NORDVIK

Vallerveien 93

5 soverom | 222 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Vallerveien 93

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
24	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Vedlegg
59	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.06.2026







Nøkkelinformasjon

Innholdsrik og romslig hel tomannsbolig | Stor og solrik tomt (ca. 2 mål) | Dobbelgarasje | Stort potensiale | Rolig

Prisantydning	**14 500 000,-**
Omkostninger	**363 590,-**
Totalpris	**14 863 590,-**
BRA-i	**222 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Vallerveien 93 - En hyggelig og innholdsrik hel tomannsbolig, som i dag benyttes som enebolig med utleiedel. Boligen ligger i et ettertraktet og barnevennlig boligområde, tilbaketrukket og skjermet fra trafikk og støy. Her bor du med kort vei til T-bane, buss, barnehager, skoler og butikker. Eiendommen grenser også til flotte tur- og friluftsområder ved Dælivann, som gir fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt.

Fremstående kvaliteter:
Stor, skjermet og solrik tomt på over 2 mål
Oppussingsbehov med stort potensiale!
Spennende og innholdsrik bolig
Stor tomt med fine uteplasser
Rolige og naturskjønne omgivelser
Nærhet til lekeområder m.m.
Umiddelbar nærhet til Dælivann-området
Kort gangavstand til barnehager, skole, T-bane, butikk

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 129 kvm
Total BRA: 129 kvm

Vallerveien 93

1. Etasje



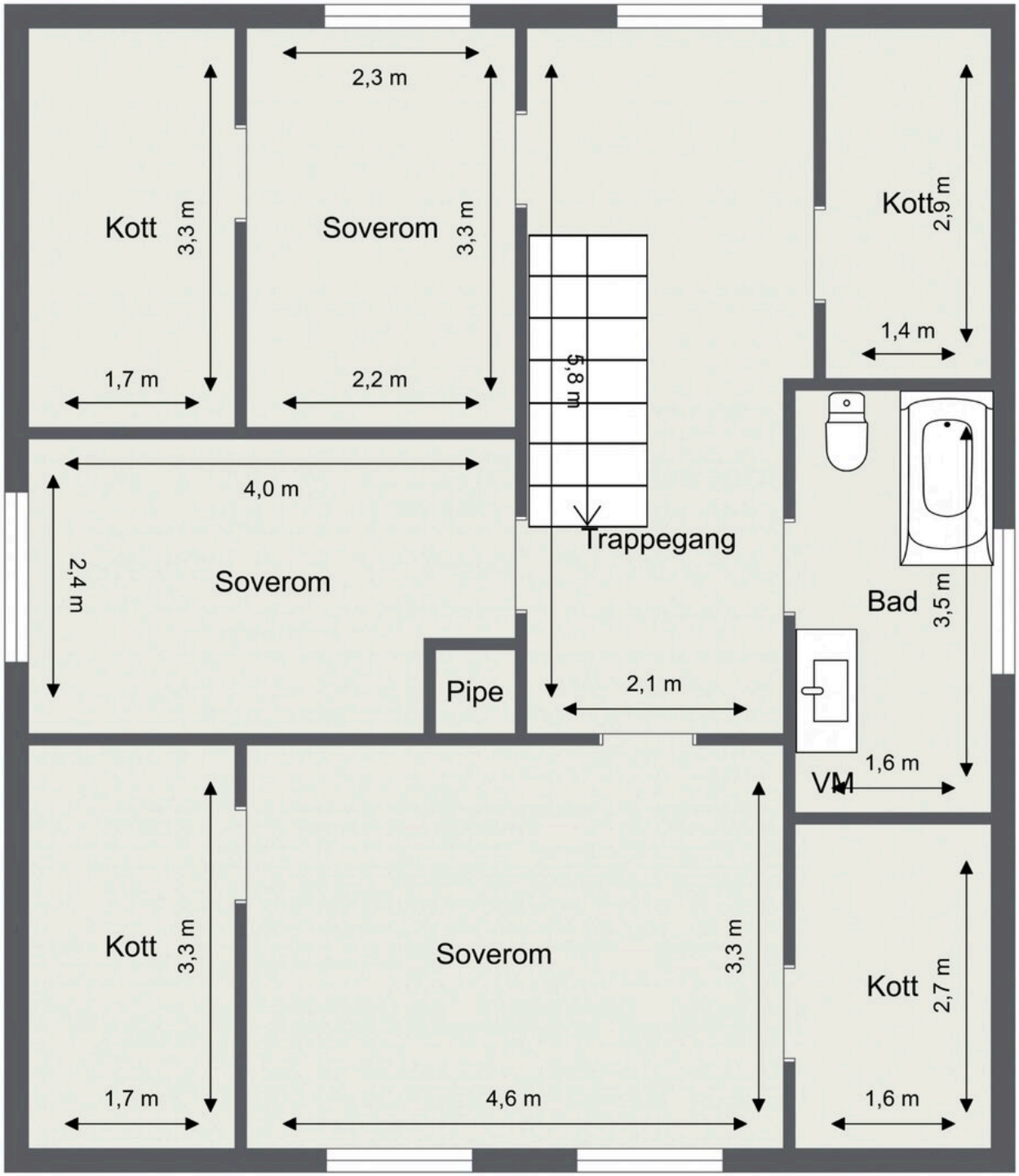
Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

Vallerveien 93

2. Etasje



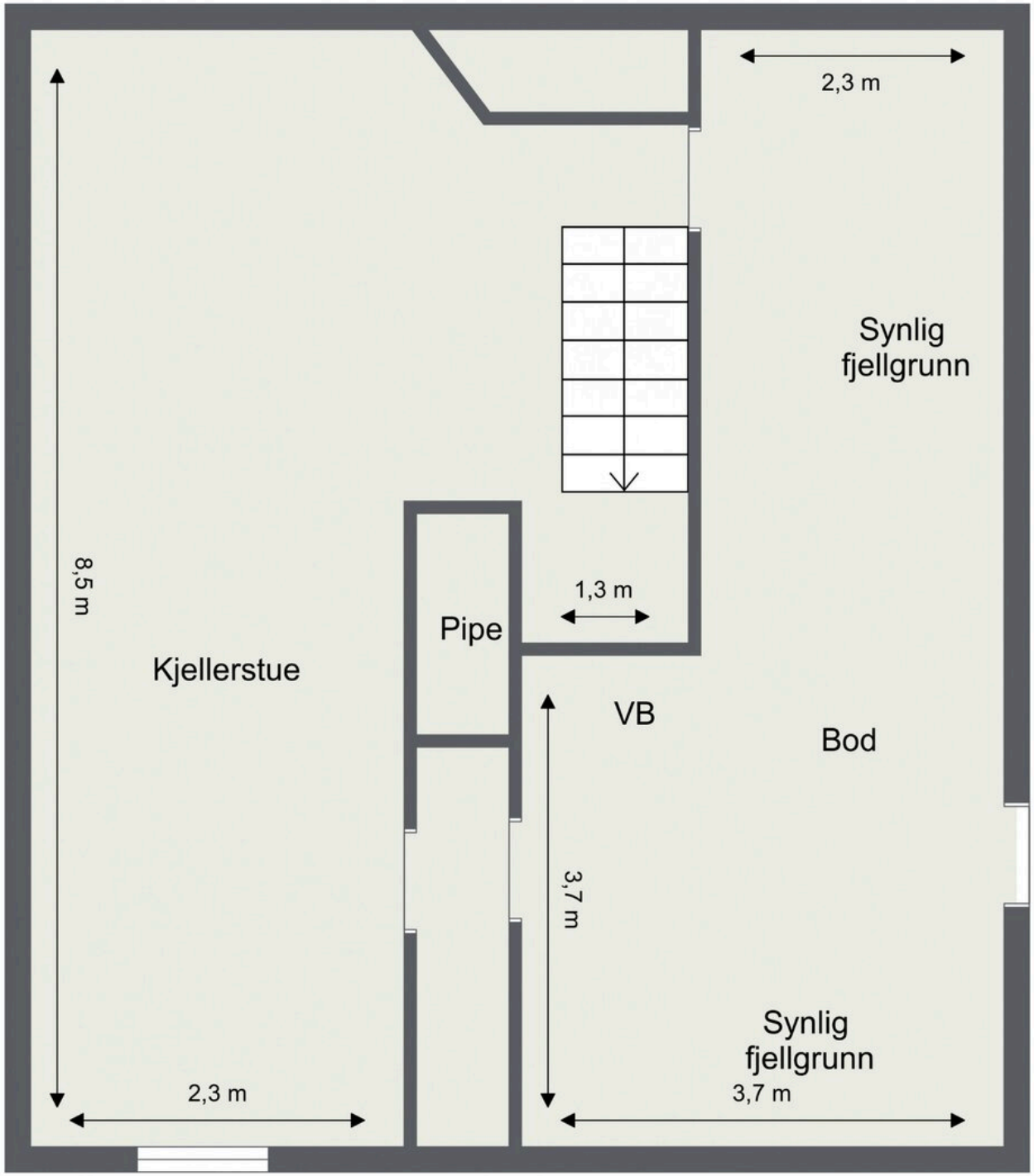
Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 129 kvm
Total BRA: 129 kvm

Vallerveien 93

Underetasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende






































STIGA
STIGA































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0102/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vallerveien 93, 1344 HASLUM
Gnr 6, bnr 111 (ideell andel 1/1) / Gnr 6, bnr 65 (ideell andel 1/42) i Bærum kommune

Selger
Jan Georg Wærø

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
362 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
363 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
383 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 863 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 883 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 222 kvm
Totalt BRA: 222 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Hel tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 52 kvm. Kjellerstue, bod
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Vindfang, toalettrom, kjøkken, trapperom, stue, vindfang 2, bod, stue 2, soverom, soverom 2, bad
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse- og balkongareal (TBA)

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2, kott 3, kott 4
Total BRA: 41 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Boder er oppmålt med håndholdt laser. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Bod er oppført som BRA-E. Samtlige terasser, vernada og uteområder er oppført som TBA (se tegnigner for detaljer)

Ikke målbare arealer:

Underetasje: 22 kvm
2. etasje: 20 kvm

Innhold
Dette er en sjelden anledning til å sikre seg en romslig og innholdsrik eiendom med stort potensial, beliggende i et svært attraktivt og familievennlig boligområde på Haslum. Her bor man fredelig og tilbaketrukket i grønne, naturskjønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til alt man trenger i hverdagen. Eiendommen har

umiddelbar nærhet til marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, samt kort gangavstand til barnehager, skoler, offentlig transport og servicetilbud. Dette er et ideelt sted for barnefamilier som ønsker en trygg og praktisk hverdag med nærhet til både natur og byliv.

Boligen er opprinnelig oppført i 1957 og fremstår som en klassisk og solid bolig, med et tilbygg fra 1983. Eiendommen har en tradisjonell utforming med store vindusflater som gir godt med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære gjennom hele boligen. Huset har gjennomgående eldre standard og det må påregnes oppgraderinger og modernisering, men byr samtidig på svært gode muligheter for å skape en moderne og personlig familiebolig.

