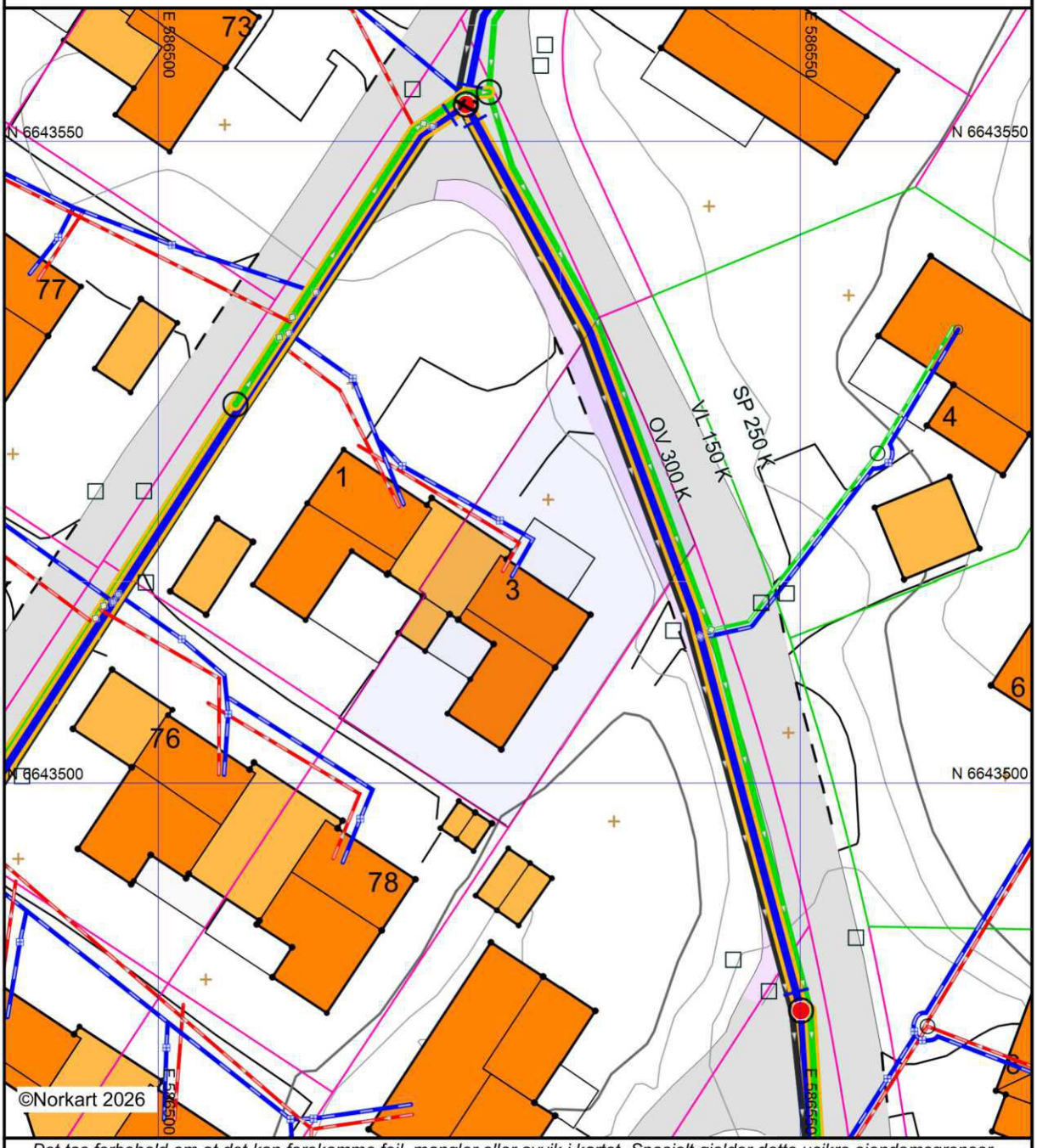
Eiendom: 3/137
Adresse: Erik Werenskiolds vei 3
Dato: 03.11.2026
Målestokk: 1:500

