PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

FAGERTUNVEIEN 98

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

TAKSERING NORGE

FAGERTUNVEIEN 98, 1358 JAR

Gnr: 20 Bnr: 1174 3201 Bærum kommune.
Enebolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	29/04/2025
Utskriftsdato:	16/05/2025
Oppdragsnummer:	98707
Referansenr:	

ARILD FOSS
af@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98707

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis kjeller og 1. etasje.

Kjeller med grunnmur i betong/letklinkerbetong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Garasje.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1970, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Bolig med god standard i 1. Etasje og eldre standard i kjeller. Kostander i forbindelse med ferdigstilling/modernisering av enkelte bygningsdeler må påregnes.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge boets representanter utført i den senere tid:

I perioden august 2024 – april 2025:
- Ferdigstilt det elektriske anlegget, smart-hus hovedetasje. Fagmessig utført av elektriker.
- Ferdigstilt rørarbeider dusj bad hovedetasje. Fagmessig utført av rørlegger.
- Rørlegger ferdigstilt og tilkoblet vannbåren varme alle rom i hovedetasje bortsett fra det største og minste soverommet (også vannbåren varme på bad).
- Tilkobling av el-varmekabler bad hovedetasje (dvs både vannbåren +el på badet) utført av rørlegger
- Lagt fliser i entré med el. varme under.
- Malt flater i stue/kjøkken/stort soverom/bad/gang/entré i hovedetasje utført av malefirma.
- Isolering og kledning mot nordsiden/stort soverom. Det ble også satt inn vindu samt ny kledning utvendig av tilbygg.
- Beiset nordsiden våren 2025 og yttervegger i atriet høsten 2024
- Lagt ny terrasse (inkl. bjelkelag under) i atriet
- Satt inn inngangsdør og helt nytt vindu ved inngangsdør
- Ny taklyre for avtrekk fra kjøkkenvifte. Fagmessig utført av blikkenslager.
- Elektriker lagt opp strøm slik at elbillader kan monteres i garasje
- Elektriker satt opp utekontakt for eventuell markise (det er fra før et dobbeltstikk i atriet på vegg over vannkran)
- Sluttført legging av bred ubehandlet 1 stavs heltre eikeparkett i hovedetasje (tykkelse 21mm, bredde 20 cm med 6mm eikekjerne/slitesjikt).

2025 mai:
- Parkett slipt og lakket.
- Montert skap i et soverom.
- Malearbeider på vindu i alle soverom og balkongdør i stue.
- Alle tak malt.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Membran, tettesjikt og sluk (Bad / 1. etasje)
- Spesielle observasjoner
- Rom under terreng
- Gulv på grunn

- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Trapper
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Varmtvann
- Rekkverk og annen fallsikring
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Våtrom/Bod / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 300 000,-*
- Generelle opplysninger (Bad/garderobe/vaskerom / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 300 000,-*
- Ildsteder – *utbedring estimert til kr. 1 000 – 10 000,-*
- Generelle opplysninger – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 216 000 – 640 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Anne Berit Stavseth
Takstmenn:	Arild Foss
Befaring/tilstede:	Boets representanter: Anne Berit Stavseth & Astrid Stavseth, Takstmann: Arild Foss

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 20 Bnr: 1174
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	384 m^2
Hjemmelshaver:	Fredrik Stavseth (død)
Adresse:	Fagertunveien 98, 1358 JAR

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant	29/04/2025		Opplysninger gitt av boets representant under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke aktuelt da dette er et bo.		
Ambita infoland	26/04/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 1970

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	61	0	0	61	0
1. etasje	138	16	0	154	31
Sum bygning:	199	16	0		31
			Sum BRA:	215	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Våtrom/Bod, Kjellerstue, Gang, Teknisk rom, Bod		
1. etasje	Bad, Bad/garderobe/vaskerom, Entré, Stue, Kjøkken, Tre soverom, Gang	Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	0	5	0	5	0
Sum bygning:	0	5	0		0
			Sum BRA:	5	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: I trebygninger vil det være noe bevegelse. Det bør på generelt grunnlag påregnes noe skjevhet i eldre bygninger.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: Det er observert plater utvendig på grunnmur, som kan inneholde asbest.

Tilstandsvurdering: Konsekvens/tiltak:
Mulig tilstedeværelse av asbest kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale.
Før arbeid igangsettes bør det gjennomføres en undersøkelser for å avklare om asbest forekommer. Ved påvist asbest bør sanering utføres av godkjent firma.
Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.

TG: 2

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Under befaringen ble det opplyst av boets representanter at det finnes en bod i kjelleren tilhørende boligen, men at denne er fysisk avstengt og ikke tilgjengelig. Ifølge boets representant skriftlige notat sendt per e-post: "Grunnet nærhet til nabogrense/fellesvei ble trappenedløpet lukket og fjernet 2021. Det må søkes kommunen for innlemming av bod i husets areal, hvor inngang til bod skjer via eksisterende kjellerbod. Statiker har befart og konstatert at det vil være enkelt å etablere slik adkomst innvending."

Det er fremvist bilder som viser at boden ikke er ferdigstilt, og om det ønskes å etablere bod i den delen som er avstengt må påregnes kostnader i forbindelse med nødvendig ferdigstilling. Det anbefales å engasjere arkitekt med relevant sentral godkjenning for bistand med søknadsprosess og godkjenning. Tiltaket bør behandles av kommunen med tanke på søknad om ferdigattest.

Eiers representant opplyser at boden er ca. 22 kvm. Arealet er ikke medregnet i BRA-i ettersom boden ikke var tilgjengelig ved befaring.

Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i innredede kjellere, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fullt ut. Lysinnfall og utsyn i denne kjelleren oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se forøvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

Krav til rømning (Branntekniske forskrifter): Innredet areal i kjeller skal ha min. to rømningsveier. Trappeadkomst til 1. etasje er eneste rømningsvei. Branntekniske forskrifter er derfor ikke oppfylt.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Faktura er fremvist som dokumentasjon for følgende arbeider:
- Faktura datert 17.06.2010 er fremvist for rørlegger arbeid i Fagertunveien 98, utført av Bagstevold VVS AS.
- Faktura datert 16.07.2010 er fremvist for rehabilitering av vann + avløp i hele huset innvendig, utført av Solhaug Rørservice AS.
- Faktura datert 25.08.2010 er fremvist for rehabilitering av vann + avløp i hele huset innvendig, utført av Solhaug Rørservice AS.
- Faktura datert 08.11.2024 er fremvist for håndverkertjenester uke 44, 45, Fagertunveien 98, utført av Askeladden Håndverksservice Espen Jansen.
- Faktura datert 21.11.2024 er fremvist for håndverkertjenester uke 46, 47, Fagertunveien 98, utført av Askeladden Håndverksservice Espen Jansen.
- Faktura datert 06.12.2024 er fremvist for håndverkertjenester uke 48, 49, Fagertunveien 98, utført av Askeladden Håndverksservice Espen Jansen.
- Faktura datert 19.12.2024 er fremvist for håndverkertjenester uke 50, 51, Fagertunveien 98, utført av Askeladden Håndverksservice Espen Jansen.
- Faktura datert 13.02.2025 er fremvist for håndverkertjenester uke 6, 7, Fagertunveien 98, utført av Askeladden Håndverksservice Espen Jansen.
- Faktura datert 28.02.2025 er fremvist for håndverkertjenester uke 8, 9, Fagertunveien 98, utført av Askeladden Håndverksservice Espen Jansen.
- Faktura datert 14.03.2025 er fremvist for håndverkertjenester uke 10, 11, Fagertunveien 98, utført av Askeladden Håndverksservice Espen Jansen.
- Faktura datert 23.03.2025 er fremvist for håndverkertjenester uke 12, 13, Fagertunveien 98, utført av Askeladden Håndverksservice Espen Jansen.
- Faktura datert 01.02.2025 er fremvist for håndverkertjenester uke 4, 5, Fagertunveien 98, utført av Askeladden Håndverksservice Espen Jansen.
- Faktura datert 07.02.2025 er fremvist for Kartlagt eksisterende installasjon, feilsøkt varmekabel på badet. Montert komfyrvakt, montert alle spottene i taket og taklamper med trådløse dimmere. Røranlegg / bokser hall-soverom-ute,. Nye stikkontakter å trukket om der det ikke var jordleder i kjellerstue og tavlerom. Røranlegg i kjeller. Klart for sirkulasjonspumper. Koblet vannvarmer på ny kurs og bryter, utført av VF Elektro AS.
- Faktura datert 05.03.2025 er fremvist for Timer elektromontør Emil S. 19.02: 3,5 timer: Elbil, vifte bad driv rør og skap. 19.02: 4 timer tilførsel elkjel.
28.02: 3 timer: varmekabel entrè.
Timer elektromontør Bjørn. 03.03: 6,5 timer: Montert bokser på vaskerom, stikk nytt soverom, utelamper og spottkasser i gang kjeller. 21.02: 4 timer: Montert spottere i hall, jord til hovedkran og trukket røranlegg i nytt soverom.
- Faktura datert 26.03.2025 er fremvist for gulvvarmesystem tilkoble eksisterende sløyfer. Supplere med sløyfe i gang. Ferdigstille dusj, utført av EG RØR AS.
- Faktura datert 08.04.2025 er fremvist for Jordingsmuffe på avløp, utført av EG RØR AS.
- Faktura datert 08.04.2025 er fremvist for arbeid i følge skriftlig tilbud, ut ført av De Lilla AS.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Stue.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor grunnmurens innside er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. Siden det i dette tilfellet ikke er påvist fukt i utlektingen under befaringen ved hulltaking, er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger, bjelkelag og gulv. Det er derfor gitt TG 2. Det bemerkes at dette er en risikokonstruksjon og at det kan foreligge skjulte skader.

Konsekvens/tiltak:
Det påviste fuktnivået bør følges opp med jevnlig overvåking for å vurdere eventuell utvikling over tid og iverksette nødvendige tiltak for å forebygge fuktskader. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i stue i kjeller og det er ikke påvist fukt utover normale verdier (normale verdier er <16 %). Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting under befaringen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.

Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue og gang.

Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Deler av gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater.

Gulv på grunn som er foret opp med organisk materiale (treverk) og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre boliger bør derfor males/flislegges el. lign. Forholdet gir økt risiko for fukt- og råteskader i tregulvet. Det bemerkes at dette er en risikokonstruksjon og at det kan foreligge skjulte skader. Det anbefales å holde konstruksjonen under jevnlig tilsyn.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og risiko.

Konsekvens/tiltak:
Påvist fuktindikasjon og manglende fuktsperre øker risikoen for fuktskader over tid. Videre undersøkelser bør vurdere behov for fuktsikring. Skal gulvet få belegg eller ny overflate, bør flytesparkling og fuktsikring påregnes. TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:

Det er observert synlig utvendig fuktsikring på deler av grunnmuren.
Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av resterende grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell manglende drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.

Tilstandsvurdering:

Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i rom hvor grunnmurens innside er synlig og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng for å hindre at vann og jordmasser trenger inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert.

Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng, der dreneringen er synlig. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng for å hindre at vann og jordmasser trenger inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert.

Ved hulltaking ble det målt ikke fukt utover normale verdier. Det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak på dreneringen, og det er derfor sammen med nevnte forhold gitt TG 2 og ikke TG 3. Det bør påregnes at det kan oppstå behov for tiltak, da fuktnivåer kan utvikles raskt og kan variere med årstider, nedbørsmengder m.m. Det anbefales derfor å jevnlig overvåke tilstanden for å vurdere behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0/1 må dreneringen skiftes ut, eventuelt etableres der det mangler og monteres riktig.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:

Terreng bestående av tilnærmet flate jordmasser og asfalterte overflater.

Tilstandsvurdering:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

TG 2 er gitt på grunn av risiko.

Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Tilbyg:

Grunnmur i betong/lettklinkerbetong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG 1 er gitt basert på opplysninger om alder.

TG: 1

Yttervegger

Beskrivelse: Opprinnelig del:

Grunnmur i betong/lettklinkerbetong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Yttervegger er etterisolert i følge boets representant i ca. 2010.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG 2 er gitt på grunn av alder og risiko.