Boligen rommer flere store og fine oppholdsrom, med god plass til både familieliv og sosiale sammenkomster. Hoveddelen, som strekker seg over tre plan, inneholder bl.a. et stort kjøkken, lys og romslig stue, 3 soverom, bad, toalett, kjellerstue og god lagringsplass i kott og kjeller. Utleiedelen strekker seg over ett plan, og inneholder stue, 2 soverom (ett rom opprinnelig kjøkken) og bad. Det er direkte utgang til hage fra begge enheter.

Eiendommen ligger på en stor, sydvestvendt tomt på over 2 mål med svært gode solforhold gjennom hele dagen. Tomten er pent opparbeidet med gruset adkomst, plenarealer, busker, trær og beplantning som gir eiendommen et grønt og skjermet preg. Her finnes flere hyggelige uteområder med gode muligheter for lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Den romslige tomten gir også potensial for videre utvikling og tilpasning etter egne ønsker.

Dette er en bolig med sjelden kombinasjon av attraktiv beliggenhet, stor tomt og et betydelig potensial - en eiendom som gir mulighet til å skape et fantastisk hjem tilpasset egne behov og ønsker.

-Hoveddel-
1. Etasje:
- Entré/vindfang
- Gang
- Kjøkken
- Stue
-Toalett

2. Etasje:
- Trapperom
- Bad
- 3 soverom
- 4 Kott

Underetasjen:
- Kjellerstue
- Boder

-Utleiedel-
1.etasje:
- Entré
- Stue
- 2 soverom
- Bad

Standard
- Hoveddel -
1. etasje
- Entré/vindfang -
Praktisk inngangsparti med plass til garderobeløsning og oppbevaring av yttertøy og sko.

- Toalettrom -
Separat toalettrom med servant og wc. Praktisk plassert i hovedetasjen.

- Kjøkken -
Lyst og romslig kjøkken med god arbeidsflate og rikelig med skapplass. Kjøkkeninnredningen er fra ca. 2008 og har profilerte fronter samt heltre benkeplate. Det er plass til hyggelig spisebord, og kjøkkenet fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen. På kjøkkenet er det en flott peis som gir godt med varme på kalde dager.

- Stue -
Lys og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater bidrar til rikelig med naturlig lys og fin kontakt med uteområdene. Original åpen peis gir rommet karakter og skaper en lun atmosfære. Fra stuen er det utgang til en flott og solrik hage.

2. etasje
- Trapperom -
Lyst trapperom som gir adkomst til boligens øvre etasje. Naturlig forbindelse mellom soverommene og badet.

- Soverom -
Etasjen inneholder tre gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller arbeidsrom og gir boligen en familievennlig planløsning.

- Bad -
Flislagt bad, utstyrt med servant, badekar, wc og opplegg for vaskemaskin. Badet er funksjonelt, men det må påregnes totalrenovering for å tilfredsstille moderne krav og standarder.

- Kott -
Flere praktiske kott gir gode oppbevaringsmuligheter for klær, sesongutstyr og annet.

Underetasje:
- Kjellerstue -
Romslig kjellerstue med flere bruksmuligheter, eksempelvis TV-stue, ungdomsavdeling, hobbyrom eller hjemmekontor. Etasjen har god størrelse og gir fleksible løsninger for familien.

- Boder -
Praktiske boder med svært gode lagringsmuligheter. Her finnes også tekniske installasjoner, inkludert varmtvannsbereder. Enkel adkomst og god plass til oppbevaring av sesongutstyr, verktøy og annet inventar.

- Utleiedel -
1. etasje
- Entré/Vindfang -
Praktisk inngangsparti med plass til garderobeløsning og oppbevaring av yttertøy og sko.

- Stue -
Lys og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater bidrar til rikelig med naturlig lys og fin kontakt med uteområdene. Fra stuen er det utgang til en flott og solrik hage.

- Soverom -
Det er to gode soverom med plass til seng, garderobe og øvrig møblement. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. På det ene soverommet har det vært kjøkken tidligere og rørene er fortsatt der, hvis man skulle ønske å etablere kjøkken/utleiedel igjen.

- Bad -
Badet har eldre standard og er innredet med servant, dusj, wc og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv. Våtrommet vurderes å ha behov for totalrenovering for å møte dagens krav til tettesjikt og funksjonalitet.

- Bod -
Praktisk innvendig bod med ekstra lagringsplass.

Parkering
Stor dobbelgarasje, samt godt med parkering på egen tomt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort i forbindelse med flytting i 1983-84. Jeg kjenner ikke til firmanavn. Bad i 2. etasje og bad i leiligheten ble gjort samtidig. Ingen av dem er pusset opp siden.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Jeg vet ikke når dette ble gjort, men jeg vet at min far på et tidspunkt fornyet sikringsskapet fra gammeldagse sikringer til automatsikringer. Det er også gjort en jobb med å bytte ut ujordede stikkkontakter med jordede. Jeg har ikke bodd i huset siden jeg flyttet ut i 1994 og det er min far, som nå er dement, som har bestilt slikt arbeid. Min mor pleier å kontakte Lefdal Elektro for alt som er av elektroarbeid, så beste gjetting er at de har gjort det.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvem som installerte elbilladeren. Det er installert lader i garasjen. Min mor pleier å kontakte Lefdal Elektro for alt som er av elektroarbeid, så beste gjetting er at de har gjort det.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 1983, i forbindelse med at mine foreldre tok over boligen fra mine besteforeldre, ble det bygget et tilbygg/leilighet. Boligen er registrert som tomannsbolig som et resultat av dette. Jeg kjenner ikke detaljene fra denne prosessen, men vet at fagarbeid (elektro, rør, flis, mm) ble gjort av faglærte, men det var sikkert også noe egeninnsats.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Det har ved enkelte anledninger, sist i mars 2026, kommet vann inn i kjelleren. Kjelleren er krypkjeller som ikke har vært brukt på mange år. Det lå ca 2-3 cm vann på gulvet i mars. Det er noen år siden sist dette skjedde, da min far har hatt strategier for å føre vann vekk fra huset i forbindelse med store nedbørsmengder. Det må påregnes å forbedre dreneringen dersom kjelleren skal utvikles.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det har vært en lekkasje over tid i området over inngangsdøra som ikke er utbedret.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Sikringen i kjelleren har fungert sporadisk etter at det kom vann inn i kjelleren i mars.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger?
Ja. Beskriv: Det er observert mus både ute og inne (under kjøkkenvasken) i år. Det er maur under terrassen og foran kjøkkenvinduet (ute, men kan til tider komme seg inn). Det har vært plantet tomatplanter for å bekjempe maur foran kjøkkenet og det ser ut til å ha virket, for de siste årene er det ikke sett maur der. Det er også noe maur i området ved inngangsdøra til tider.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: I forbindelse med at mine foreldre flyttet inn i 1983 ble det bygget leilighet der min farmor bodde til hun flyttet på hjem i 1995. Denne ble da registrert som egen boenhet og Vallerveien 93 er offisielt en tomannsbolig. Det har ikke bodd noen fast i leiligheten siden min farmor flyttet ut. Kjøkkenet som var i leiligheten ble revet i 2025 og gjort om til soverom.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ble laget i april 2026.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Mastene som går bak eiendommen skal legges i tunell. Dette vil kunne frigjøre areal som er eiet av sameiet til annet bruk.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Tomteforhold:
Boligen er fundamentert på fjellgrunn. Det er eldre drenering rundt boligen. Det er støpt grunnmur rundt opprinnelig del, og støpt såle på tilbygget del. Det er ikke etasblert helling på terreng bort fra boligen. Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen. Det ligger eldre oljetank i stål nedgravet på eiendommen. Det er stedvis bratt tomt på eiendommen

Utvendig:
Det er eldre taktekking med betongstein på boligen. Det er eldre beslag, renner og nedløp på boligen. Det er trevegger med eldre stående kledning. Det er saltak med tresperrer og undertak av rupanel. Det er loft over tilbygget del, med adkomst via luke i himling. Det er eldre vinduer med 1+1 og 2-lags glass. Det er eldre profilerte ytterdører og terrassedører med glass. Det er støpt overbygg ved inngangsparti med skifer, og støpt terrasse med skifer ut fra stue.

Innvendig:
Det er gulv med fliser, heltregulv, laminat, parkett og støpt dekke. Vegger med malte flater, malt panel, tapet, fliser, panel og murvegger. Himlinger med malt panel, takess, panel og malte flater. Det er etasjeskillere med trebjelkelag. Det er original teglsteinspipe, tilkoblet original åpen peis i stue og peisovn på kjøkken fra ca. 2008. Det ble foretatt hulltaking i utforet trevegg i kjellerstue, og det ble observert tegn etter fukt på panel, og registrert høye fuktverdier i utforet vegg. Det er innvendige tretrapper i boligen. Det er innvendige eldre glatte dører og fyllingsdører.

Tekniske innstallasjoner:
Det er eldre vannrør i kobber i boligen. Det er eldre avløpsrør i plast og støpejern i boligen. Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og til kanaler. Det er bereder på 200 liter fra 1978 i bod. Det er eldre el-anlegg i boligen. Det er skiftet ut noen brytere/stikkontakter/sikringer med det er ukjent når dette ble gjort.

Bygningsdeler som har fått TG2 (23 stk.):
Utevndig > Taktekking
Det er eldre taktekking med betongstein på boligen.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er råteskader på deler av takutstikk ved karnapp. Det er mose og slitasje på taktekking og vindskier. Det er tegn til lekkasjer på kaldtloft, det er merker etter lekkasjer, misfarging på takplater m.m. Eier opplyser at det er en lekkasje på taket ved inngangspartiet.
Konsekvens/tiltak:
· Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
· Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
Utbedringer må påregnes

Utvendig > Veggkonstruksjon
Beskrivelse:
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak:
· Dører må justeres.
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er kun lufting av takkonstruksjonen via lekter og

sløyfer. Det er løse gipsplater i himling, gipsplater i himling med synlige lekkasjemerker m.m.
Konsekvens/tiltak:
· Det må gjøres nærmere undersøkelser.
· Lufting/ventilering bør forbedres.

Utevndig > Vinduer
Det er eldre vinduer med 1+1 og 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
· Det er knust glass i vindu i bod.
Konsekvens/tiltak:
· Vinduer må justeres.
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utevndig > Dører
Det er eldre profilerte ytterdører og terrassedører med glass.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak:
· Dører må justeres.
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utevndig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er støpt overbygg ved inngangsparti med skifer, og støpt terrasse med skifer ut fra stue.
Vurdering av avvik:
·Det er skjevheter, skader på skifer, løs skifer, løs puss, malingsflass m.m.
Konsekvens/tiltak
·Utbedringer må påregnes.