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.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 3/137/0/0
Adresse: Erik Werenskiolds vei 3, 1344 HASLUM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03/11/2026



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

Erik Werenskiolds vei 3

Nabolaget Åsterud - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	16 min 1.5 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	4 min 2.3 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	21 min 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	8 min 3.5 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	9 min 3.6 km
Oslo International School 90 elever	7 min 3.2 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	7 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kitty Kiellands vei Linje 220	10 min 0.9 km
Avløs Linje 2, 3, 5	11 min 1 km
Blommenholm stasjon Linje L1	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 17.3 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Åsterud barnehage avd. Åsterudveie... 43 barn	8 min 0.7 km
Bærumsmarka Fus barnehage (1-5 år) 94 barn	20 min 1.7 km
Gjettum barnehage (1-5 år) 56 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haslum	17 min
Rema 1000 Gjettum	19 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	8 min
Apotek 1 Signaturgården	7 min
Bekkestua Vinmonopol	8 min

SPORT

Åsterudsletta Nærmiljøanlegg - San.	4 min
Løkeberg skole Gymnastikksal	15 min
Friskis & Svettis	16 min
Gnist Gjettum	18 min

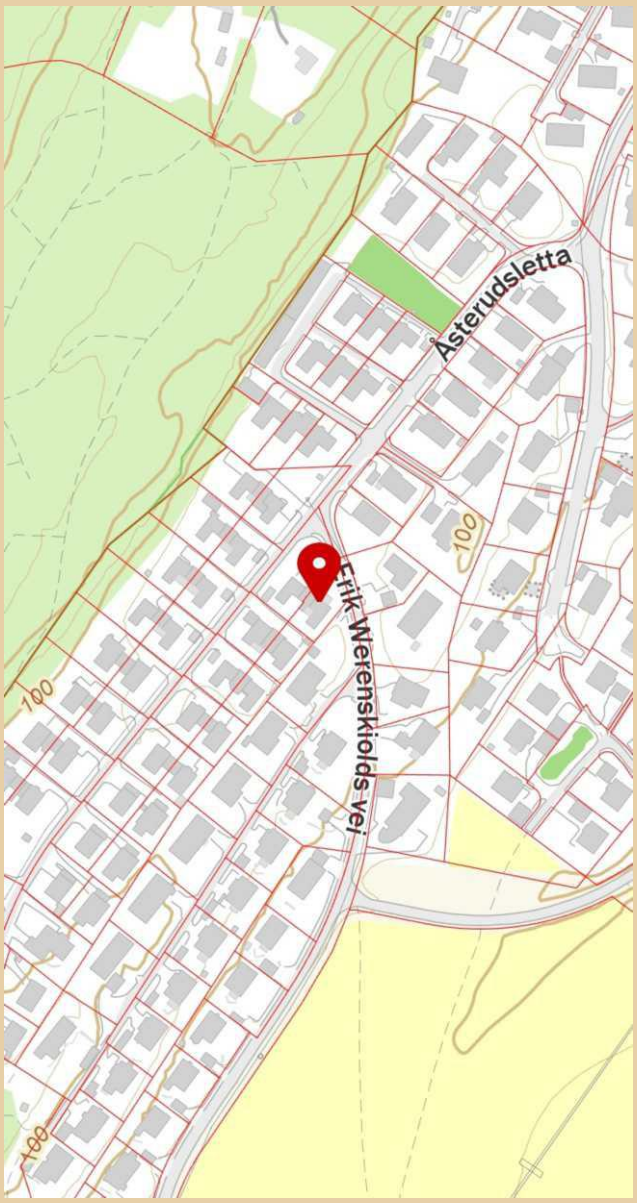
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 92/100

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:
Erik Werenskiolds vei 3, 1344 Haslum
Gnr. 3, Bnr. 137, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260457

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Erik Løvås

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 926 19 781

E-post: erik.lovas@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.