Konsekvens/tiltak:
Den begrensede luftingen i veggkonstruksjonen øker risikoen for fuktproblematikk, noe som kan føre til skader over tid. Eldre konstruksjoner har generelt høyere risiko for skjevheter, utettheter og kondens, som igjen kan medføre økt varmetap og lavere isolasjonsevne. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere utbedrende tiltak ved behov.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:

Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Det er ikke observert museband på vegger mot nord.
Museband er montert, for øvrig.
Luftespalte bak panelet.

Utvendig kledning på tilbygget er i følge boets representanter fra 2024, da tilbygget ble ferdigstilt.
Boets representant opplyser om at det brukt plater under utvendig kledning, hva slags type plater og/eller hvilken funksjon de har er ukjent.

Utvendig kledning på opprinnelig del er i følge boets representanter fra ca. 2010.

Tilstandsvurdering:

Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.
Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak deler av trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er enkelte steder ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

TG 2 er gitt på grunn av risiko.

Konsekvens/tiltak:
Kort avstand fra panel ned til terreng kan føre til begrensede muligheter for lufting ved for eksempel høy snømengde.
Manglende luftespalte og musebånd øker risikoen for fukt- og skadedyrproblematikk, mens dype spikerinnslag kan skape vannfeller og fremskynde råteskader.
Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre konstruksjonen mot mus og samtidig opprettholde tilfredsstillende lufting av kledning

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:

1. Etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, gang, stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering:

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i entrè og gang.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600.

Tiltak/Konsekvens:
For å oppnå TG 1 må høydeforskjeller utbedres. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering.
Gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:

Tilnærmet flatt yttertak i trekonstruksjon.
Lufting i gesimser.
Takkonstruksjonen ble i følge boets representanter etterisolert i ca. 2010.

Tilstandsvurdering:

Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adkomst til takkonstruksjonen. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen. Det er derfor utført stikkprøver med fuktindikator på himlingsoverflater på himlingsoverflater i 1. Etasje, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier under befaringen.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre tak.

TG 2 er gitt på grunn av alder og risiko.

Konsekvens/tiltak:
Det må gjøres nærmere undersøkelser. Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å unngå ytterligere forringelse.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:

Yttertaket er tekket med takpapp/shingel.

Tilstandsvurdering:

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Det er observert mose/begroing i yttertaket samt noe løv dannelse rundt nedløp, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon.

Selv om ingen skader ble avdekket under befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke finnes skader som kan oppdages ved en nærmere inspeksjon av taket. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales på generelt grunnlag en grundig undersøkelse av taket av en kvalifisert fagperson.

Det må påregnes at taktekkingen har kort gjenværende levetid, og vil ha behov for utskiftning i tiden fremover, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å gjøres nærmere undersøkelser.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0/1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:

Takrenner og nedløp fra garsje i metall med utkast på tomten.
Takrenner og nedløp er sentralt på tak til drensrør for øvrig.
Pipe over yttertak har fotbeslag.

Pipe for ventilasjonskanaler over yttertaket er helbeslått.

Tilstandsvurdering:

Nedløpsrør som kun har utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0/1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:

Innvendig:
1. Etasje - Kjeller:
Rettløps trapp i tre.

Utvendig:
Rettløps trapp i tre i forbindelse med inngangsparti.
Rettløps trapp i tre i forbindelse med markerrrase.

Tilstandsvurdering:

Innvendig:
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m.
Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.

Utvendig:
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak:
Manglende håndløpere øker risikoen for fallskader. Det anbefales å montere håndløpere på begge sider og sikre at rekkverk oppfyller gjeldende krav.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:

1. Etasje:
Skyvedør med tolags isolerglass i stue, produsert i 2009.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2009.
Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering:

Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1. Etasje: Vinduer med tolags isolerglass i soverom, produsert i 2006. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2000 Vinduer med tolags isolerglass for øvrig produsert i 2009.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer uten datomerking.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Konsekvens/tiltak: Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer bør skiftes ut.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	1. Etasje: Glatt hvit skyvedør i mellom entré og vaskerom. Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Dør med glassfelt mellom gang og stue. Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Konsekvens/tiltak: Eldre innvendige dører som er harde å åpne og lukke kan føre til redusert funksjonalitet og økt slitasje. Det anbefales justering eller utskifting for å sikre god brukervennlighet

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:
1. Etasje:
Flislagte overflater i entré.
Enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering:
1. Etasje:
Parkett ble slipt og lakket i mai 2025.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:
Kjeller:
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i stue, fliser i en bod og Laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering:
Deler av stue er ikke belagt med gulvoverflater. Det må påregnes kostnader i forbindelse med å legge gulvoverflater.

TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak:
For å oppnå TG 0/1 må innvendige gulv byttes. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:
1. Etasje:
Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:
Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:
Kjeller:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss i gang og bod.
Trepanel, for øvrig.

Tilstandsvurdering:
TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak:
For å oppnå TG 0/1 må innvendige vegger skiftes ut. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:
1. Etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i kjøkken.

Kjeller:
Malte bord i gang og bod.
Trepanel for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,13 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue i 1. Etasje og 2. Etasje.

Tilstandsvurdering: Det er ved dagens bruk av feieluke ikke brennbart materiell under 30 cm fra feieluke. Skal det legges gulv rundt pipe må det påregnes kostnader i forbindelse med etablering av tilfredsstillende ildfastplate.

Eldre piper kan ha sprekkdannelser og skader som kan medføre lekkasjer, dårlig trekk, og kan ugjøre en risiko mtp. brann. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand. Det bør påregnes at eldre piper kan ha behov for rehabilitering.

Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å gjennomføre tilsyn på pipe for å avdekke pipens tilstand. Det bør påregnes at eldre piper kan ha behov for rehabilitering. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: 1. Etasje:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom i kjeller.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Kjeller:
Avløpsrør i plast/støpejern.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i teknisk rom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad/vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert i bad/vaskerom.
Boligens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap i teknisk rom.
Stakeluke er lokalisert i teknisk rom.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

1. Etasje:
Ved tidspunkt for oppussing av kjøkkenet var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.
Det er ikke vanntett avslutning på enkelte varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet. og forårsake vannskader.