Innvendig > Overflater
Det er gulv med fliser, heltregulv, laminat, parkett og støpt dekke. Vegger med malte flater, malt panel, tapet, fliser, panel og murvegger. Himlinger med malt panel, takess, panel og malte flater
Vurdering av avvik:
· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er slitasje og skader på gulv, det er slitasje, merker, riss, tegn etter lekkasjer på overflater m.m. Det er uferdige arbeider på enkelte vegger.
Konsekvens/tiltak:
· Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er original teglsteinspipe, tilkoblet original åpen peis i stue og peisovn på kjøkken fra ca. 2008.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak:
· Det må foretas lokal utbedring.
· Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg

Innvendig > Rom Under Terreng
Det ble foretatt hulltakning i utforet trevegg i kjellerstue, og det ble observert tegn etter fukt på panel, og registrert høye fuktverdier i utforet vegg.
Vurdering av avvik:
· Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Konsekvens/tiltak:
· Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper
Det er innvendige tretrapper i boligen.
Vurdering av avvik:
·Det er knirk og slitasje på trapper.
Konsekvens/tiltak:
·Utbedringer kan vurderes.

Innvendig > Innvendige dører
Det er innvendige eldre glatte dører og fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
· Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak:
· Enkelte dører må justeres.
· Det bør foretas tiltak på enkelte dører

Tekniske innstallasjoner > Vannledninger
Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske innstallasjoner > Avløpsrør
Det er eldre avløpsrør i plast og støpejern i boligen.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske innstallasjoner > Ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og til kanaler. Årstall: 1957
Vurdering av avvik:
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er skade på veggventil.

Konsekvens/tiltak:
· Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Veggventil bør skiftes.

Tekniske innstallasjoner > Varmtvannstank
Det er bereder på 200 liter fra 1978 i bod.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Deksel til koblingspunkt på bereder er ikke festet.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Deksel må festes.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Det er eldre drenering rundt boligen. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
· Det ble registrert høye fuktverdier på grunnmur i bod i underetasje.
Konsekvens/tiltak:
· Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er støpt grunnmur rundt opprinnelig del, og støpt såle på tilbygget del.
Vurdering av avvik:
· Det er løs puss og malingsflass på grunnmur.
Konsekvens/tiltak:
· Utbedringer må påregnes.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er ikke etasblert helling på terreng bort fra boligen.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak:
· Det bør foretas terrengjusteringer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Andre tomteforhold
Det er stedvis bratt tomt på eiendommen.
Vurdering av avvik:
· Bratt tomt er uten noen form for sikring med gjerde eller lignende.
Konsekvens/tiltak
· Sikring av tomt må påregnes

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Separat toalettrom med servant og wc. Det er profilert servantskap i rommet. Det er noe nyere wc, og eldre røropplegg i rommet.
Vurdering av avvik:
· Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
· Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
· Det bør etableres tilluft til toalettrom.
· Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning fra ca. 2008 med malte fronter, heltre benkeplate og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og oppvaskmaskin.
Vurdering av avvik:
· Det er slitasje på benkeplater og innredning .
Konsekvens/tiltak:
· Utbedringer kan vurderes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Nedløp og beslag
Det er eldre beslag, renner og nedløp på boligen.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak:
· Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 00

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er etasjeskillere med trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvise skjevheter i boligen.

Konsekvens/tiltak:
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Oljetank
Det ligger eldre oljetank i stål nedgravet på eiendommen.
Vurdering av avvik:
· Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Konsekvens/tiltak:
· Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell
Det er eldre fliselagt bad med servant, dusj, wc og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gluv og profilert innredning. Rommet er i bruk. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Årstall: 1982.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell
Det er eldre fliselagt bad med servant, badekar, wc og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gluv og profilert innredning. Rommet er i bruk. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i stue og på kjøkken
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger er usikker på benyttet strømforbruk.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 660,-pr. 2026

- Avløp: 10715,46,-
- Feiing 392,04,-
- Renovasjon 5384,28,-
- Vann 9168,30,-

Sum: 25 660,08,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Årlig innboforsikring
- Kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 287 151,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 182 803,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 4510353

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 049 kvm (Eiertomt)
Stor og flat tomt på 2 049,90 m². Tomten vender mot sydvest er skjermet og med gode solforhold - stille og rolig. Tomten ligger meget attraktivt til på Haslum, med sol hele dagen. Pent opparbeidet med gruset adkomst, gressplen, busker, trær og bed.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger attraktivt, stille og særdeles barnevennlig til i landlige og fredelige omgivelser med umiddelbar nærhet til marka. Sydvestvendt, åpent og fritt med gode lys- og solforhold. Samtidig nær offentlig transport med kort gange til T-bane på Gjettum stasjon og bussholdeplass med gode forbindelser til Sandvika, Bekkestua og Oslo.

Det er nærhet til flere barnehager, gangavstand til Løkeberg barneskole og Gjettum ungdomsskole, samt kort vei til videregående skoler som Nadderud, Valler og Rosenvilde. I nærområdet finnes også dagligvarebutikker og servicetilbud på Gjettum og Haslum, mens Sandvika og Bekkestua ligger få minutter unna med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kultur- og servicetilbud.

Området byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Turstier starter i umiddelbar nærhet og gir enkel tilgang til blant annet Dælivann, Kolsåstoppen og store deler av Bærumsmarka. Her finnes flotte muligheter for tur, løping, sykling og ski, samt bade- og skøytemuligheter ved Dælivann. Nærområdet har også et godt tilbud av treningssentre, idrettsanlegg, golfbaner, tennisbaner og øvrige fritidsaktiviteter.

Dette er et attraktivt og etablert boligområde med gode oppvekstsvilkår, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til både natur, skoler og offentlig kommunikasjon. En fin kombinasjon av rolige omgivelser og enkel tilgang til det man trenger i hverdagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Megler har innhentet original byggetegninger som stemmer overens med dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg av enebolig til tomannsbolig datert 11.07.1983.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteier/borettslagetbolig/aksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Kommuneplaner -
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 2 050 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

- Reguleringsplaner -
Id 1948118 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1948118)
Navn VALLER SKOG
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.02.1951
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokum

enter/8647/1948118.pdf
Delarealer Delareal 2 050 m²
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/6/111:
30.06.1952 - Dokumentnr: 4059 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:6 Bnr:65

01.01.2020 - Dokumentnr: 1726643 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:6 Bnr:111

01.01.2024 - Dokumentnr: 18874 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:6 Bnr:111

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 101 500,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 250,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 23 500,-

Samlet skal selger betale kr. 194 940,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2026

Ansvarlig megler
Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Megler 2
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Vallerveien 93

Nabolaget Nes - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	19 min 1.7 km
Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	4 min 2 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	7 min 2.5 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	7 min 2.4 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	4 min 2.2 km

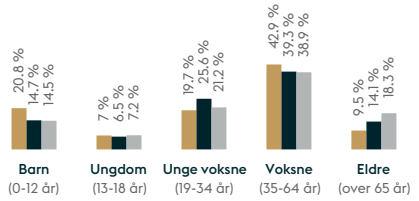
Offentlig transport

Valler bru Linje 220	4 min 0.3 km
Gjettum Linje 3	8 min 0.7 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 17.4 km
Oslo Gardermoen	54 min

Barnehager

Gjettum barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 0.7 km
Gjettumkollen barnehage (1-5 å... 99 barn	11 min 0.9 km
Blåveiskroken barnehage (1-5 å... 29 barn	11 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nes	1 476	551
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Gjettum skole	8 min
Solberg ballplass	16 min
Gnist Gjettum	11 min
Friskis & Svettis	11 min

«Stille og rolig, barnevennlig, ressurssterke innflyttere, nærhet til skog og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Vallerveien 93, 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 6, bnr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2180 **Eiendomsverdi ref nr:** UQ1331

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt mur og støpt såle, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, etasjeskillere med trevbjelkelag, 1+1 og 2 lags vinduer, glatte og profilerte dører og saltak tekket med takstein.

Bolig med eldre standard.
Generell renovering av boligen må påregnes.

Boligen er påkostet med bl.a. varmepumpe i stue i ca. 2020, kjøkkeninnredning, peisovn på kjøkken, gulv på kjøkken m.m. i ca. 2008.

Det er eldre drenering, kledning, taktekking, beslag, renner og nedløp, våtrom, røropplegg, el-anlegg, vinduer og dører, overflater og gulv i de fleste rom, trapper, pipe, peis, terrasser m.m.

Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Det er eldre taktekking med betongstein på boligen.
Det er eldre beslag, renner og nedløp på boligen.
Det er trevegger med eldre stående kledning.
Det er saltak med tresperrer og undertak av rupanel. Det er loft over tilbygget del, med adkomst via luke i himling.
Det er eldre vinduer med 1+1 og 2-lags glass.
Det er eldre profilerte ytterdører og terrassedører med glass.
Det er støpt overbygg ved inngangsparti med skifer, og støpt terrasse med skifer ut fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med fliser, heltregulv, laminat, parkett og støpt dekke.
Vegger med malte flater, malt panel, tapet, fliser, panel og murvegger. Himlinger med malt panel, takess, panel og malte flater .
Det er etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er original teglsteinspipe, tilkoblet original åpen peis i stue og peisovn på kjøkken fra ca. 2008.
Det ble foretatt hulltaking i utforet trevegg i kjellerstue, og det ble observert tegn etter fukt på panel, og registrert høye fuktverdier i utforet vegg.
Det er innvendige tretrapper i boligen.
Det er innvendige eldre glatte dører og fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Det er eldre fliselagt bad med servant, dusj, wc og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gluv og profilert innredning. Rommet er i bruk. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra stue, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad 2
Det er eldre fliselagt bad med servant, badekar, wc og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gluv og profilert innredning. Rommet er i bruk. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trappegang, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca. 2008 med malte fromter, heltre benkeplate og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom med servant og wc. Det er profilert servantskap i rommet. Det er noe nyere wc, og eldre røropplegg i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
Det er eldre avløpsrør i plast og støpejern i boligen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og til kanaler.
Det er bereder på 200 liter fra 1978 i bod.
Det er eldre el-anlegg i boligen.
Det er skiftet ut noen brytere/stikkontakter/sikringer med det er ukjent når dette ble gjort.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på fjellgrunn.
Det er eldre drenering rundt boligen.
Det er støpt grunnmur rundt opprinnelig del, og støpt såle på tilbygget del.
Det er ikke etasblert helling på terreng bort fra boligen.
Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.
Det ligger eldre oljetank i stål nedgravet på eiendommen.
Det er stedvis bratt tomt på eiendommen.

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

Rekkverk til trapp er for lavt, det er for store åpninger mellom trinn i trapp, det mangler håndløper på trapp, boligen er kontruert uten radonsperre, og det er ikke utført radonmålinger i boligen. Det er etablert 2 separate boenheter i boligen. Boligen tilfredstiller ikke dagens brannkrav og lydkrav mellom boenheter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

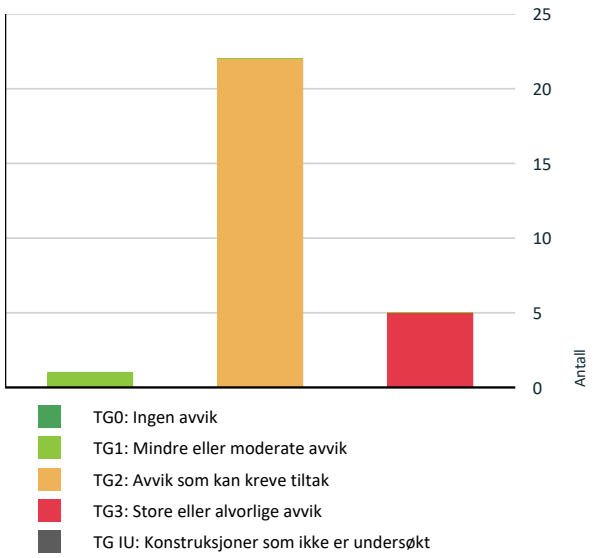
Inndelingen av boligen stemmer ikke med innsendte tegninger. Tidligere kjøkken i separat enhet, benyttes i dag som soverom m.m.