Kjeller:
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak:
Nevnte forhold gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da anlegget fungerer som det skal i dag. Imidlertid kan eldre anlegg med tiden utvikle skader, og det anbefales derfor å overvåke tilstanden regelmessig. Ved reetablering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av enkelte rør. For å oppnå TG 0/1 vil det være nødvendig å bytte deler av røranlegget, men det er vanskelig å fastslå når dette bør gjøres. Ved renovering, sørg for at røranlegget blir dokumentert av fagperson.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er i følge eiers representanter lagt i 1. Etasje bortsett fra det største og minste soverommet. Vann til vann varmepumpe.

Tilstandsvurdering: Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet.
Eiers representanter opplyser om at det er mulig å borre for å etablere jordvarme.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	1. Etasje: Spalteventiler i vinduer. Ventilator med avtrekk ut i kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dører Elektrisk avtrekksvifte på innvendig vegg i bad, med avtrekk gjennom yttervegg. Kjeller: Manglende ventiler.
Tilstandsvurdering:	1. Etasje: Det er observert flere steder med manglende spalteventil i vinduet. Kjeller: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i kjeller. Det bør være ventiler i alle rom i kjellere bygget på denne måten. Det anbefales å etablere friskluftventiler i oppholdsrom for tilstrekkelig lufting. Det anbefales utbedring av ventilasjonen i boligen for å sørge for god luftsirkulasjon og luftkvalitet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Konsekvens/tiltak: Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen. Det bør påregnes tiltak for å forbedre luftsirkulasjonen. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	I følge boets representanter er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entré og bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Åpen peis.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Ildstedet er av eldre dato. TG 3: Det mangler ildfast plate under peisovnen. Konsekvens/tiltak: Eldre ildsteder kan øke risikoen for brann og dårlig fyringsøkonomi. For å oppnå TG 0/1 må ildsteder skiftes ut og tilfredsstillende ildfast plate legges. Det vil være naturlig å skifte ut ildsteder i forbindelse med en fremtidig renovering av boligen. Sørg for regelmessig feiing og vedlikehold. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 1 000-10 000,-

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2005, montert i bod/vaskerom i kjeller. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder nærmer seg slutten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2 pga. alder. Konsekvens/tiltak: Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasje, redusert effekt og høyere energiforbruk. Berederen bør følges opp jevnlig og vurderes utskiftet for å redusere risiko og sikre driftssikkerhet. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Lyslister under overskap. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2010-2012, i følge boets representanter.
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Enkelte håndtak er noe løse og trenger justering for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti, ca. 2 m^2, fra 2025. Vestvendt markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og kjøkken, ca. 29 m^2, fra 2025.
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Utvendig rekkverk langs tomtegrensen.

Tilstandsvurdering: For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er det for store åpninger i rekkverk.

Det er ikke etablert rekkverk på deler av trapp i forbindelse med inngangsparti med høydeforskjell til underliggende terreng på mer enn 0,5 m. Dette gir noe økt risiko for fall med personskade, men grunnet høydeforskjell til terreng på kun like over 0,5 m, er det sammen med nevnte forhold gitt TG 2 og ikke TG 3. Det anbefales uansett at det etableres rekkverk for å minimere risiko.

Konsekvens/tiltak:
Manglende eller utilstrekkelig rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade, særlig for barn.
Etabler rekkverk med forskriftsmessig høyde og utforming, og utbedre eksisterende rekkverk slik at åpninger og klatremuligheter reduseres. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: 1: Etasje:
Garderobeløsning med stang, hyller og glatte fronter i gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Opplysninger vedrørende el-tilsyn innhentes fra eier. Det gjøres ikke undersøkelser utover kravene i Forskrift til avhendingslova § 2-18.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Samsvarserklæring signert og datert 12.05.2025 er fremvist for følgende arbeider: Anlegget var mer eller mindre ferdigstilt når vi overtok. Vi har benyttet 2022 ved våres installasjoner, og så langt det har vært mulig.

Følgende spørsmål er stilt boets representanter:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av nyere dato
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget som det ikke fremvist dokumentasjon for og som fremstår som nyere enn fra før 1999.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. TG: 2

Våtrom - Bad/Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Våtrom/Bod, Kjeller

Beskrivelse: Bad/vaskerommet et er ikke ferdigstilt, og det må påregnes kostnader knyttet til ferdigstillelse og oppgradering for å oppnå dagens tekniske krav og standarder.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimatet baserer seg på etablering av våtrom.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Tilstandsvurdering: TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-300 000,-

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge boets representanter pusset opp i 2010-2012.
Aktuell forskrift ved oppføring/rehabilitering er TEK10

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dokumentasjon for utførelse av badet er ikke fremvist.

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.
Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen, ved baderomsinnredning.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen

Tilstandsvurdering: Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering/oppføring.

Det mangler slukrist til sluk i dusjsone. Boets representanter opplyser om at slukrist er bestilt.

Membran og vanntettsjikt er av noe eldre dato.

Det er i følge boets representanter brukt godkjent våtromsmaling på veggene og at veggene er malt i 2025.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak:
Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0/1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm til sluk ved baderomsinnredning. Høyde til sluk i dusjsone er er mer enn 25 mm og det er med dette vurdert til å være lav risiko.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsone.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, røropplegg for badekar og servant i helstøpt plate,

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikek utført, da det er synlig treverk i dusjsone i tilstøtende vegg fra vaskerom i. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/garderobe/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad/garderobe/vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Bod/garderobe/vaskerommet et er ikke ferdigstilt, og det må påregnes kostnader knyttet til ferdigstillelse og oppgradering for å oppnå dagens tekniske krav og standarder.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimatet baserer seg på fullføring av våtrommet.
Opplegg for rør, elektrisk og sluk ligger klart ifølge boets representanter.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Tilstandsvurdering: TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-300 000,-

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod med bjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Kostnadsestimatet baserer seg på en eventuell rivning.
Bygningen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold, bygningen bør påregnes revet.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 15 000-30 000,-

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250040

Selger 1 navn
Anne Berit Stavseth

Gateadresse
Fagertunveien 98

Poststed	Postnr
JAR	1358

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Fredrik Stavseth

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Magnus Stavseth. Eva Stavseth v/verge Anne Berit Stavseth

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

ELdoc_20907.pdf

Document reference: 7250040

Tilleggskommentar

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

Dokumentasjon fra elektriker for elanlegg ferdigstilt 2025 vedlagt. Øvrige arbeider utført i perioden 2024-2025 som boet kjenner til er opplyst til takstmann og fremkommer i tilstandsrapport

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Berit Stavseth	d1f49b0a92cf61f6469ba4 99dd2a1f7f2866799c	14.05.2025 19:21:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250040

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Utskriftsdato: 13.05.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	1174	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fagertunveien 98, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	6 776,27 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	5 473,16 kr
Sum	**16 843,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr
Vann etter areal	139 m2	45,26 kr	1/1	0 %	6 291,49 kr	2 097,15 kr
Avløp etter areal	139 m2	52,90 kr	1/1	0 %	7 353,10 kr	2 451,05 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	43,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	87,68 kr
				Sum	**19 420,78 kr**	**6 473,63 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 13.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	1174	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fagertunveien 98, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 384 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963030 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963030)
Navn	GRAV GÅRD, søndre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.07.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8758/1963030.pdf
Delarealer	**Delareal** 384 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

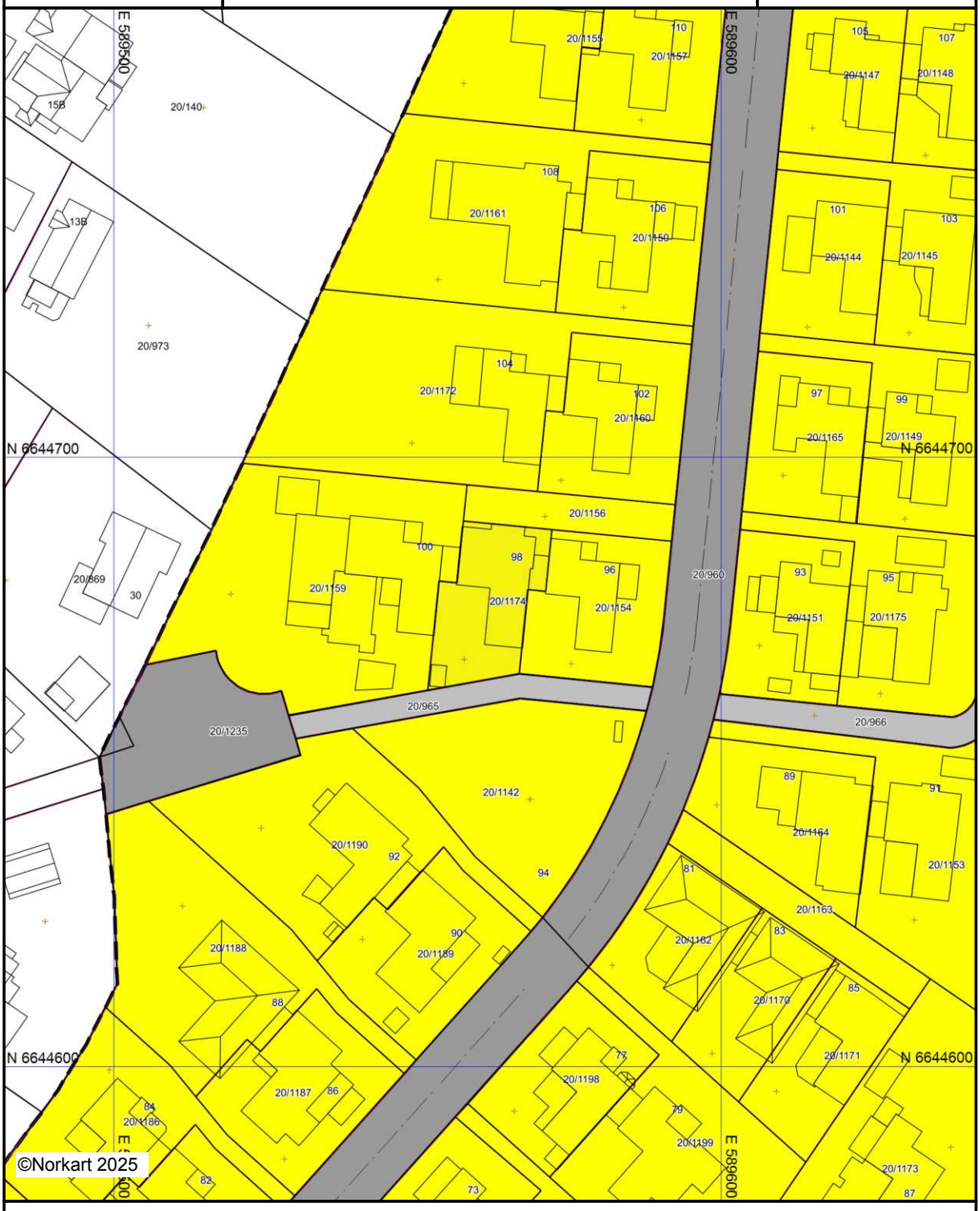
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/1174
Adresse: Fagertunveien 98
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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