Garasje

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

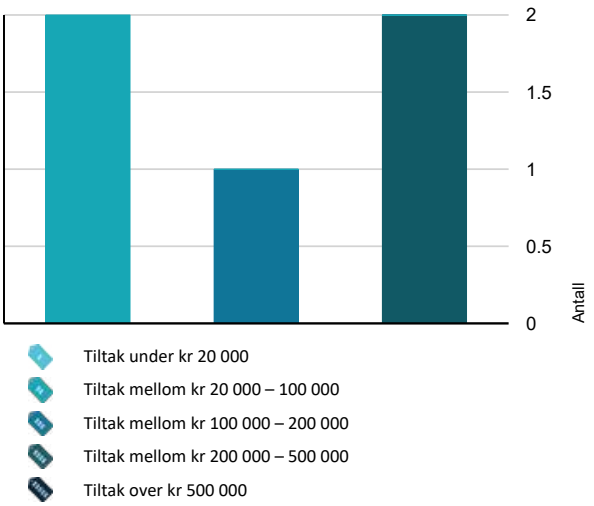
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1957

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygget separat boenhet

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Det er eldre taktekking med betongstein på boligen.

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

Det er råteskader på deler av takutstikk ved karnapp. Det er mose og slitasje på taktekking og vindskier. Det er tegn til lekkasjer på kaldtloft, det er merker etter lekkasjer, misfarging på takplater m.m. Eier opplyser at de er en lekkasje på taket ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er eldre beslag, renner og nedløp på boligen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Det er trevegger med eldre stående kledning.

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

Det er råteskader i vegg mellom opprinnelig del og tilbyggel del. Dette er synlig på kaldtloft. Det er synlig slitasje og stedvise råteskader på kledning.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskader må utbedres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er saltak med tresperrer og undertak av rupanel. Det er loft over tilbygget del, med adkomst via luke i himling.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er kun lufting av takkonstruksjonen via lekter og sløyfer. Det er løse gipsplater i himling, gipsplater i himling med synlige lekkasjemerker m.m.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Det er eldre vinduer med 1+1 og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er knust glass i vindu i bod.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er eldre profilerte ytterdører og terrassedører med glass.

Vurdering av avvik:

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

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er støpt overbygg ved inngangsparti med skifer, og støpt terrasse med skifer ut fra stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er skjevheter, skader på skifer, løs skifer, løs puss, malingsflass m.m.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med fliser, heltregulv, laminat, parkett og støpt dekke. Vegger med malte flater, malt panel, tapet, fliser, panel og murvegger. Himlinger med malt panel, takess, panel og malte flater .

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er slitasje og skader på gulv, det er slitasje, merker, riss, tegn etter lekkasjer på overflater m.m. Det er uferdige arbeider på enkelte vegger.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er stedvise skjevheter i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er original teglsteinspipe, tilkoblet original åpen peis i stue og peisovn på kjøkken fra ca. 2008.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i utforet trevegg i kjellerstue, og det ble observert tegn etter fukt på panel, og registrert høye fuktverdier i utforet vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendige tretrapper i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er knirk og slitasje på trapper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige eldre glatte dører og fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Det er eldre fliselagt bad med servant, dusj, wc og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gluv og profilert innredning. Rommet er i bruk. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra stue, uten å påvise unormale fuktutslag.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Det er eldre fliselagt bad med servant, badekar, wc og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gluv og profilert innredning. Rommet er i bruk. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra trappegang, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra ca. 2008 med malte fromter, heltre benkeplate og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på benkeplater og innredning .

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Separat toalettrom med servant og wc. Det er profilert servantskap i rommet. Det er noe nyere wc, og eldre røropplegg i rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Det er eldre vannrør i kobber i boligen.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er eldre avløpsrør i plast og støpejern i boligen.

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

.

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

.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og til kanaler.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er skade på veggventil.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Veggventil bør skiftes.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Det er bereder på 200 liter fra 1978 i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Deksel til koblingspunkt på bereder er ikke festet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Deksel må festes.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i stue i ca. 2020.

Årstall: 2020

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 er eldre el-anlegg i boligen.
Det er skiftet ut noen brytere/stikkontakter/sikringer med det er ukjent når dette ble gjort.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført enkelte arbeider på el-anlegget, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette .

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll på eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.

Generell kommentar

Kursoversikt stemmer ikke.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjellgrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er eldre drenering rundt boligen. Eier opplyser at det til tider kommer vann inn i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er avvik:

Det ble registrert høye fuktverdier på grunnmur i bod i underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt grunnmur rundt opprinnelig del, og støpt såle på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er løs puss og malingsflass på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke etasblert helling på terreng bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det ligger eldre oljetank i stål nedgravet på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er stedvis bratt tomt på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bratt tomt er uten noen form for sikring med gjerde eller lignende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sikring av tomt må påregnes.

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

Beskrivelse

Rekkverk til trapp er for lavt, det er for store åpninger mellom trinn i trapp, det mangler håndløper på trapp, boligen er kontruert uten radonsperre, og det er ikke utført radonmålinger i boligen. Det er etablert 2 separate boenheter i boligen. Boligen tilfredstiller ikke dagens brannkrav og lydkrav mellom boenheter.

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt dekke, trevegger med liggende kledning, etasjeskillere med trebjelkelag, leddport, strøm og lys, saltak tekket med takstein og papp.

Garasje med enkel eldre standard.

Det er tak med mose/slitasje, riss i dekke, skjevheter på vegger, ikke etblert fall på gulv, det er mangelfull ventilasjon, det er ikke montert vindsperre, det er uferdige arbeider, det er malingflass/løs puss på mur, det er riss i mur, det er svikt i gulv i 2 etasje ved belastning, det er ikke montert snøfangere, det er skader på trapp til 2 etasjer, det er skader på rekkverk/manglende rekkverk ved inngang til 2 etasje, dør mangler beslag og bør justeres m.m.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	52			52	19	22	74
1 Etasje	129			129			129
2 Etasje	41			41		20	61
SUM	**222**				**19**	**42**	**264**
SUM BRA	**222**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, bod		
1 Etasje	Vindfang, toalettrom, kjøkken, trapperom, stue, vindfang 2, bod, stue 2, soverom, soverom 2, bad		
2 Etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2, kott 3, kott 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Inndelingen av boligen stemmer ikke med innsendte tegninger. Tidligere kjøkken i separat enhet, benyttes i dag som soverom m.m.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til lyd/brannisolering mellom boenheter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		43		43	
2 Etasje		26		26	
SUM		**69**			
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	6	111		0	2049.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vallerveien 93

Hjemmelshaver
Wærø Jan Georg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Haslum.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normale lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, trær, grus, heller, naturtomt, flaggstang m.m.

Tinglyste/andre forhold

Skadedyr: Eier opplyser at det tidligere er observert mur og maur inne i boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UQ1331

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rikard Wærø	9578-5992-4-2945525	2026-05-12 14:59:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0102/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vallerveien 93, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Jan Georg Wærø

Fullmektige
Rikard Wærø for Jan Georg Wærø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juni 1983

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Jan Georg Wærø

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4510353
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort i forbindelse med flytting i 1983-84. Jeg kjenner ikke til firmanavn. Bad i 2. etasje og bad i leiligheten ble gjort samtidig. Ingen av dem er pusset opp siden.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Jeg vet ikke når dette ble gjort, men jeg vet at min far på et tidspunkt fornyet sikringsskapet fra gammeldagse sikringer til automatsikringer. Det er også gjort en jobb med å bytte ut ujordede stikkkontakter med jordede. Jeg har ikke bodd i huset siden jeg flyttet ut i 1994 og det er min far, som nå er dement, som har bestilt slikt arbeid. Min mor pleier å kontakte Lefdal Elektro for alt som er av elektroarbeid, så beste gjetting er at de har gjort det.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvem som installerte elbilladeren. Det er installert lader i garasjen. Min mor pleier å kontakte Lefdal Elektro for alt som er av elektroarbeid, så beste gjetting er at de har gjort det.

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 1983, i forbindelse med at mine foreldre tok over boligen fra mine besteforeldre, ble det bygget et tilbygg/leilighet. Boligen er registrert som tomannsbolig som et resultat av dette. Jeg kjenner ikke detaljene fra denne prosessen, men vet at fagarbeid (elektro, rør, flis, mm) ble gjort av faglærte, men det var sikkert også noe egeninnsats.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det har ved enkelte anledninger, sist i mars 2026, kommet vann inn i kjelleren. Kjelleren er krypkjeller som ikke har vært brukt på mange år. Det lå ca 2-3 cm vann på gulvet i mars. Det er noen år siden sist dette skjedde, da min far har hatt strategier for å føre vann vekk fra huset i forbindelse med store nedbørsmengder. Det må påregnes å forbedre dreneringen dersom kjelleren skal utvikles.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det har vært en lekkasje over tid i området over inngangsdøra som ikke er utbedret.

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

Ja

Beskriv: Sikringen i kjelleren har fungert sporadisk etter at det kom vann inn i kjelleren i mars.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er observert mus både ute og inne (under kjøkkenvasken) i år. Det er maur under terrassen og foran kjøkkenvinduet (ute, men kan til tider komme seg inn). Det har vært plantet tomatplanter for å bekjempe maur foran kjøkkenet og det ser ut til å ha virket, for de siste årene er det ikke sett maur der. Det er også noe maur i området ved inngangsdøra til tider.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: I forbindelse med at mine foreldre flyttet inn i 1983 ble det bygget leilighet der min farmor bodde til hun flyttet på hjem i 1995. Denne ble da registrert som egen boenhet og Vallerveien 93 er offisielt en tomannsbolig. Det har ikke bodd noen fast i leiligheten siden min farmor flyttet ut. Kjøkkenet som var i leiligheten ble revet i 2025 og gjort om til soverom.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ble laget i april 2026.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mastene som går bak eiendommen skal legges i tunnell. Dette vil kunne frigjøre areal som er eiet av sameiet til annet bruk.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0102/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rikard Wærø	**2026-05-12**