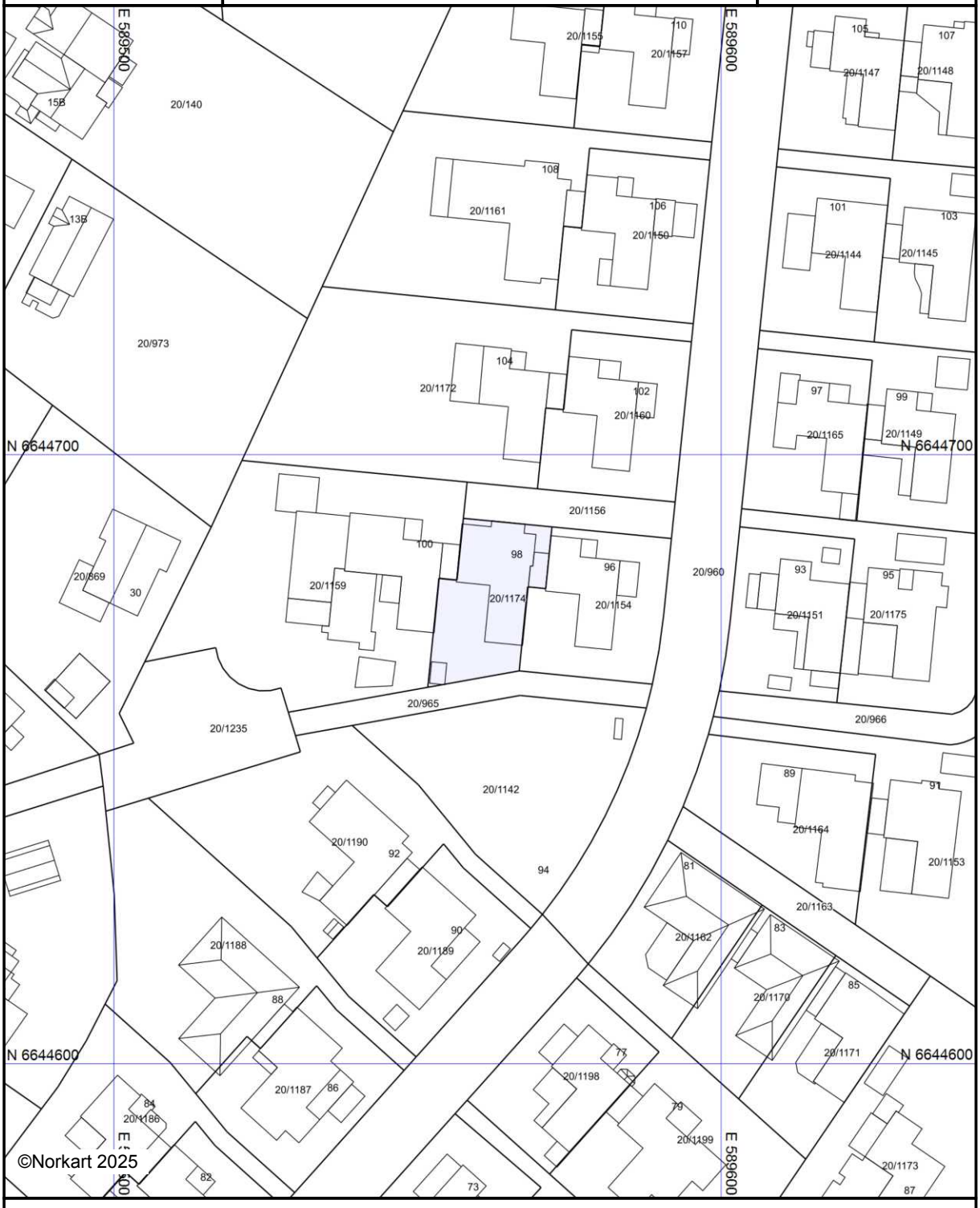
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/1174
Adresse: Fagertunveien 98
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

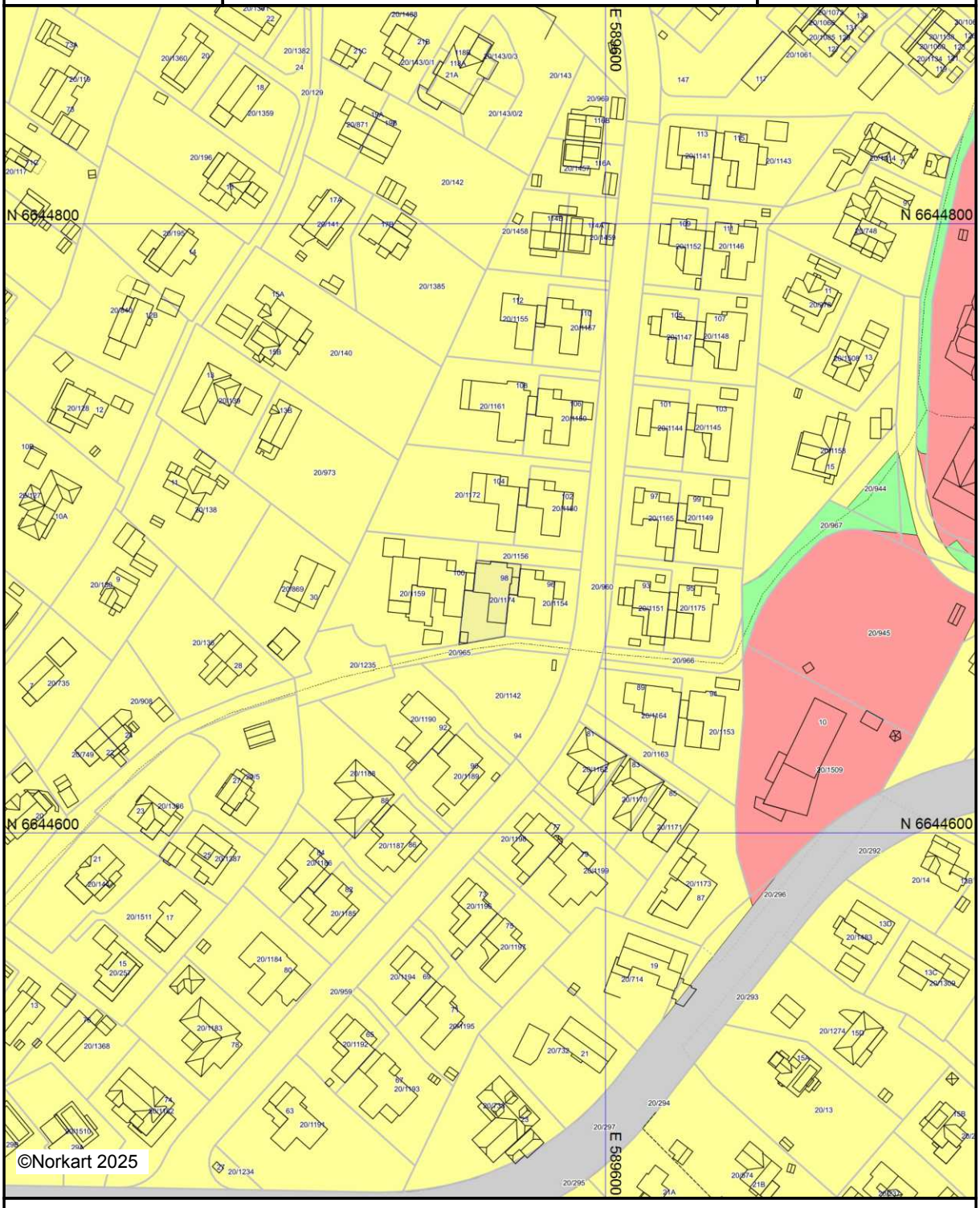
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/1174
Adresse: Fagertunveien 98
Utskriftsdato: 13.05.2025
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

Kommunedelplan

Eiendom: 20/1174
Adresse: Fagertunveien 98
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

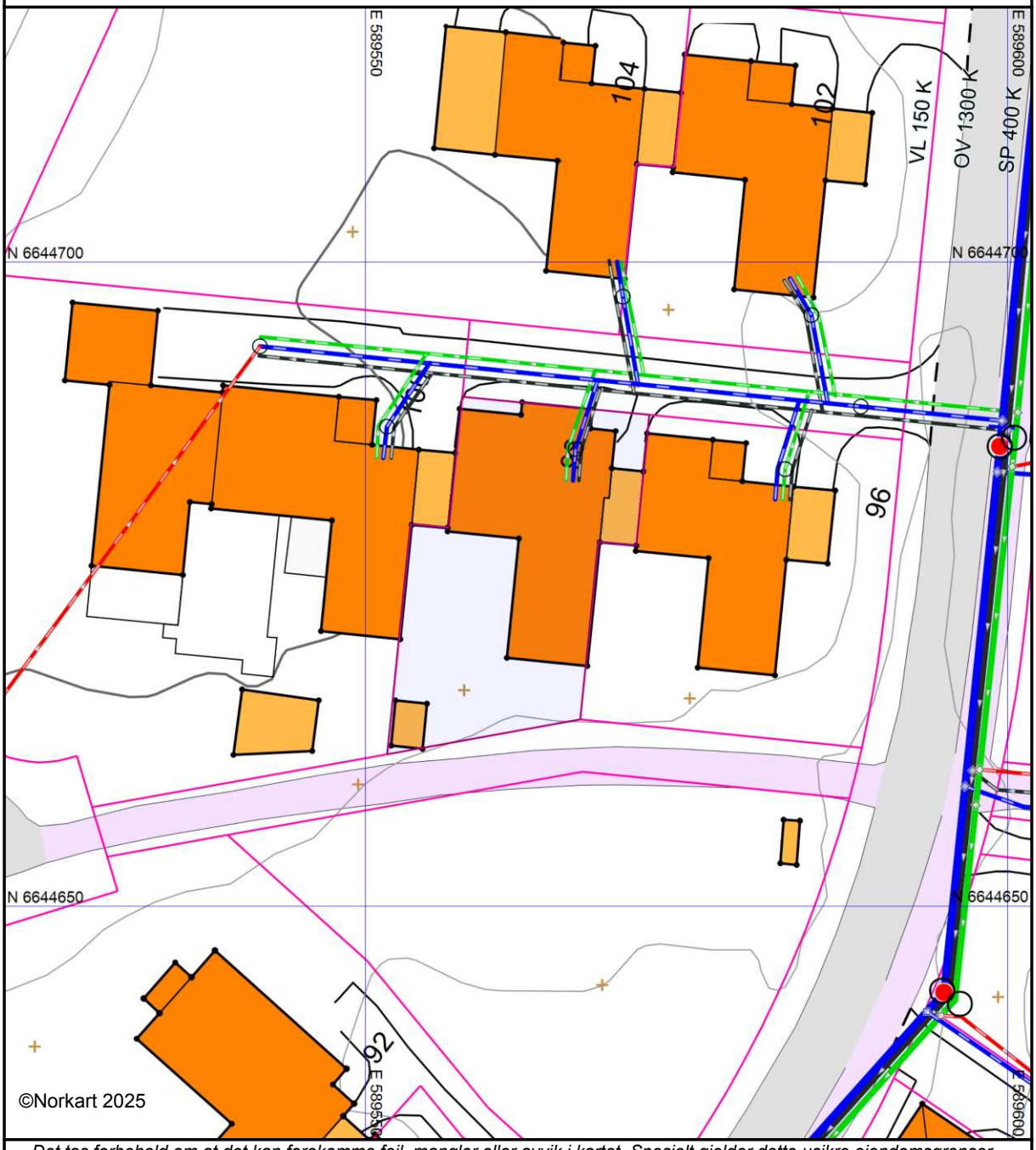
Eiendom: 20/1174
Adresse: Fagertunveien 98
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:500

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.