Identifikasjon

Rikard Wærø

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 111	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Vallerveien 93, gatenr 1551 1344 Haslum	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1212 10	Haslum 12 Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060401 801	Haslum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.06.1952	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 049,9 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/6/111	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/6/111	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.12.2008	Avgiver	3201/6/65	-9 131,8
	Matrikkelført:	14.01.2009	Berørt	0219/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3201/3/11	0,0
			Berørt	3201/3/67	0,0
			Berørt	3201/6/104	0,0
			Berørt	3201/6/105	0,0
			Berørt	3201/6/106	0,0
			Berørt	3201/6/107	0,0
			Berørt	3201/6/108	0,0
			Berørt	3201/6/109	0,0
			Berørt	3201/6/110	0,0
			Berørt	3201/6/111	0,0
			Berørt	3201/6/112	0,0
			Berørt	3201/6/113	0,0
			Berørt	3201/6/116	0,0
			Berørt	3201/6/118	0,0
			Berørt	3201/6/120	0,0
			Berørt	3201/6/122	0,0
			Berørt	3201/6/125	0,0
			Berørt	3201/6/126	0,0
			Berørt	3201/6/127	0,0
			Berørt	3201/6/128	0,0
			Berørt	3201/6/129	0,0
			Berørt	3201/6/130	0,0
			Berørt	3201/6/131	0,0
			Berørt	3201/6/132	0,0
			Berørt	3201/6/140	0,0
			Berørt	3201/6/142	0,0
			Berørt	3201/6/143	0,0
			Berørt	3201/6/144	0,0
			Berørt	3201/6/145	0,0
			Berørt	3201/6/152	0,0
			Berørt	3201/6/234	0,0
			Berørt	3201/6/423	0,0
			Berørt	3201/6/566	0,0
			Berørt	3201/6/574	0,0
			Berørt	3201/6/576	0,0
			Berørt	3201/300/1552	0,0
			Berørt	3201/300/1555	0,0
			Mottaker	3201/300/1551	9 131,9
Skylddeling	Forretning:	30.06.1952	Avgiver	3201/6/65	-2 055,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/6/111	2 055,0

Annen forretningstype	Forretning:	30.06.1952	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.02.2024	Berørt	3201/3/67	0,0
			Berørt	3201/4/1	0,0
			Berørt	3201/4/3	0,0
			Berørt	3201/6/65	0,0
			Berørt	3201/6/104	0,0
			Berørt	3201/6/105	0,0
			Berørt	3201/6/106	0,0
			Berørt	3201/6/107	0,0
			Berørt	3201/6/108	0,0
			Berørt	3201/6/109	0,0
			Berørt	3201/6/110	0,0
			Berørt	3201/6/111	0,0
			Berørt	3201/6/112	0,0
			Berørt	3201/6/113	0,0
			Berørt	3201/6/114	0,0
			Berørt	3201/6/115	0,0
			Berørt	3201/6/116	0,0
			Berørt	3201/6/117	0,0
			Berørt	3201/6/118	0,0
			Berørt	3201/6/119	0,0
			Berørt	3201/6/120	0,0
			Berørt	3201/6/121	0,0
			Berørt	3201/6/122	0,0
			Berørt	3201/6/123	0,0
			Berørt	3201/6/124	0,0
			Berørt	3201/6/125	0,0
			Berørt	3201/6/156	0,0
			Berørt	3201/6/170	0,0
			Berørt	3201/6/234	0,0
			Berørt	3201/6/411	0,0
			Berørt	3201/6/423	0,0
			Berørt	3201/6/566	0,0
			Berørt	3201/6/574	0,0
			Berørt	3201/6/578	0,0
			Berørt	3201/300/1551	0,0
			Berørt	3201/300/1555	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vallerveien 93	H0102	Bolig	122,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	122,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	122,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6718027			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		72,0		72,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vallerveien 93	H0101	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	56,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	56,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16143634			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vallerveien 93	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	61,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	61,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6716512			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,0	47,0				
H02				14,0	14,0				

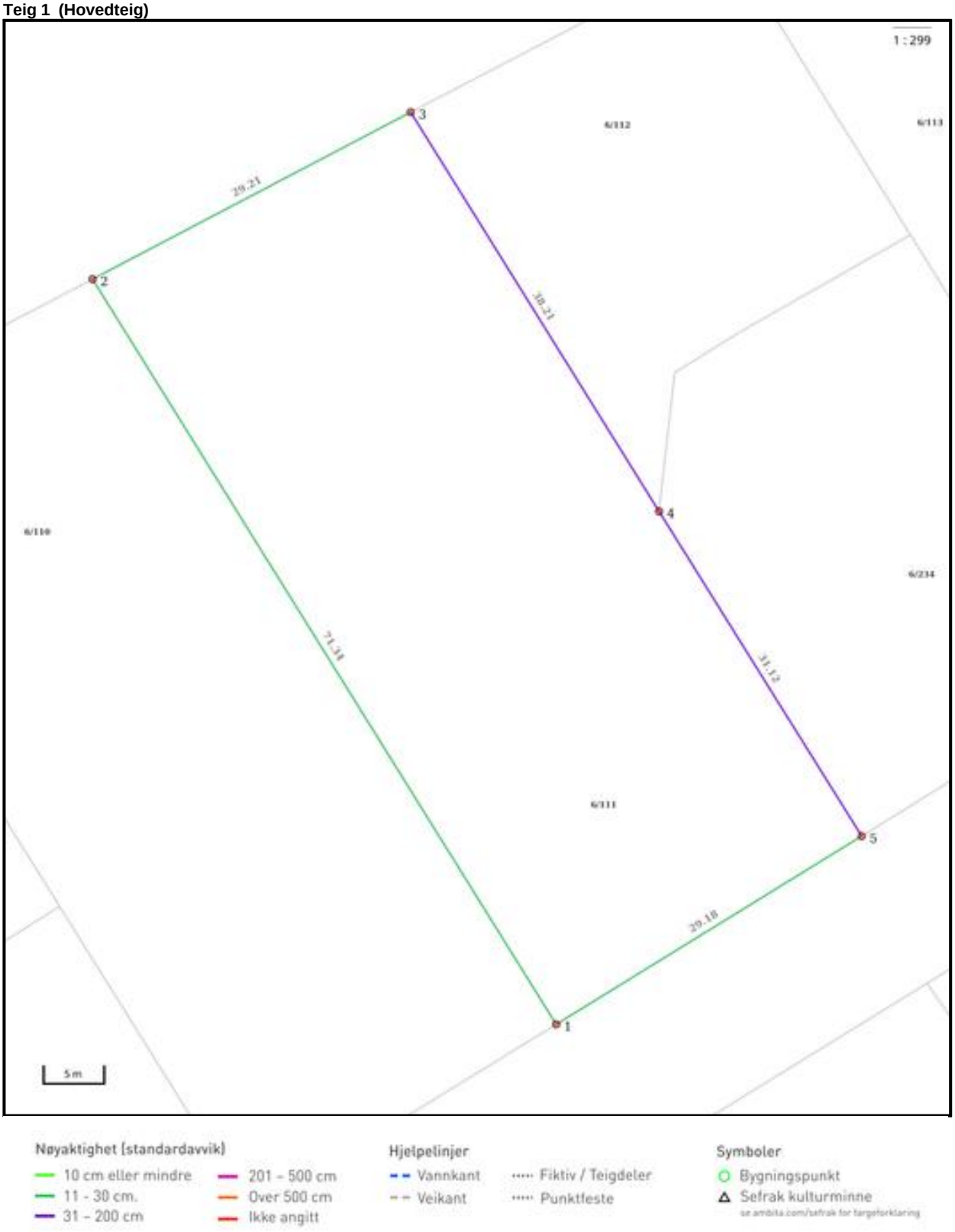
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 2 049,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 532,31	586 093,80	71,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 589,21	586 050,77	29,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 605,06	586 075,31	38,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 574,59	586 098,36	31,12m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 549,79	586 117,16	29,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

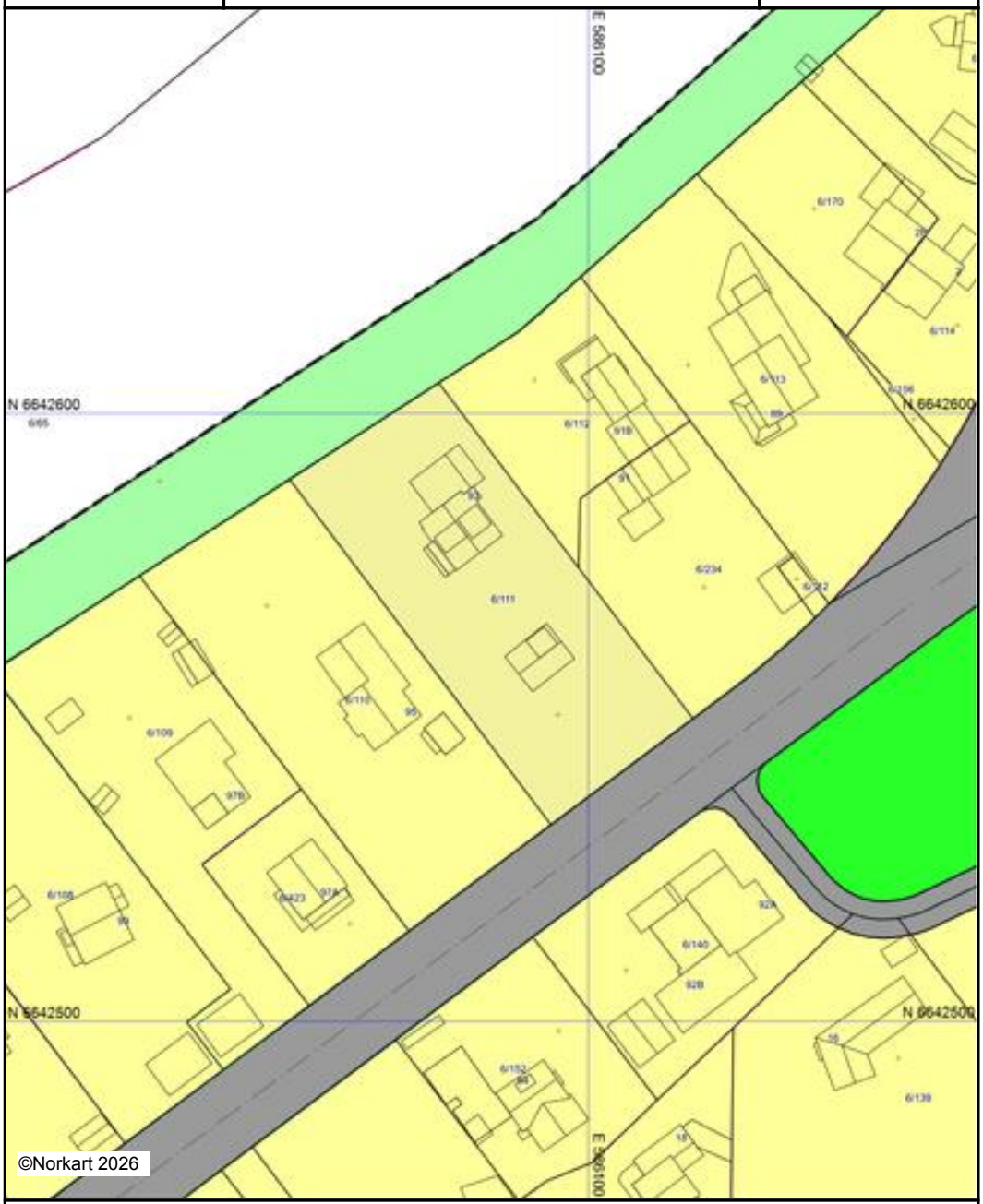
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 6/111
Adresse: Vallerveien 93
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

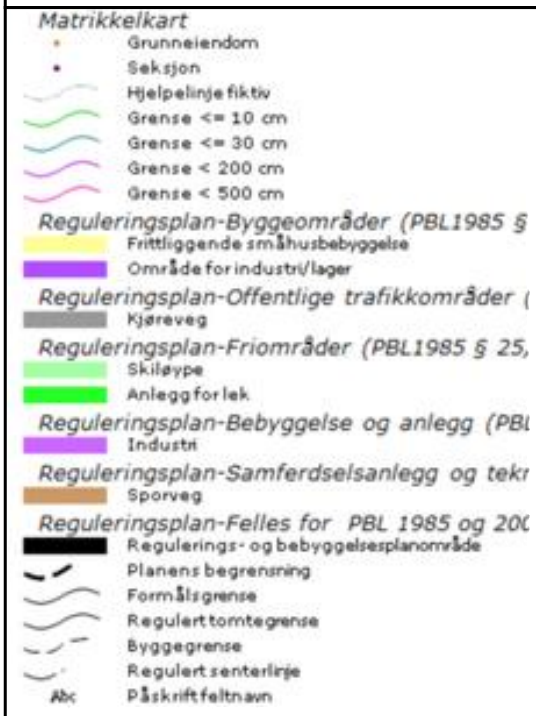
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 08.05.2026

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.**	6	**Bruksnr.**	111	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vallerveien 93, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 050 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1948118 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1948118)
Navn	VALLER SKOG
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.02.1951	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8647/1948118.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 050 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1948118

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 24.02.1951 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VALLER SKOG

1.
Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer.