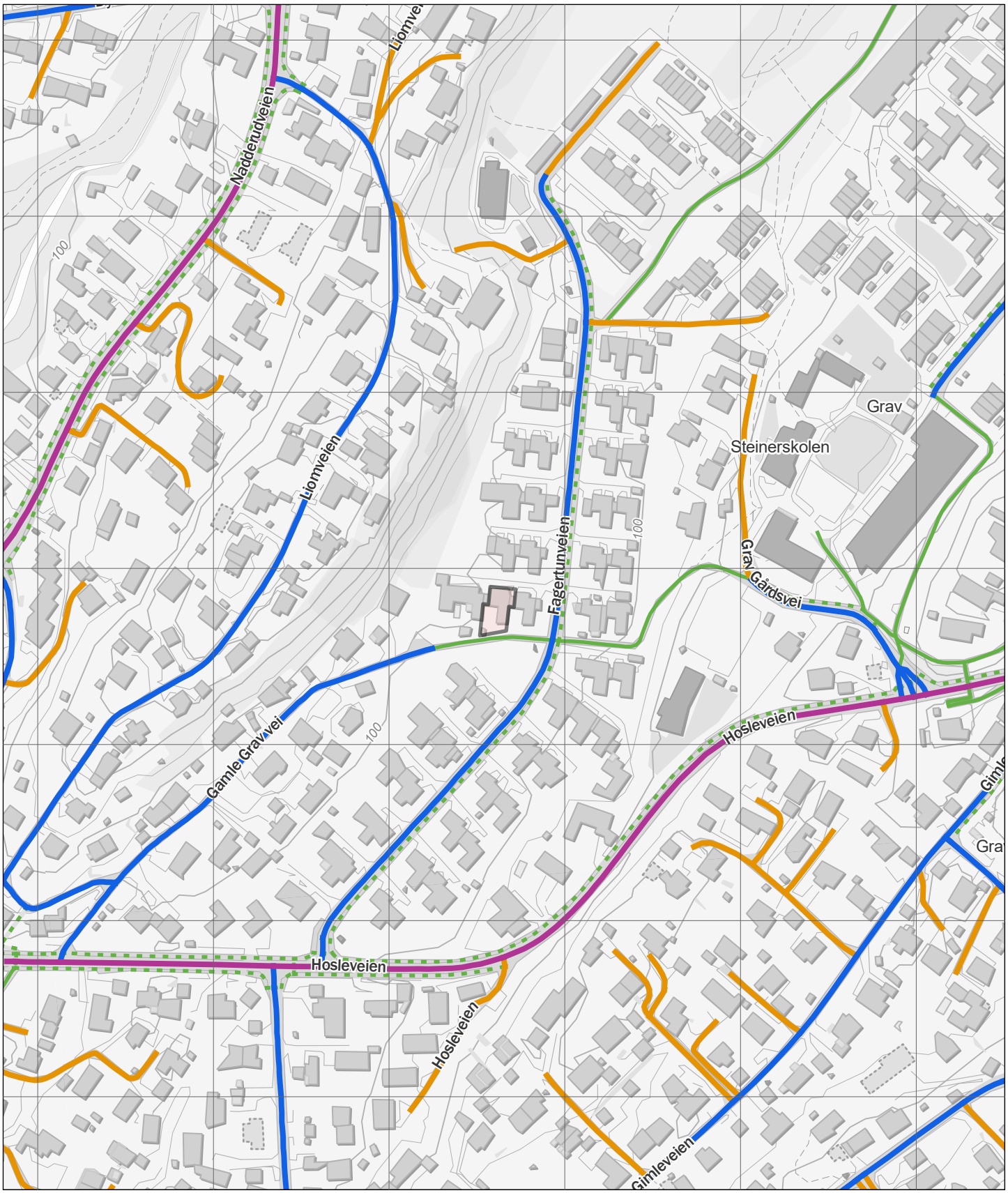


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1174/0/0
Adresse: Fagertunveien 98, 1358 JAR

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/05/2025



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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**20**	Bnr:	**1174**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fagertunveien 98, 1358 JAR**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
69/304	garasje, våningshus	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
10/11005	tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
17/29800	underbygg,trappenedgang	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
21/12387	bruksendring av underbygg fra tilleggsdel til hoveddel (under behandling)	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Fagertunveien 98

Nabolaget Liomveien/Fagertunveien - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grav skole (1-7 kl.) 498 elever, 23 klasser	9 min 0.6 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	11 min 0.7 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 445 elever, 21 klasser	16 min 1.1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	16 min 1.2 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	19 min 1.4 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	16 min
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	17 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Almelien Linje 140E	7 min 0.5 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 4.2 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12 km

BARNEHAGER

Almeskogen Steinerbarnehage (1-5 å... 54 barn	4 min 0.3 km
Grav barnehage avd. Liom (1-5 år) 46 barn	4 min 0.3 km
Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nadderud	13 min
Rema 1000 Lijordet	14 min

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

VARER/TJENESTER

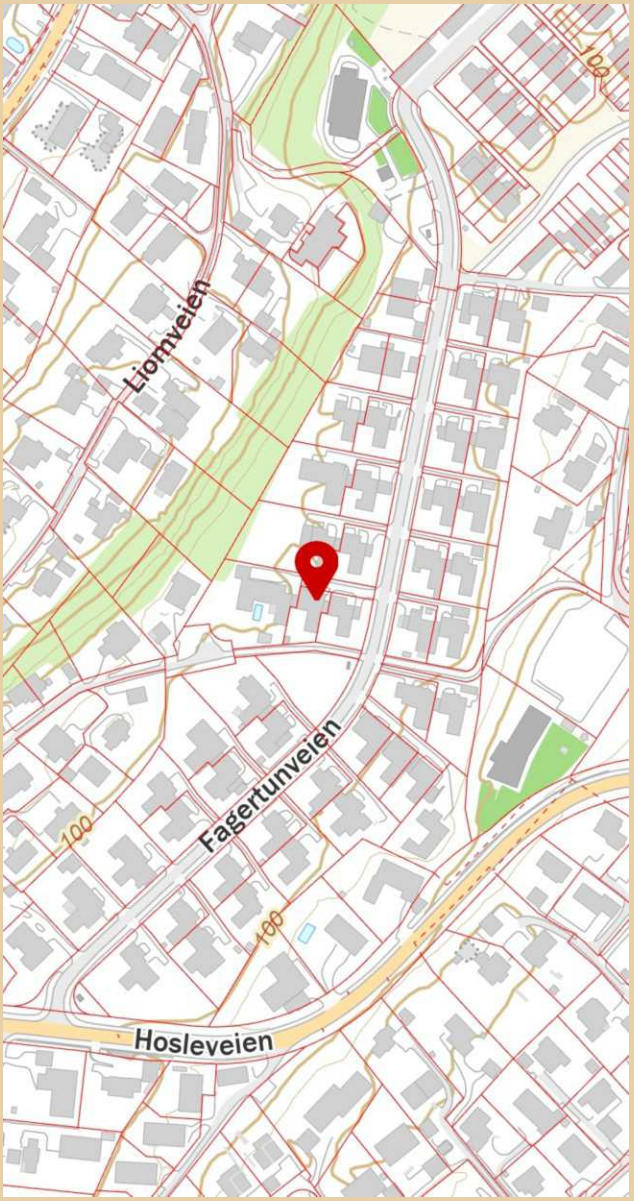
Bekkestua Senter	26 min
Vitusapotek Jar	23 min
Bekkestua Vinmonopol	26 min

SPORT

Hagabråten ballplass	5 min
Grav skole	9 min
Galla Trening	13 min
SATS Bekkestua Stasjon	24 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fagertunveien 98, 1358 Jar
Gnr. 20, Bnr. 1174, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250040

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 60 881

E-post: stian.holmen-jensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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