2.
På hver tomt kan bygges 1 våningshus og 1 uthus (garasje). Hvor terrenget tillater det kan garasjer plasseres i underetasjen.

3.
Våningshusets bebygde areal må ikke overstige 10% av tomtens nettoatreal, dog ikke over 150 m^2. Uthuset må ikke være over 25 m^2.

4.
Gesimshøyden må ikke overstige 7 meter, mønehøyden 9 meter.

5.
Bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som vist på reguleringsplanen. Det samme gjelder elektrisitetverkets transformatorkiosker.

6.
På lekeplassen kan, etter bygningsrådets nærmere bestemmelse plasseres fellesanlegg for strøket (barnehagehus, hushjelphus, vaskeri m.v.).

7.
Gjerde mot vei skal oppføres som 1 meter høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant.

8.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

9.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

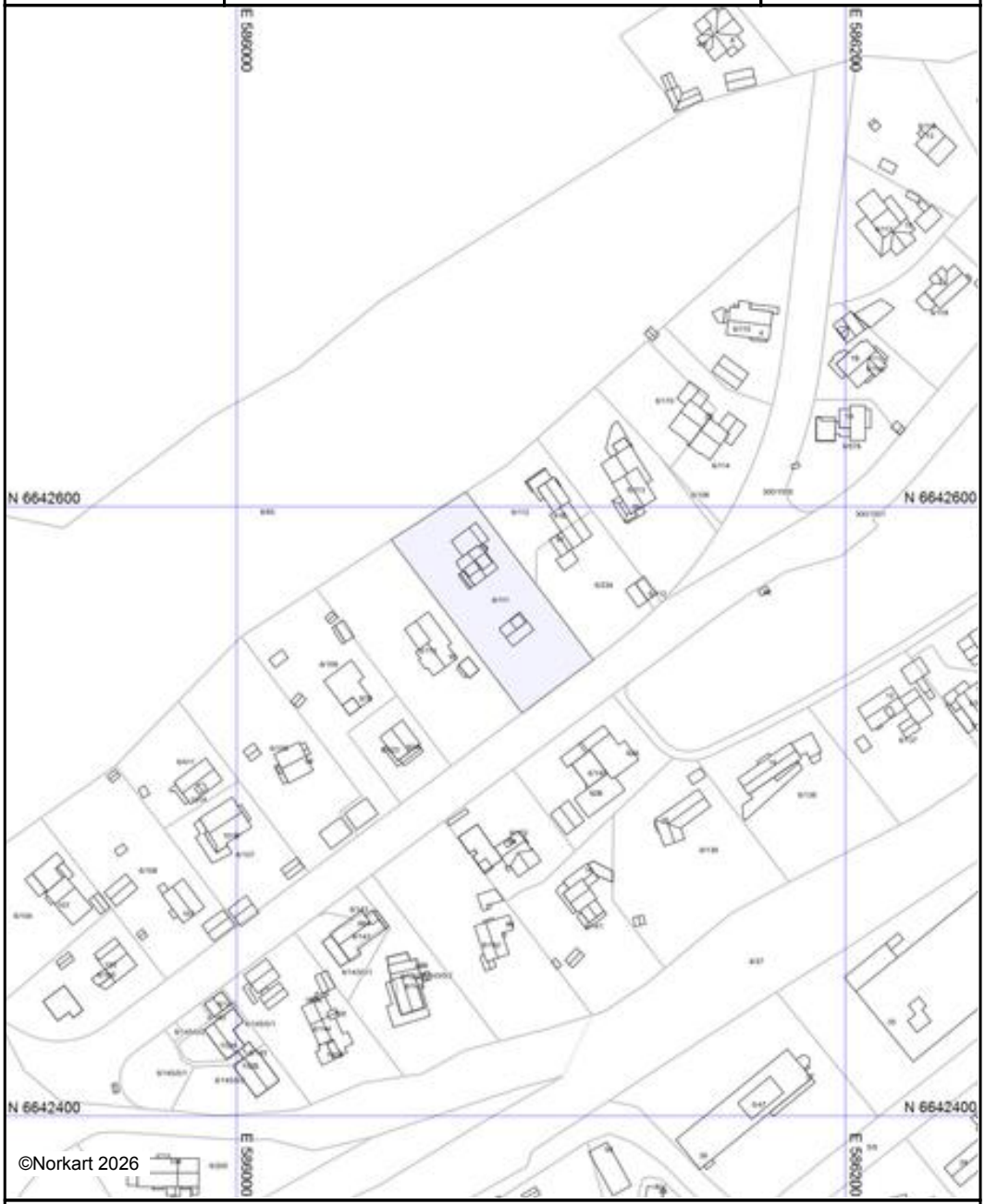
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 6/111
Adresse: Vallerveien 93
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

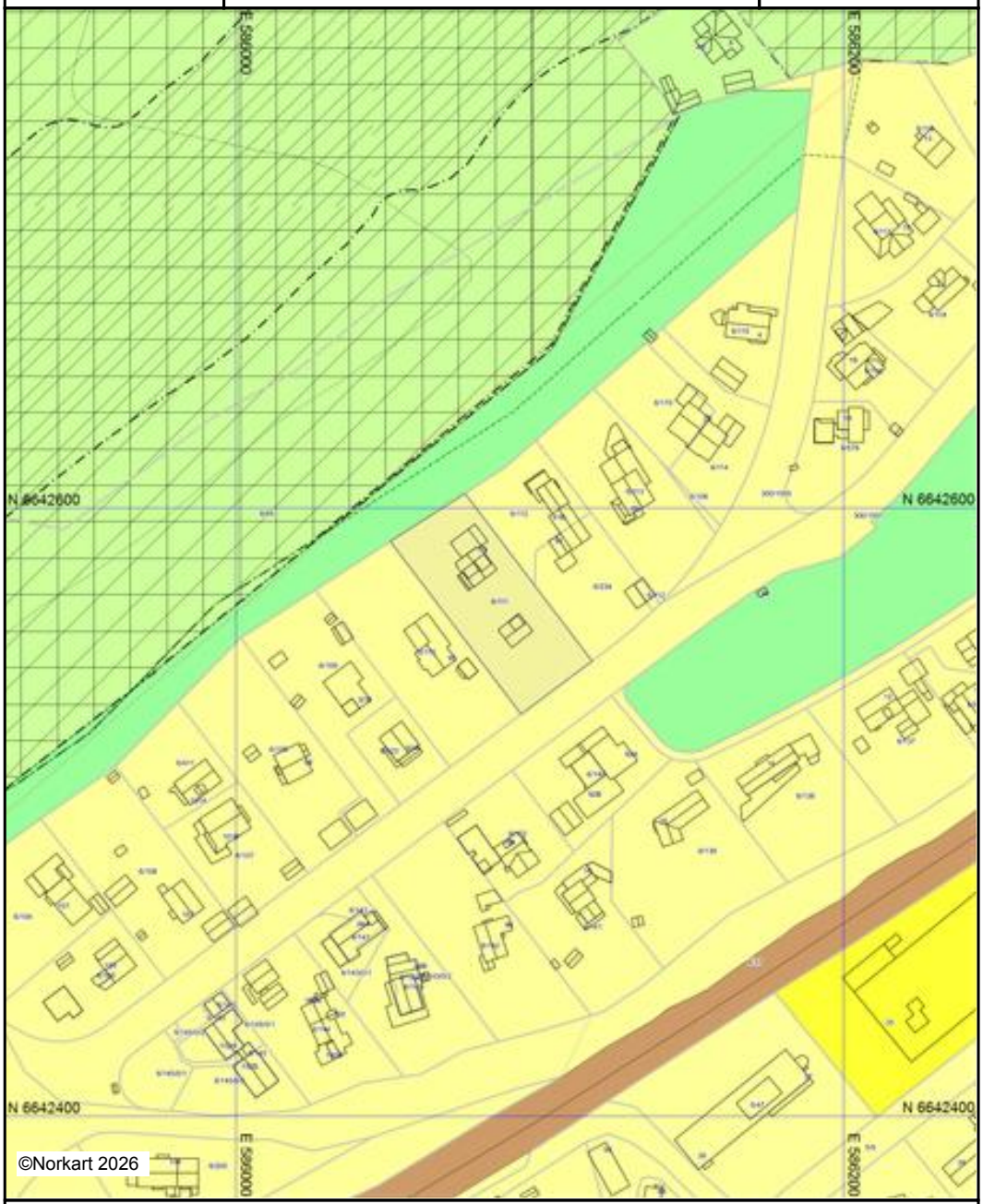
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/111
Adresse: Vallerveien 93
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 6/111
Adresse: Vallerveien 93
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 08.05.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	111	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vallerveien 93, 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	10 715,46 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	9 168,30 kr
Sum	**25 660,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOK	0%	2 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
2025 vann etter areal 25% mva	25%	-33 m2	45.26	1/1	0 %	-1 493,66 kr	-740,69 kr
2025 avløp etter areal 25% mva	25%	-33 m2	52.90	1/1	0 %	-1 745,70 kr	-865,67 kr
2025 vann etter areal 15% mva	15%	-33 m2	41.64	1/1	0 %	-1 374,17 kr	-692,74 kr
2025 avløp etter areal 15% mva	15%	-33 m2	48.67	1/1	0 %	-1 606,04 kr	-809,62 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr
Vann etter areal	15%	178 m2	39.80	1/1	0 %	7 084,67 kr	2 361,55 kr
Avløp etter areal	15%	178 m2	45.26	1/1	0 %	8 056,99 kr	2 685,66 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	48,68 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	99,68 kr
					Sum	**14 751,28 kr**	**3 881,60 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

VAledninger

Eiendom: 6/111
Adresse: Vallerveien 93
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

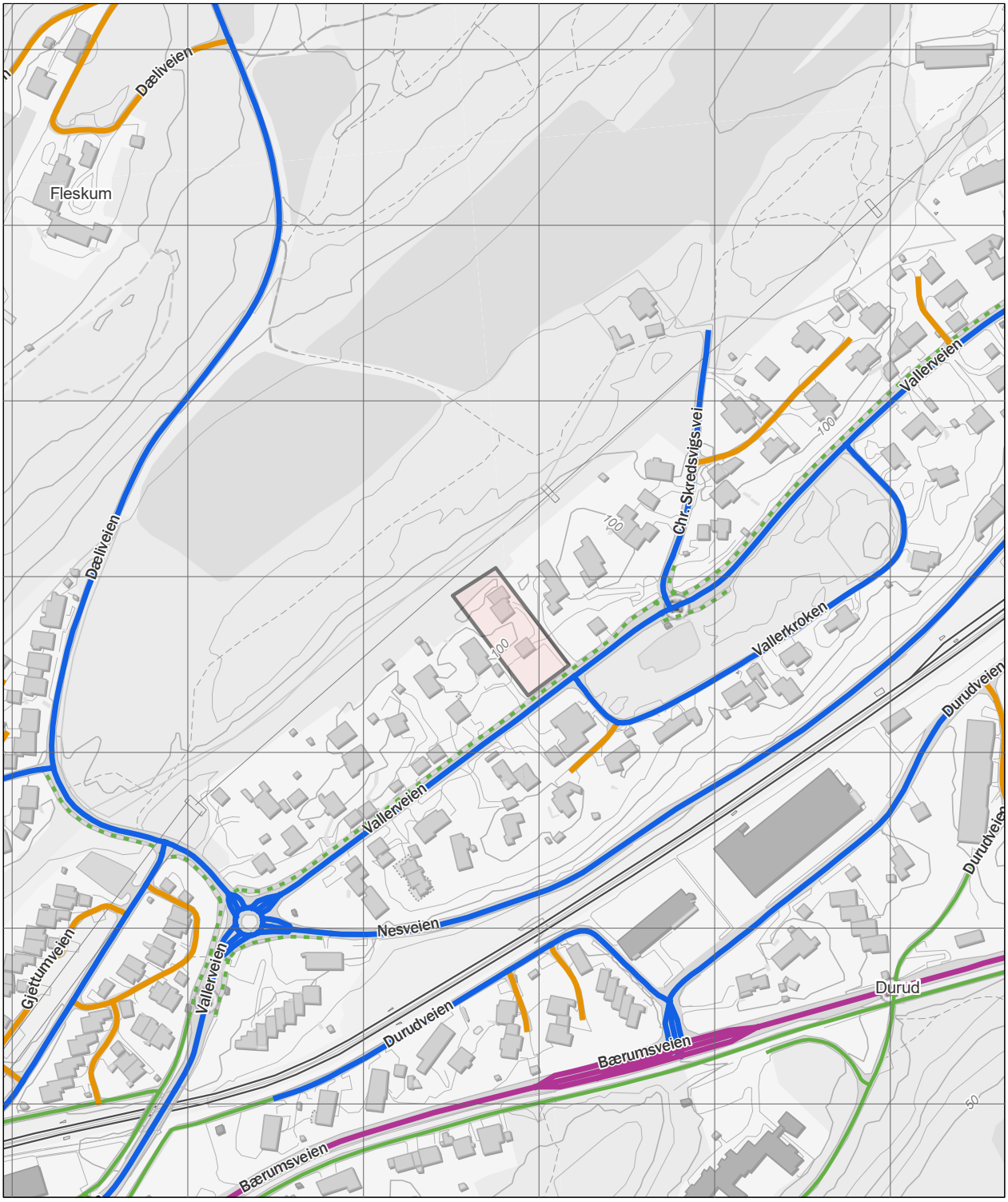
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 6/111/0/0
Adresse: Vallerveien 93, 1344 HASLUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/05/2026



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

Utskriftsdato: 08.05.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	111	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vallerveien 93, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 08.05.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	6	**Bnr**	111	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Vallerveien 93 , 1344 HASLUM						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1955/126	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1982/1193	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1990/1195	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

121107000SBK0183533

F4

FERDIGATTEST

Jnr. 1193-82

Adresse VALLERVN. 93

Gnr: 6 Bnr: 111 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 11.7.83

Arbeidets art: TILBYGG AV ENEBOLIG TIL TOMANNSBOLIG

Byggherre: Randi Wærø

Anmelder: Ark.mnal Rolf Wahlstrøm

Ansvarshavende. Murmester Rolf Eriksen

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

Sandvika, 13.7.1983
For bygningssjefen
Ola Leikaas
Ola Leikaas
e.f

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 6/111		
Utskriftsdato	08.05.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

121107000SBK0183533

F4

FERDIGATTEST

Jnr. 1193-82

Adresse VALLERVN. 93

Gnr: 6 Bnr: 111 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 11.7.83

Arbeidets art: TILBYGG AV ENEBOLIG TIL TOMANNSBOLIG

Byggherre: Randi Wærø

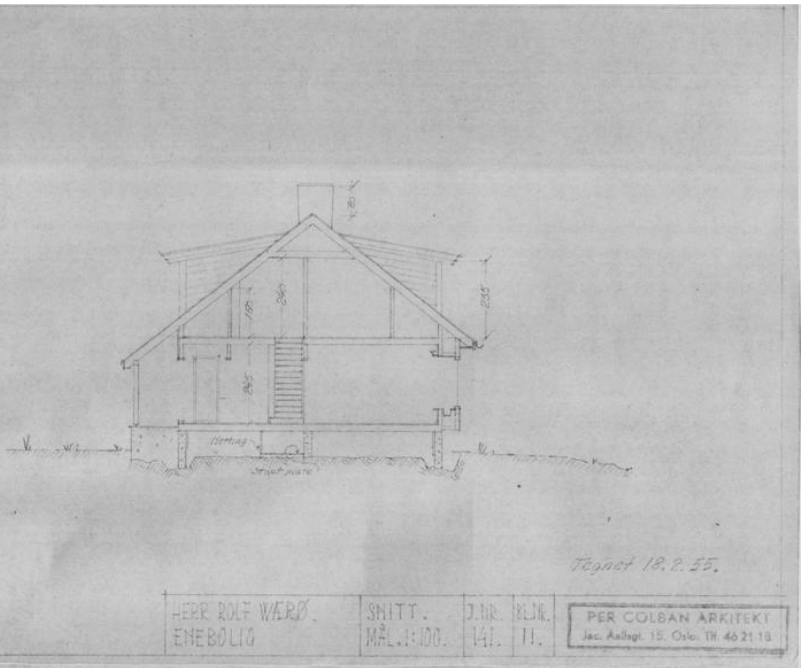
Anmelder: Ark.mnal Rolf Wahlstrøm

Ansvarshavende. Murmester Rolf Eriksen

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

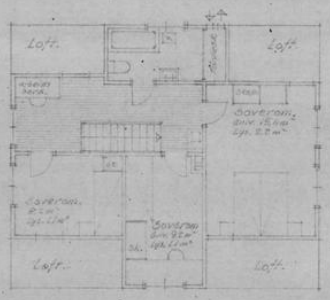
Sandvika, 13.7.1983
For bygningssjefen
Ola Leikaas
Ola Leikaas
e.f

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



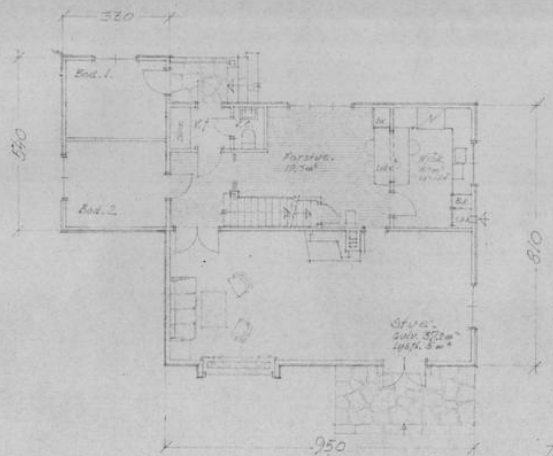
Tegnet 18.2.55.

HERR ROLF WÆRØ. ENEBOLIG	SNITT. MÅL. 1:100.	J.NR. 141.	BL.NR. 11.	PER COLBAN ARKITEKT Jac. Aallsgt. 15. Oslo. Tlf. 46 21 18



Tegnet 18.2.55.

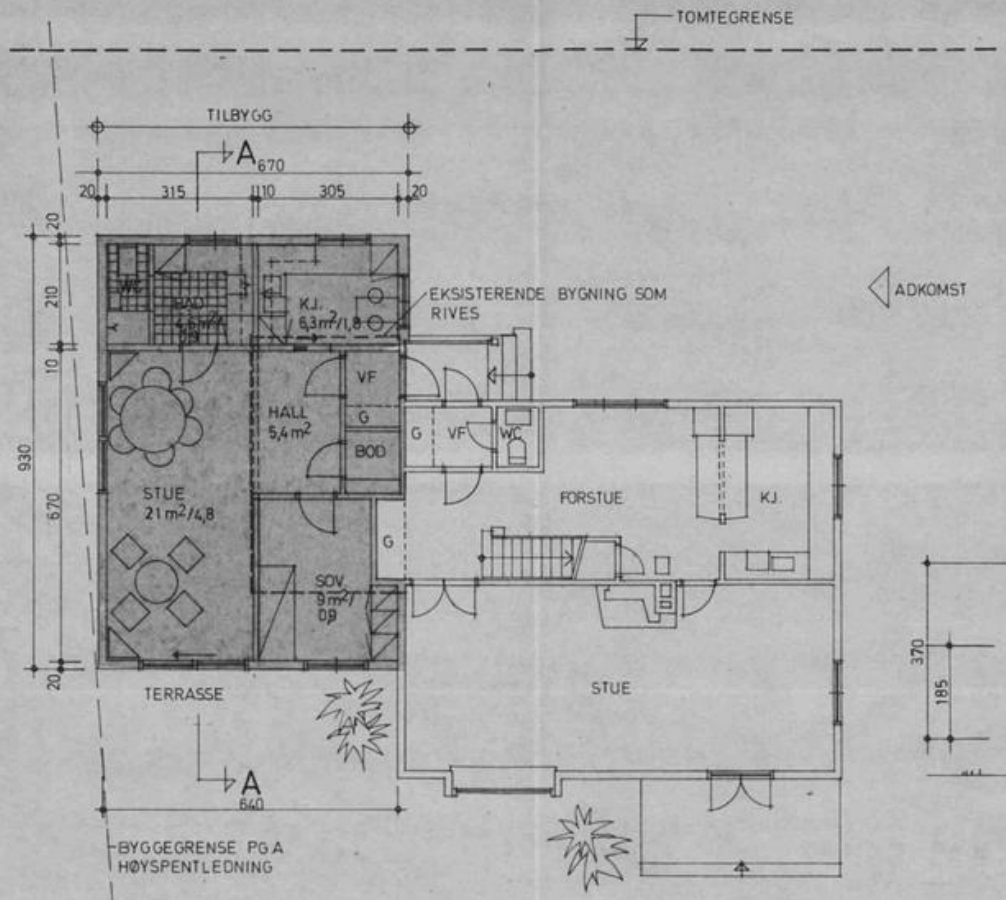
HERR ROLF WÆRØ. ENEBOLIG	2DEN ETASJE. MÅL. 1:100.	J.NR. 141.	BL.NR. 10.	PER COLBAN ARKITEKT Jac. Aallsgt. 15. Oslo. Tlf. 46 21 18



BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 126-55
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 29 FEB 1956

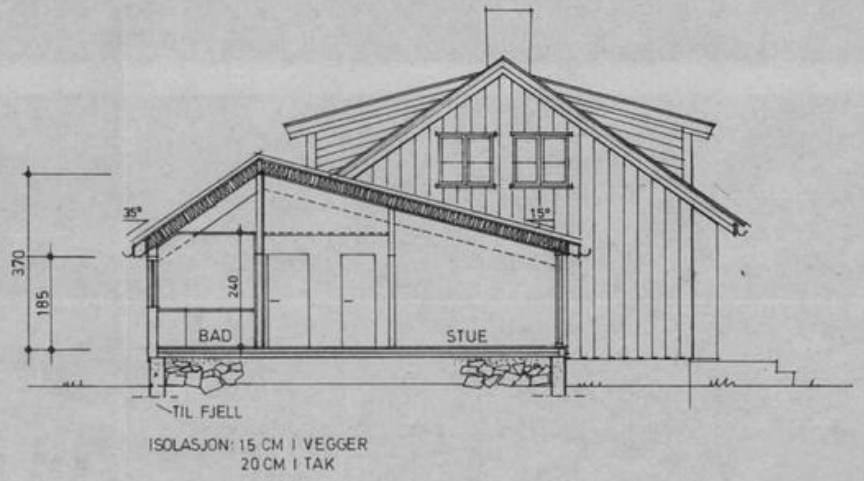
Tegnet 18.2.55.

HERR ROLF WÆRØ ENEBOLIG	1STE ETASJE. MÅL. 1:100.	J.NR. 141.	BL.NR. 9.	PER COLBAN ARKITEKT Jac. Aallsgt. 15. Oslo. Tlf. 46 21 18



PLAN 1. ETG.

TILBYGGETS BRUTTO AREAL: 62 m²
EKSISTERENDE BYGG SOM RIVES: 17,5 m²



ISOLASJON: 15 CM I VEGGER
20 CM I TAK

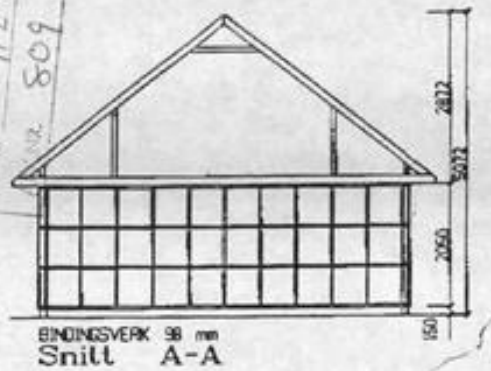
SNITT A-A

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 1193-82
Bilag nr. 0 in duplo
15 NOV 1982

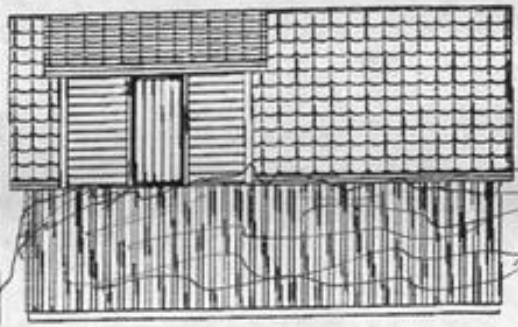
FAM. WÆRØ TILBYGG TIL ENEBOLIG
PLAN OG SNITT
DATO 10.11.82 ARKITEKT MNAL ROLF WAHLSTRØM
MÅL 1:100 ST. OLAVSGT. 3 OSLO 1. TLF 201502

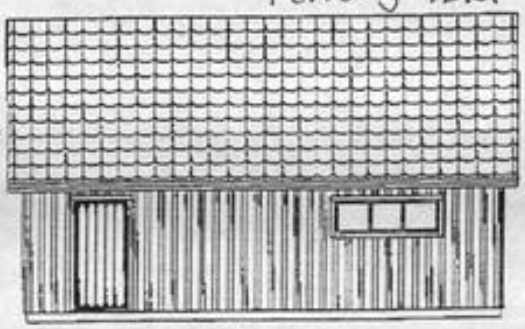
10

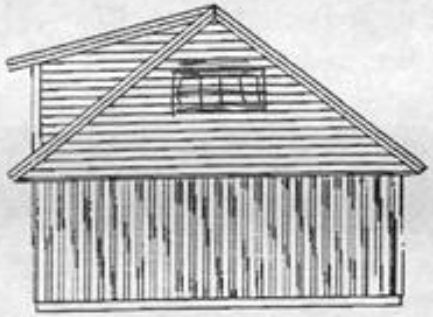
GRIMSTAD
GARASJENE

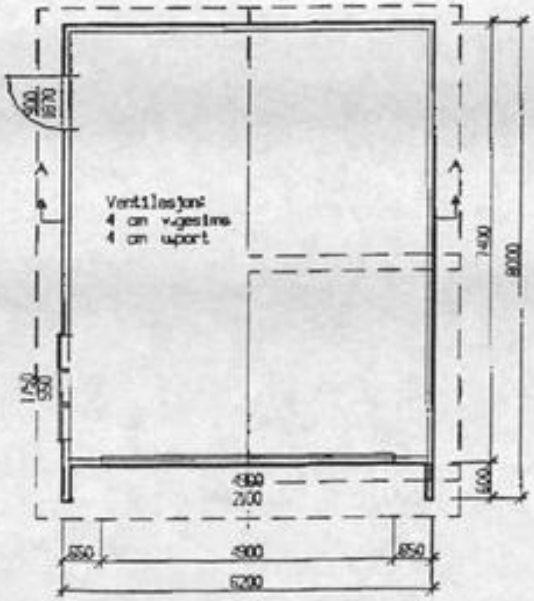












TYPE R,LOFT,FR.FRONT 620 x 740 cm	Takvinkel:	Tegningsnr: 50001 501 Mål: 1: 0	Tegnet: CW
Navn: JAN WÆRØ	Dato: 22.08.90	Ordrenummer:	

90-11 95
4

Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

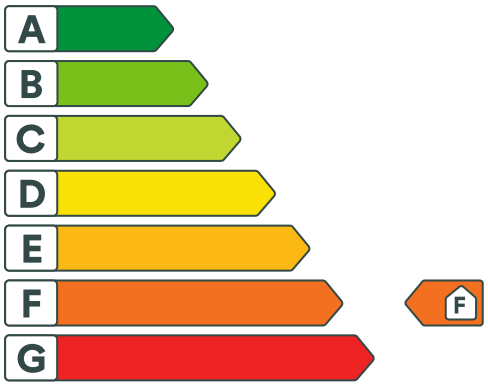
Tegningene er Igland Treindustri A/S sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Grimstad-garasje, og må heller ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

enova

Energiattest



Adresse **Vallerveien 93, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **14.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332805**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16143634**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **111**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **222,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **222,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **312,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

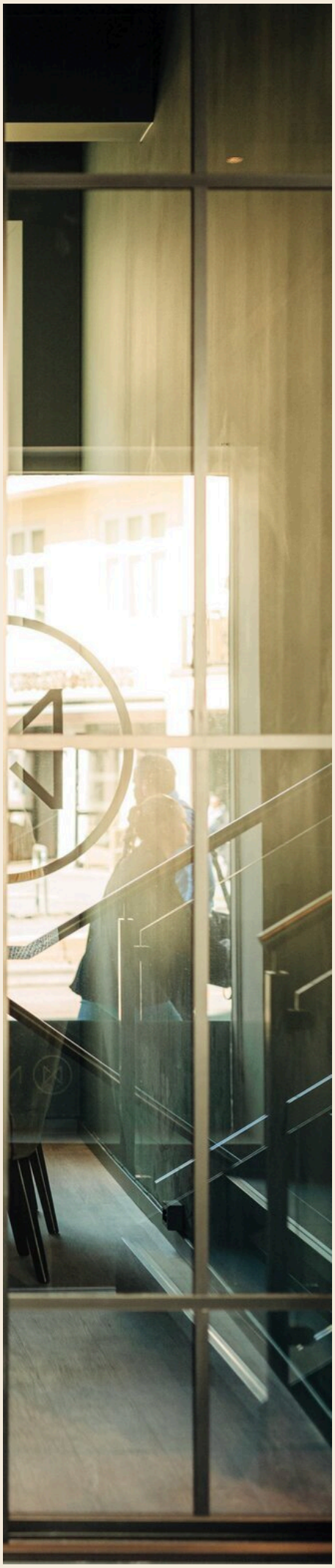
Pr. KVM pr. år **309,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **73 157 kWh**

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

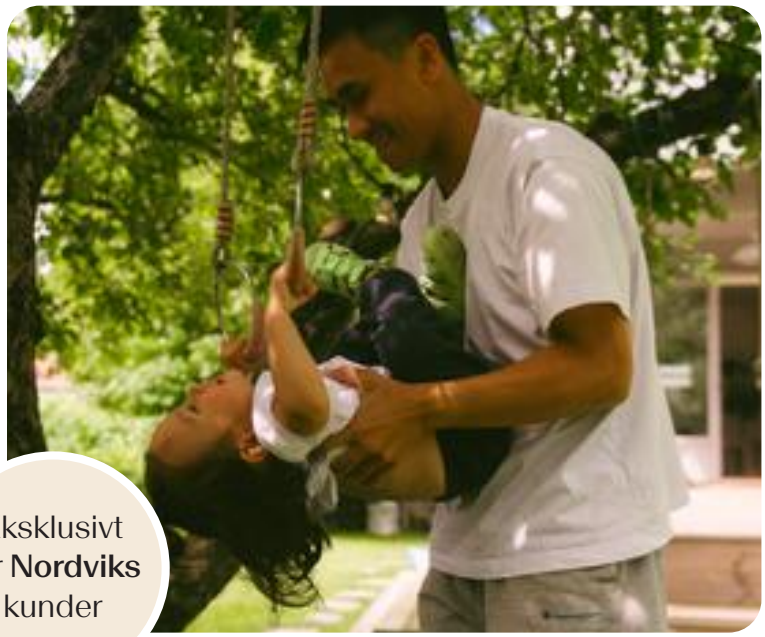


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0102/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vallerveien 93 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 6, bnr 111 (ideell andel 1/1) / Gnr 6, bnr 65 (ideell andel 1/42) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Camilla Ringnes
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
c.ringnes@nordvikbolig.no
984 92 063



Fridtjof Schmidt
Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
F.schmidt@nordvikbolig.no
948 91 455

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: