PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

FAGERTUNVEIEN 69

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE

Fagertunveien 69, 1358 JAR

BÆRUM kommune

gnr. 20, bnr. 1194

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 03.09.2025 **Rapportdato:** 13.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-2158 **Referansenummer:** HF1482

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Atriumshus på ett plan bygget i 1970. Sentralt beliggende på Jar i veletablert boligområde. Få minutters kjøring til bl.a. Bekkestua, Nadderud, Stabekk og Østerås.

Boligen ansees som et oppussingsobjekt. Standard er hovedsaklig fra byggeåret med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører. Det må påregnes betydelig oppussing, oppgraderinger og utbedringer av bygningen. Boligen ble opprinnelig bygget av A/S Selvaagbygg.

Boligen er fysisk tilknyttet naboens garasje på én side.

Utsikt til området rundt med bebyggelse og vei.

Pent opparbeidet tomt/hage med gressplen, gjerde, beplantning m.m.

Parkering i egen garasje.
Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Kommunale gebyrer 2025:
Sum 15 521,13 kr

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Østerås
Grunnkrets: Grav 04
Valgkrets: Grav
Skolekrets: Grav

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

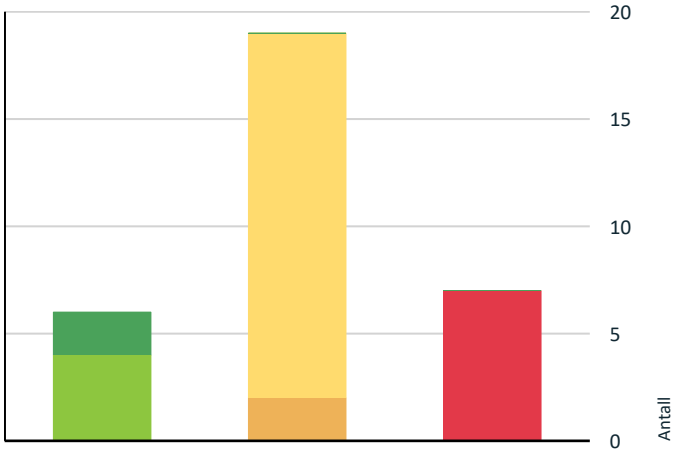
Lovlighet Gå til side

ENEBOLIG I KJEDE

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

Sammendrag av boligens tilstand

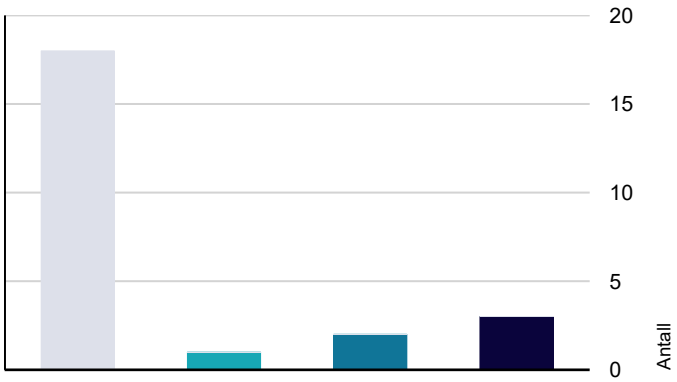
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG I KJEDE

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrasseplatting	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje, enebolig > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1.etasje, enebolig > Separat toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.etasje, enebolig > Baderom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.etasje, enebolig > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Garasje og utebod	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

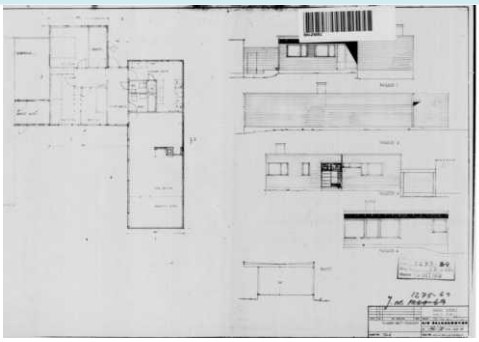
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Oppvarming**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etasje, enebolig > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1.etasje, enebolig > Separat toalettrom > Ventilasjon toalettrom**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE



Byggeår
1970

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Hus i kjede
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.12.1970
Kilde: Kartverket

Ferdigattest for opprinnelig bolig: NEI
Midlertidig brukstillatelse med betingelser: Datert januar 1972. Se dokumentet hos Bærum kommune (saksinnsyn) for utfyllende opplysninger.

Påbygg/tilbygg: Søknad om "Melding om arbeid". Mindre bygearbeid på boligeiendom. Datert 22.sept. 1993.
Melding om tilbygg: Datert 6/10-1993.

Ferdigattest for tilbygg: NEI

Vedlikehold
Boligen og garasjen har betydelig vedlikeholdsetterslep.

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Tilbygget som dagens entré. Se også tegning lagt inn som bilde bakerst i denne rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takpapp byttet i 2020. Utført av firmaet Hesselberg Tak. Det er benyttet de originale gesimsbeslagene.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er originale beslag, enkelte beslag dekker ikke underlaget fullt ut.
Det er noe glipper/små sprekker overgangen rundt lufterør, se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere nytt beslag pga. alder og å reparere glipper/små sprekker som nevnt over.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Takflate



Litt vann blir liggende etter nedbør.



Originale beslag.



Noe glipper/små sprekker i overgangen rundt lufterøret.

TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp er av eldre dato men fremstår med normal vær- og bruksslitasje.



Takrenne. Taknedløp.

TG 3 Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjon i isolert bindingsverk fra de respektive byggeår. 4x10cm bindingsverk og 10cm mineralull i yttervegger iflg. opprinnelig byggemelding.
Isolasjon er ikke undersøkt nærmere da det krever inngrep i ytterveggskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det kan ikke utelukkes råteskader e.l. I selve veggkonstruksjonen (bindingsverket), dette er vanskelig å vurdere uten å gjøre fysiske inngrep.

Manglende lufting av utvendig kledning, dvs. ingen luftespalte på innsiden av nedre del av kledningen kunne påvises.

Takpappen på naboens garasjetak har store sprekker som enkelt leder nedbør inn mot ytterveggen.

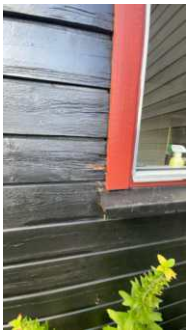
Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Deler av yttervegger må utbedres. Naboens garasjetak må utbedres på en slik måte at det ikke gjør skade på ytterveggen.

Det må lages bedre lufting av ytterveggskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Råte



Råte. Skrutrekker er enkel å stikke inn i treverket.



Råte. Skrutrekker er enkel å stikke inn i treverket.



Råte. Skrutrekker er enkel å stikke inn i treverket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat yttertakskonstruksjon i treverk. Bæreevne og dimensjoner er ikke vurdert.

Ventilert sperretak av 2"x10" sperrer og 15cm mineralull i yttertak iflg. opprinnelig byggemelding.

Ingen unormal nedbøyning ble observert kun naturlig fall på takflaten for å lede nedbør vekk fra tak og til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke mulig å konstatere om det er en luftet takkonstruksjon slik taket fremstår idag.

Det er dryppmerker rundt lufterør i taket (himlingen) over varmtvannsberederen. Himlingen/gipsplate rundt lufterøret var porøst som tyder på lekkasjeproblematikk, når dette oppstod er umulig for takstmann å vite men det er rimelig å anta at de må ha oppstått før nytt tak ble lagt i 2020. Området var tørt målt med Protimeter piggelektrode.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over noe glipper/små sprekker overgangen rundt lufterør, se bilde, nevnt under pkt. Taktekking. Det kan ha påvirket trekonstruksjonen i taket i dette området men for å kunne vurdere dette må det gjøres fysisk inngrep.
Det må påregnes utbedringer i dette området, kostnad avhenger av omfanget og tiltaket som må gjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ingen synlig lufting av yttertakskonstruksjonen kan påvises.



Ingen synlig lufting av yttertakskonstruksjonen kan påvises.



Fuktskjolder i himling i kott med varmtvannsbereder.

TG 3 Vinduer

Vinduer er hovedsaklig med isolérglass fra 1984 men det er også originale vinduer.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det ble observert råte i vinduer på nordsiden utvendig treverk flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Pga. alder bør det påregnes utskifting av alle vinduer men også pga. forekomst av råte.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Vindu



Vindustype



Originalt vindu.



Råte i vinduskarm.

TG 2 Inngangsdør

Inngangsdør i treverk. Trolig fra 1993 da tilbygget ble bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe avskalling og sprekker nederst på dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inngangsdør



Vær- og bruksslitasje.

TG 1 Terrassedør

Terrassedør med isolérglass datert 2006. Håndtak er montert speilvendt, bør remonteres korrekt.

Årstall: 2006

Tilstandsrapport



Terrassedør



Dato

TG 3 Terrasseplatting

Terrasseplatting bygget i impregnert treverk. Fundamentert rett på terreng. Fundamenter er ikke vurdert da det krever inngrep i terrassekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Myke steder i treverket. Stedvis sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes bygging av ny terrasse, eksisterende terrasse bør rives.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrasseplatting.



Terrassegulv

TG 2 Utvendige trapper

Trappetrinn i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjevheter i trapperepos. Betongtrinn ligger noe løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Remontere trappen evt. bytte ut med annen løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Garasje og utebod

Garasje i tilknytning til boligen. Utebod innenfor garasjen er gjennomgående med adkomst både fra hagen og garasjen.
Bygget i uisolert bindingsverk på ringmur. Asfaltert gulv.
Vegger og himling er kledd med plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Generell elde og slitasje.
Fuktutslag på innside av ringmuren mot terreng inni garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing, oppgraderinger og utbedringer må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Fliser. Linoluemsgulv.
Veggflater består av: Lintapet. Fliser. Malte plater. Fliser.
Himlinger består av: Malte plater.

Det er trolig ikke isolasjon i innervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje av varierende grad og omfang. De fleste overflater er fullt brukbare men det må påregnes oppussing og noe utbedringer av samtlige overflater/vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppussing av overflater av varierende grad og omfang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG SPISESTUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 12 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 19 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 0 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Det er foretatt målig av Radon med Airthings radonmåler etter takstbefaring. Det opplyses at over 48 timer var maksimalt radonnivå ikke over 50. Alt under 100 er godkjent.
Dokumentasjon er ikke sett av takstmann.

TG 2 Pipe og ildsted

Original peis i stue.
Tidligere parafinovn er fjernet.

Type pipeløp: Murt pipeløp.
Ikke brennbar plate på gulv: Nei, anbefales å montere.
Synlige sider av pipeløp: 4 av 4
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Høyde på pipe over tak er ikke vurdert da det krever spesialkompetanse.

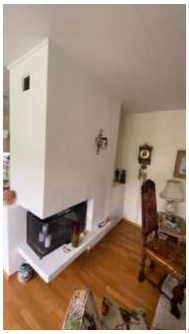
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lenge siden ildstedet har vært i bruk.
Manglende dokumentasjon fra feier/brann- og redningsetaten for feiing/ettersyn.
Originale beslag rundt/på pipeløpet.

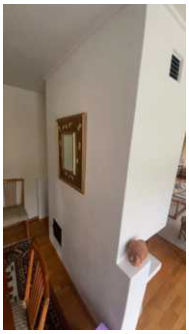
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet.

Tilstandsrapport



Peis



Synlige pipeløpssider.



Grue. Noe sprekker i murstein.



Pipe over tak.

Krypkjeller

Ingen krypkjeller i boligen iflg. rekvirent.

TG 1 Innvendige dører

Slagdører og foldedør. Hovedsaklig fra byggeåret. Fremstår som normal bruksslitasje, ingen skader av betydning ble observert.



Dørtype



Innerdører

Mus

Det ble observert mus på kjøkken for 3 år siden. Takstmann observerte ikke muselort i boligen på befaringsdagen.

VÅTROM

1.ETASJE, ENEBOLIG > BADEROM

TG 3 Generell

Baderommets hovedkonstruksjon og røropplegg er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Det er ingen tilfredstillende membranløsninger.

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: Over 300 000



Baderom



Baderom



Sluk



Fallforhold ble målt med krysslaser.

1.ETASJE, ENEBOLIG > BADEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg til venstre for baderomsdøren uten å påvise unormale forhold der hullet ble gjort og fuktsøk utført.

Det er ble observert råte på toalettrommet nederst på veggen mot baderommet (også nevnt under punktet Overflater).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forekomst av råte i skillevegg mellom baderom og toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Konstruksjoner påvirket av råte må fjernes. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsvurdering er gitt under punktet Generell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.



Råte registrert her.

KJØKKEN

1.ETASJE, ENEBOLIG > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning består av profilerte fronter med knotter, laminat benkeplater, stålkum med blandebatteri, opplegg til vaskemaskin, integrert kjøl/frys.

Hvitevarer er ikke testet nærmere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av innredning må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken



Kjøkken



Koketopp

1.ETASJE, ENEBOLIG > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte over komfyren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Elde og slitasje. Rust. Skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av ventilator og ventilasjonskanal over ventilator må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ventilator



Ventilator

SPESIALROM

1.ETASJE, ENEBOLIG > SEPARAT TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom inneholder et toalett og en veggmontert servant med blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Forekomst av råte i skillevegg mellom baderom og toalettrom (nevnt tidligere).

Konsekvens/tiltak
• Skader i rommet må utbedres.

Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Toalettrom



Råte



Råte

1.ETASJE, ENEBOLIG > SEPARAT TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon toalettrom

Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon i rommet.
Det er ikke luftespalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon i rommet. Det mangler luftespalte.

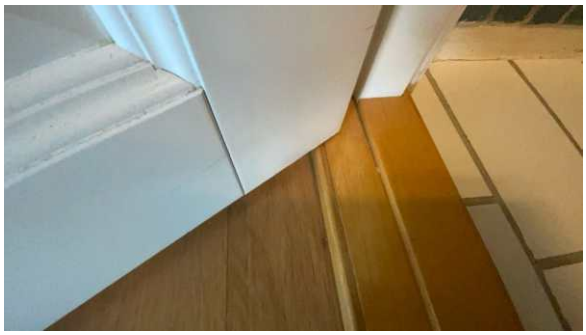
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere elektrisk avtrekksvifte og lage en luftespalte i dørterskel/dørbladet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufteventil



Luftespalte mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Originale kobberrør.

Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller stanset av lekkasjestopper.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran for boligen: Inni kott ved siden av varmtvannsbereder. Hovedstoppekranen ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales å montere i alle rom med vanninstallasjoner.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må påregnes utskifting av alt røropplegg inni boligen vurdert utifra alder.
Ved evt. videre bruk av dagens røropplegg må det gjøres en kontroll av eksisterende røropplegg utført av rørlegger og gjøre oppgraderinger mht. sikker bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedstoppekran



Røropplegg i underskap på kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det må påregnes enten utskifting av eksisterende avløpsrør eller oppgraderinger mht. sikker bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i boligen. Det er luftespalter over de fleste vinduene. Lufteventil i himling på kjøkken over vaskemaskinen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gamle luftespalter (fra vinduenes år).
Begrenset ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere elektriske avtrekksvifter på toalettrom og baderom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Luftespalter



Lufteventil på kjøkken.

TG 2 Oppvarming

Varmekabler i entré og bad.
Varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre varmekilder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger/utskifting av varmekabler må påregnes.
Utskifting av varmepumpe bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Termostatbryter til varmekabler.



Bryter til varmekabler på baderom.



Varmepumpe i stue.



Ildsted

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kott på kjøkken.

Volum: 198 liter
År: 1995
Effekt: 2kW
Elektrisk tilkobling er av typen fastmontert.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Type bereder.



El-tilkobling.



Avskalling i veggen bak bereder.

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Ringeklokke
Internett i boligen: Nei. Rekvirent opplyser at det er tilkoblingsmuligheter til eksisterende kabel i gaten utenfor.
Lekkasjestopper: Nei
Komfyrvakt: Nei
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Det ansees som ingen avvik pga. alder/årstall men det anbefales å montere både komfyrvakt og lekkasjestopper/sensorer i boligen.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i gang i boligen.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
-Hovedsikring: 35 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Tilstandsrapport

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. 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
   Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. 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?
    Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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 Det må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år.

Generell kommentar

Én stikkontakt utenfor baderommet var ikke i bruk/defekt.

Det må påregnes oppgraderinger av det elektriske anlegget. Påkrevde tiltak må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



El.skap



Kursanvisning



Ikke tilkoblet.



Hovedinntak elektro.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det må installeres nye røykvarslere og brannslukningsapparat.
Brannslange ansees å være av eldre type.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av leire iflg. opprinnelig byggemelding.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringsforhold er fra byggeåret. Taknedløp er ført til terreng inntil grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Takvann må ledes lenger vekk fra grunnmur på bakkeplan.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Støpt såle. Støpt plate på grunnen.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte sprekkdannelser i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Under tilbygg, ingen sprekkdannelser.


Under tilbygg, ingen sprekkdannelser.


Sprekkdannelser i opprinnelig grunnmur.


Sprekkdannelser i opprinnelig grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Det er tilnærmet flat tomt. Svakt skrånende med skråning på avstand bortenfor tilstøtende nabo.

Det ble ikke observert stående vann på eiendommen.
Det er ikke påvist muligheter for større vannansamlinger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke besiktiget da disse ligger under bakken.

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.

Vann- og avløpsrør ansees å fungere i dag da ingen annen opplysning er kjent for takstmann, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes en kontroll av vann- og avløpsrør gjort av rørlegger. Det må påregnes oppgraderinger evt. utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

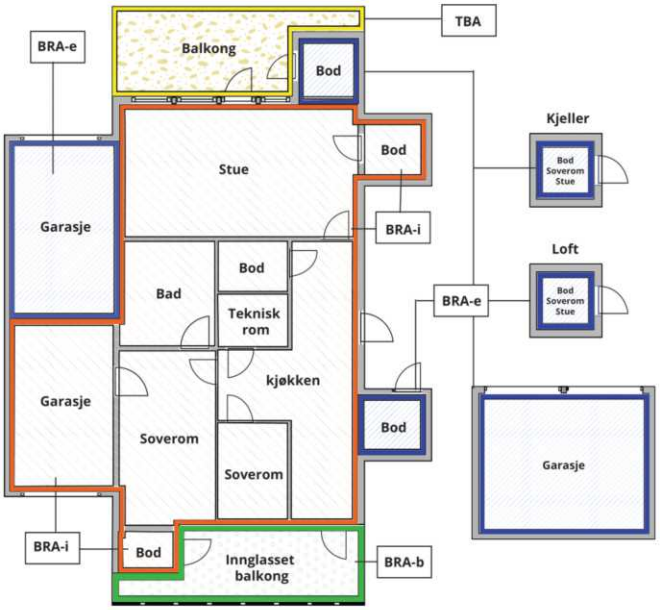
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ENEBOLIG I KJEDE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje, enebolig	123	24		147	35
SUM	**123**	**24**			**35**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje, enebolig	Entré, kjøkken, separat toalettrom, baderom, dagligstue, arbeidsrom, soverom 1, soverom 2, stue, spisestue, kott m/vvb	Garasje, utebod	

Kommentar

Terrasseplatting er 35m2 (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Branneller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde målt til 2,40m i flere rom i boligen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ENEBOLIG I KJEDE	122	25

Kommentar	
ENEBOLIG I KJEDE	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Kirsten Ranheim og Espen Holm som ga opplysninger og viste boligen.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	1194		0	489.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fagertunveien 69

Hjemmelshaver

Normann Ragnvald Holm (død)
Grete Holm (død)
Kilde: Kartverket

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring via Hosleveien eller Gamle Grav vei.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Nasjonal arealplanid

3201_202101

Plantype

Kommuneplanens arealdel

Planbestemmelser

Med bestemmelser som egen tekst

Lovreferanse

Plan- og bygningsloven av 2008

Saksnummer

2021/6791
Ikrafttredelsesdato

21.06.2023

Om tomten

Tilnærmet flat tomt

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke opplyst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	
2	13.09.2025	
3	13.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Andre bilder



Garasje



Fuktutslag langs garasjens ringmur mot terreng.



Ikke fuktutslag langs garasjens grunnmur mot boligen.



Naboens garasjetak er vist på bildet. Store sprekker i naboens garasjetak gjør skade på boligens yttervegg.



Utebod



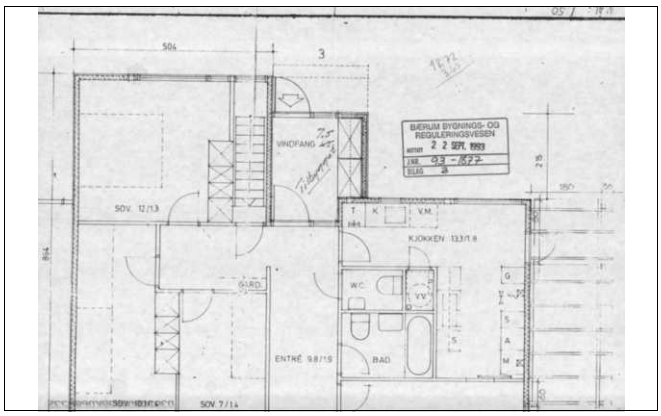
Råte i utvendig kledning.



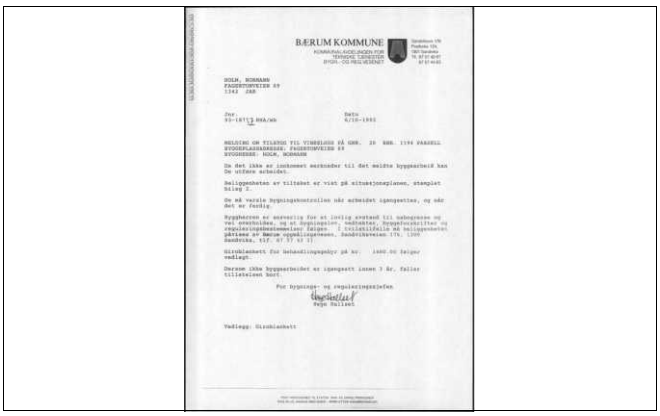
Råte. Kledningen har sprukket og utvidet seg/løsnet.



Sett fra hagen.



Ark.tegning "Tilbygg". Datert 22.sept 1993.



Melding om tilbygg. Datert 6/10-1993.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250427

Selger 1 navn
Per Erik Holm

Gateadresse
Fagertunveien 69

Poststed	Postnr
JAR	1358

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Grete Holm

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250427

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.

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: 7250427

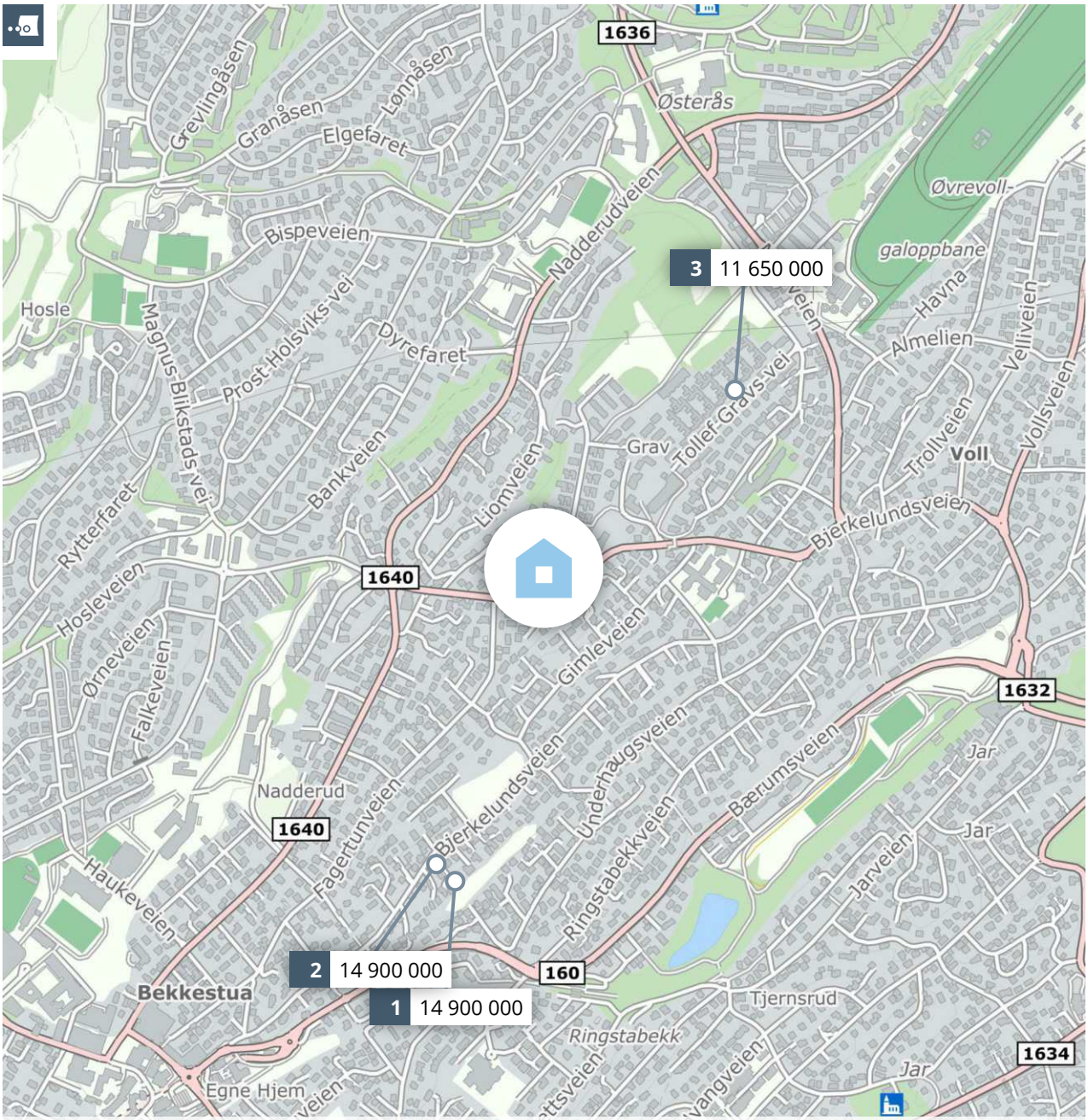
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Erik Holm	be8c283ea4fe3da57fe0a b034043256b15842818	15.09.2025 13:10:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250427

- 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

FAGERTUNVEIEN 69

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 15.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Holmen-Jensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fagertunveien 69, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 20 BNR 1194 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Grav 04

Verdivurdert til

11 000 000

-	11 000 000	86 614
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	127 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					490 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjerkelundsveien 86 A 135 m² 1924 2 449 m² 3 sov	18.10.2023	14 950 000	**14 900 000**	0	14 900 000	**110 370**
2	Bjerkelundsveien 88 C 159 m² 1985 1 003 m² 4 sov	11.06.2025	15 200 000	**14 900 000**	0	14 900 000	**93 711**
3	Tollef Gravs vei 57 131 m² 1969 311 m² 3 sov	03.03.2025	11 800 000	**11 650 000**	0	11 650 000	**88 931**

Romslig kjedet enebolig med stort potensial og moderniseringsbehov, perfekt for en familie som ønsker et fleksibelt hjem med alt på ett plan. Boligen inneholder entré, kjøkken, separat toalettrom, baderom, TV-stue, arbeidsrom, to soverom, stue og spisestue. Garasje og utebod med ankomst fra garasje og hage.

Boligen ligger tilbaketrukket i rolige, grønne omgivelser med kort vei til Hagabråten – et flott samlingspunkt for lek og aktiviteter. Nærområdet tilbyr idrettsanlegg, lysløyper, treningssentre og golfbaner, samt gode servicetilbud på Østerås, Bekkestua og Eiksmarka.

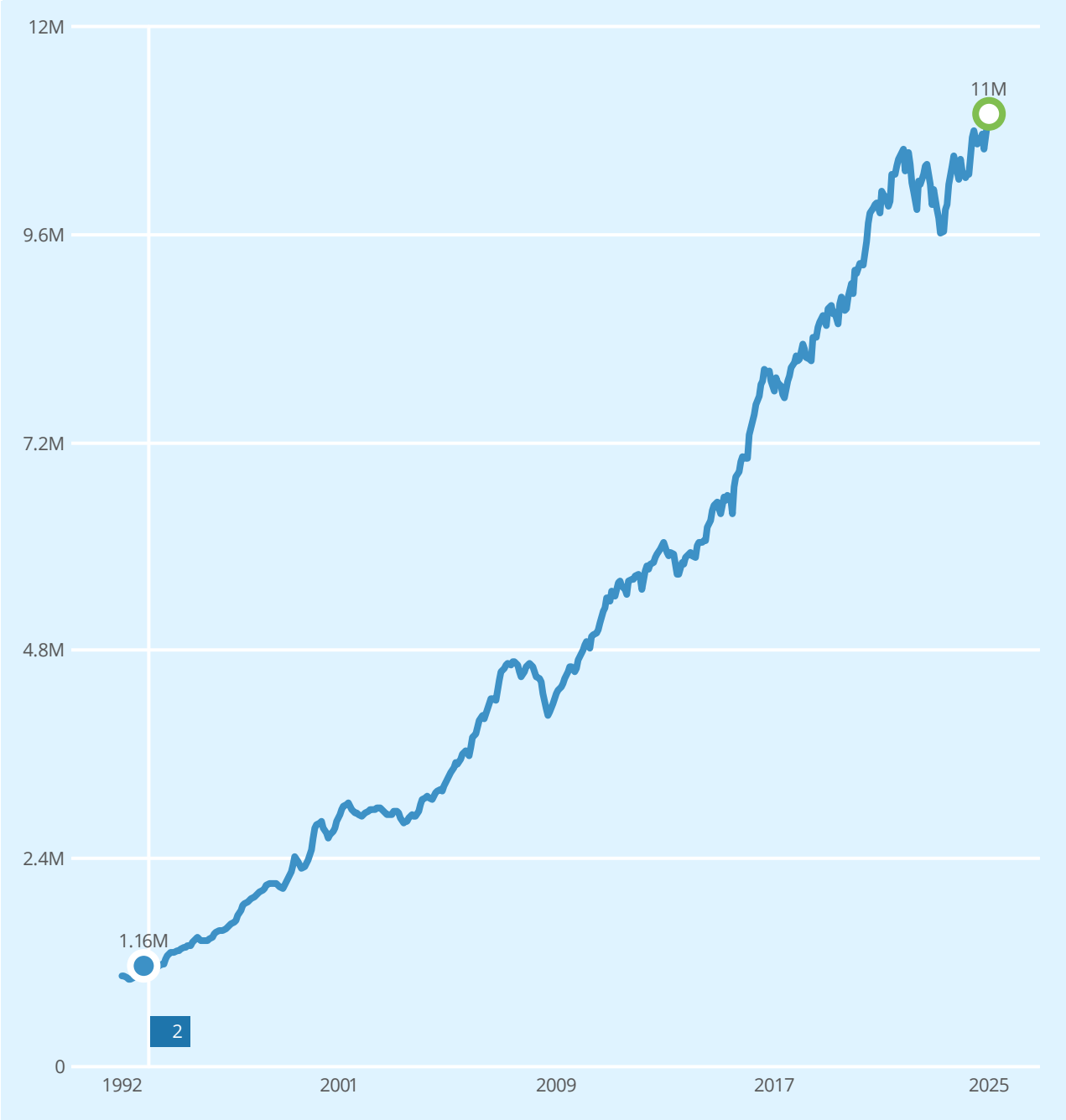
Enkel gangavstand til barnehager og skoler, offentlig transport i nærheten og enkel adkomst til E18, Lysaker og Oslo sentrum.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Hus i kjede

2 Tilbygg hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.08.1993		20.08.1993	-	1 155 000	-	1 155 000

Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå

22
eneboliger til salgs

19.8M
19.3M
18.8M
18 218 000 Prisantydning i snitt
17.8M
17.3M
16.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 6 mnd

33
eneboliger solgt

17.3M
17.1M
16 803 000 Prisantydning i snitt
16 629 000 Salgspris i snitt
16.5M
16.3M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 614 Fagertunveien 69 Totalpris 11 000 000

74 607 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

64 123 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

Utskriftsdato: 08.09.2025

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.**	1194	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fagertunveien 69, 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	6 045,00 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	4 882,53 kr
Sum	**15 521,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	124 m2	41.64	1/1	0 %	5 163,55 kr
Avløp etter areal	15%	124 m2	48.67	1/1	0 %	6 034,83 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**16 974,57 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.

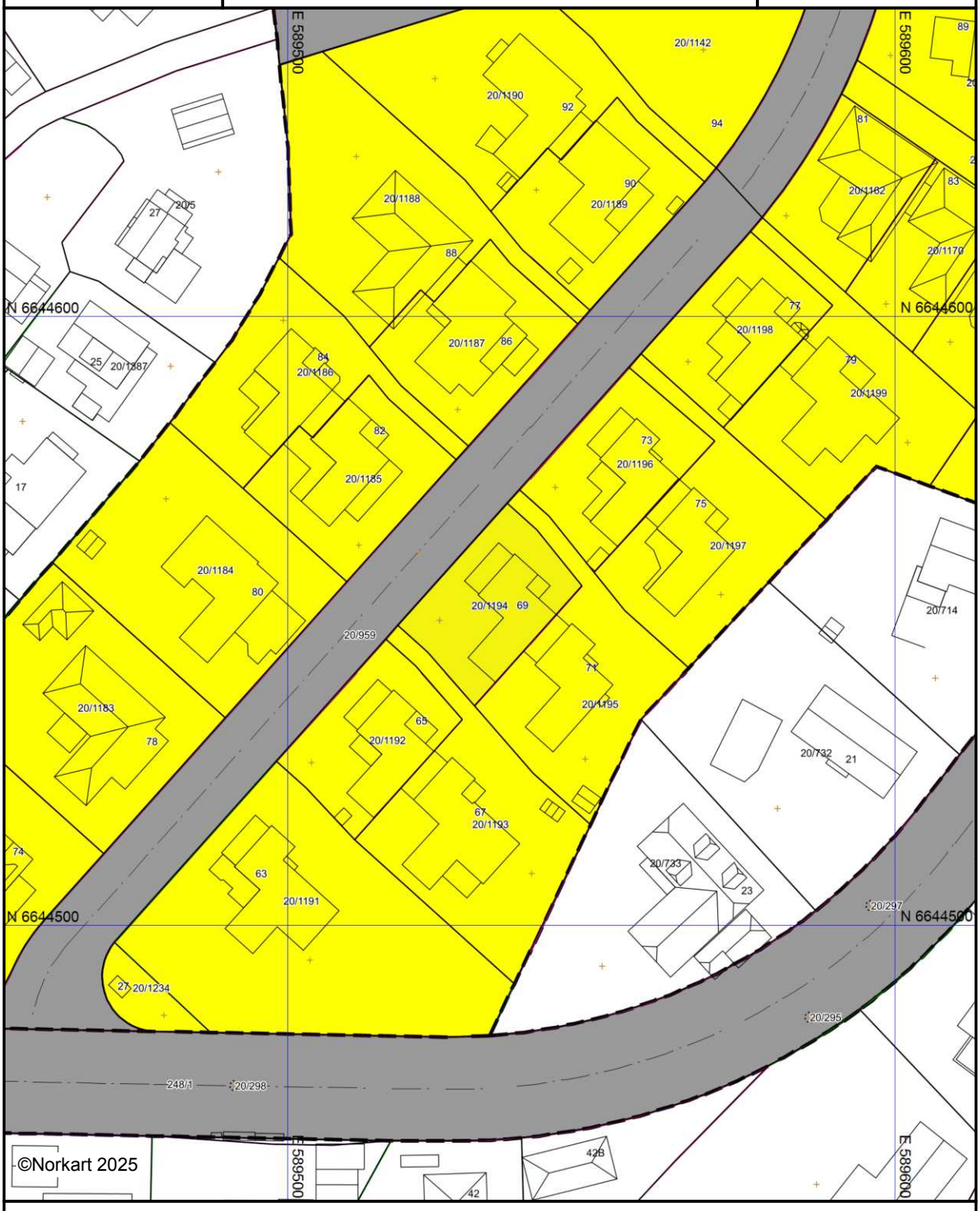
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/1194
Adresse: Fagertunveien 69
Dato: 08.09.2025
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
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 08.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	1194	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fagertunveien 69, 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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 490 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** 490 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

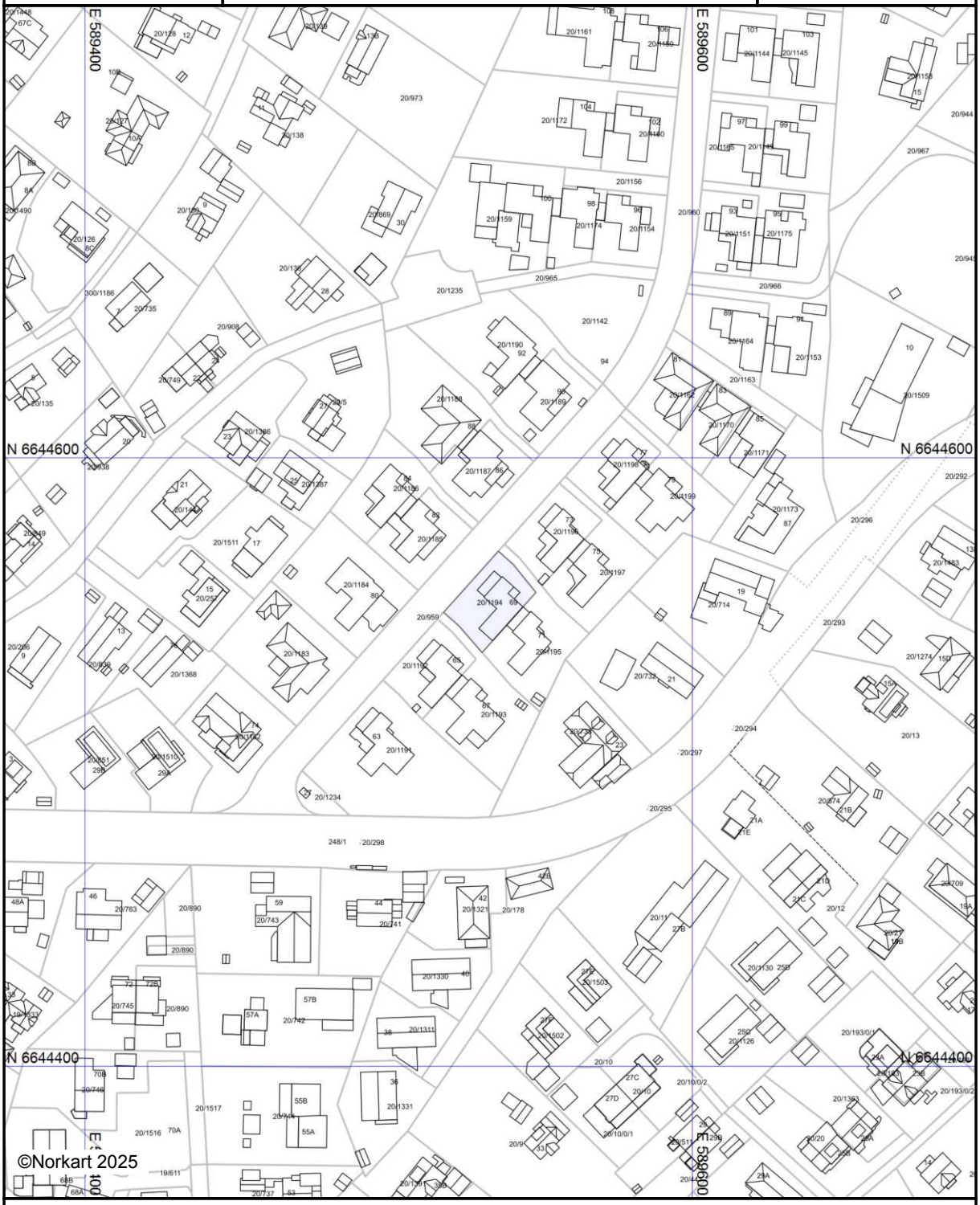
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/1194
Adresse: Fagertunveien 69
Utskriftsdato: 08.09.2025
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.

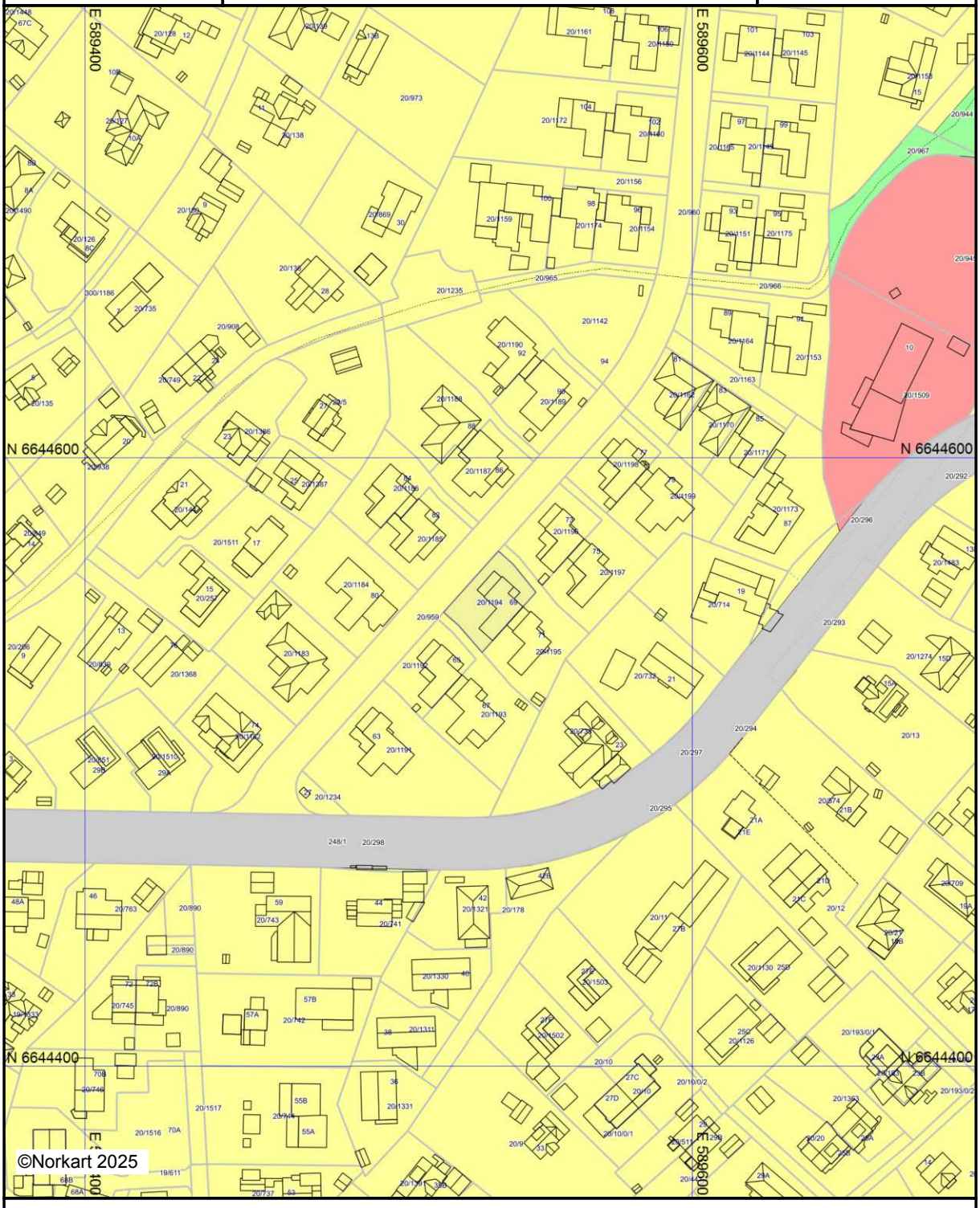
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/1194
Adresse: Fagertunveien 69
Utskriftsdato: 08.09.2025
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



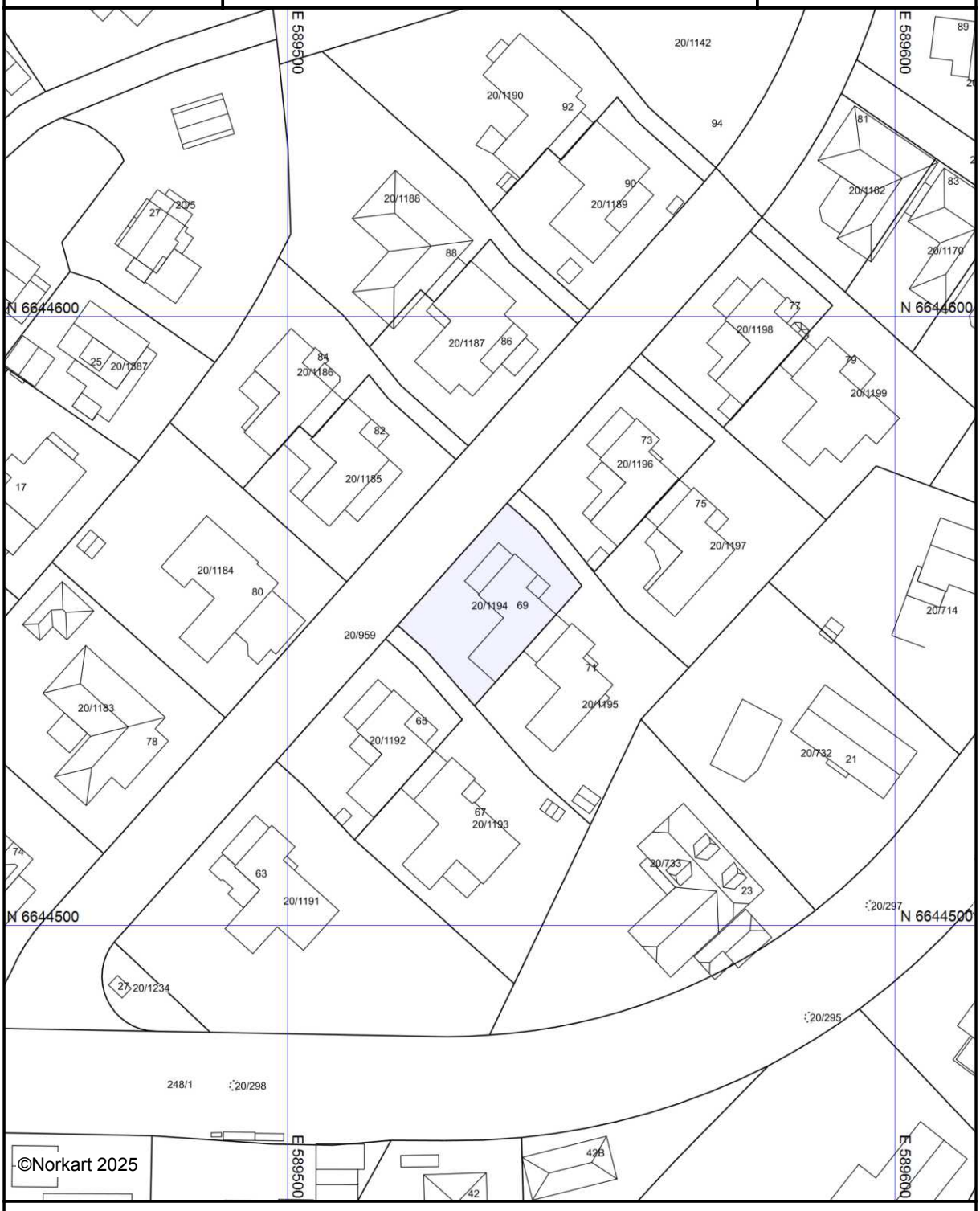
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/1194
Adresse: Fagertunveien 69
Utskriftsdato: 08.09.2025
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.

Bærum kommune

VAledninger

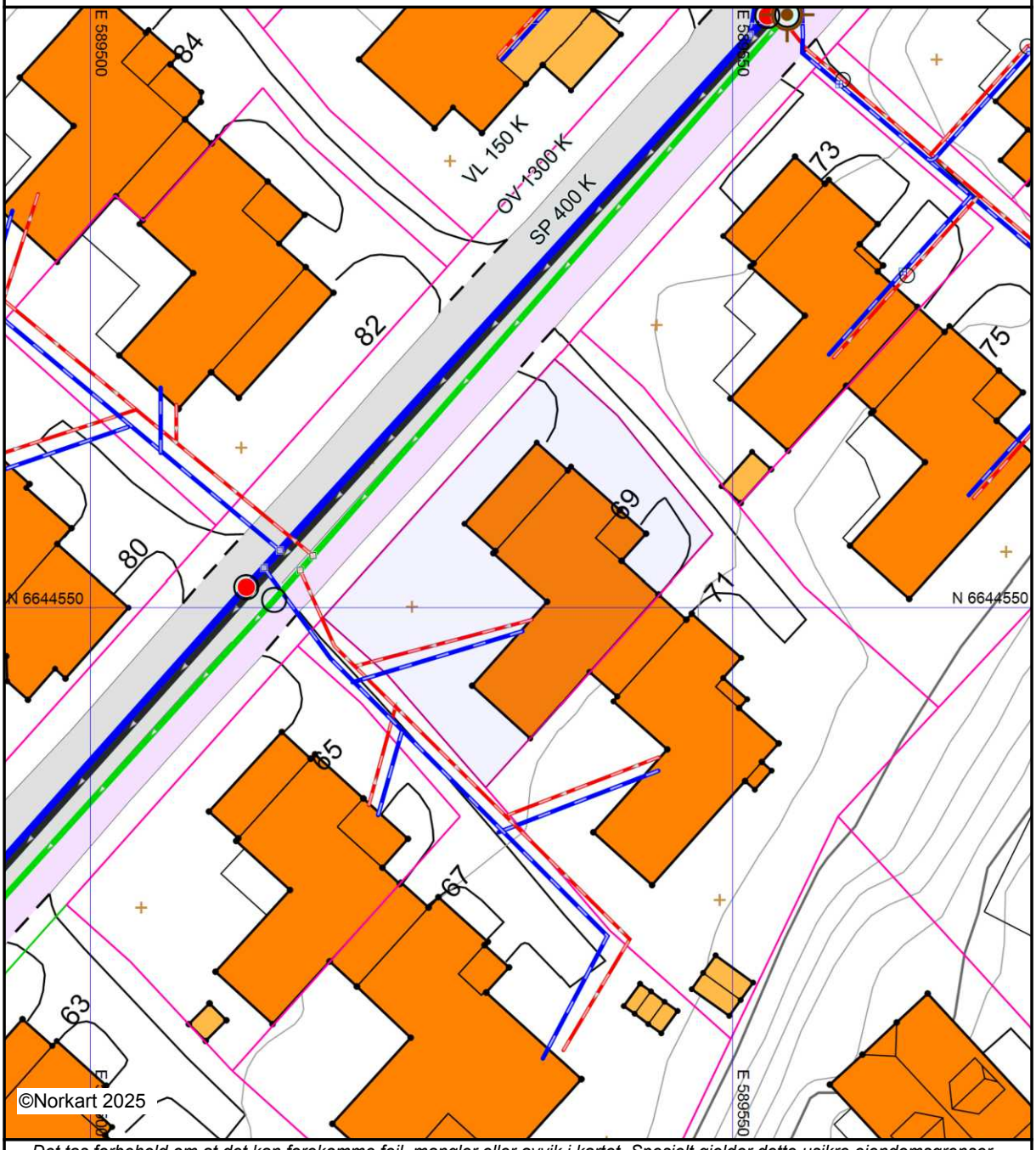
Eiendom: 20/1194
Adresse: Fagertunveien 69
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

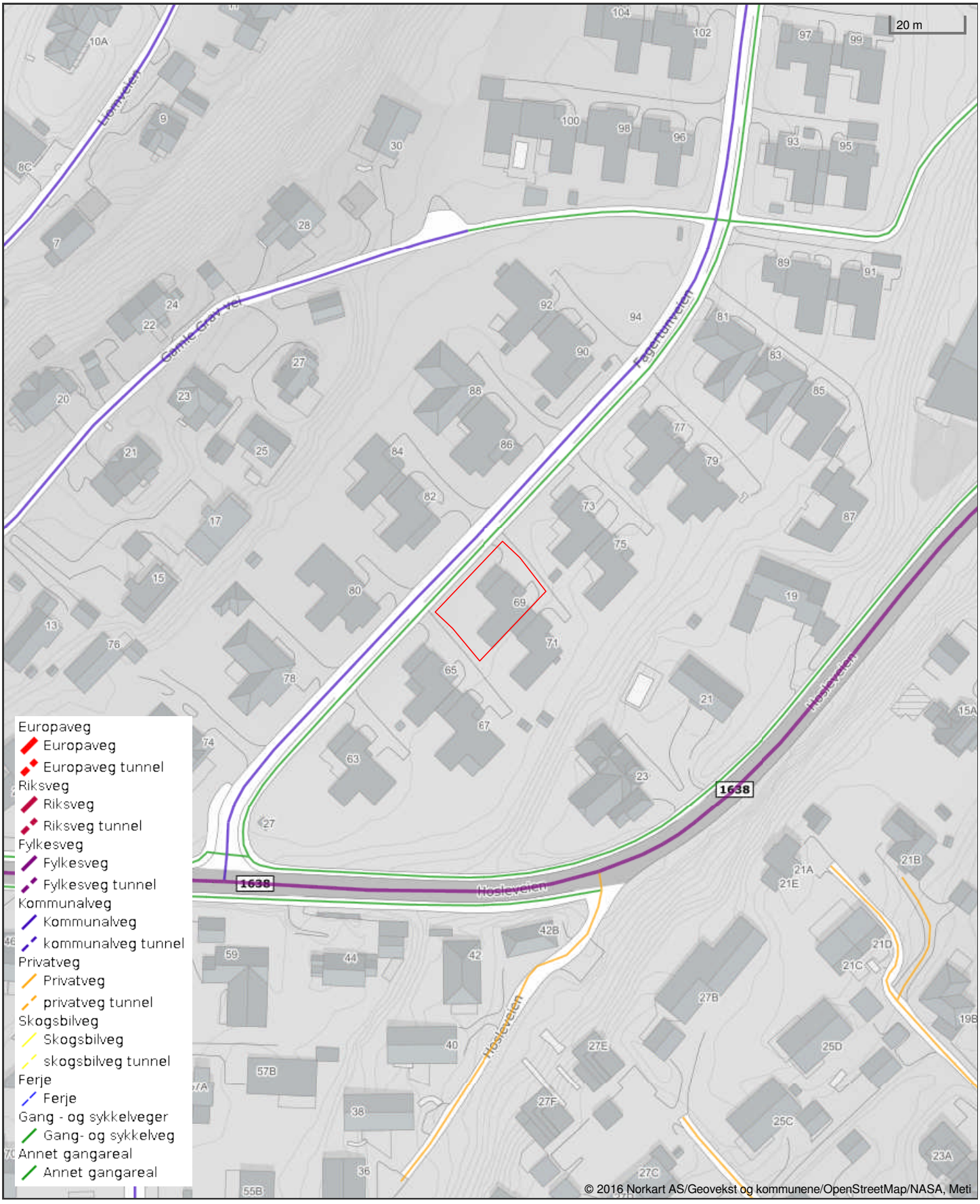
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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.

Utskriftsdato: 08.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 20/1194//



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

Megleropplysninger

Gnr:	**20**	Bnr:	**1194**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fagertunveien 69, 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**					
69/1275	Vinkelhus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
83/1877	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	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:

27. januar 1972

1273-69, 1274-69, 1275-69
og 1276-69 V/B

Sig. Klouman & Arv.
V/F.M. Due
Klingenbergst 7
OSLO 1

Ing. K. Konrad-Hansen
Holmenveien 19
OSLO 3

Gnr. 20, bnr. 1, tomt nr. 21, 22, 23 og 24 av Grav

Em viser til brev av 21. desember f.å. fra A/S Selvaagbygg med søknad om midlertidig brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendommer.
Ved besiktigelse 25. ds. hvor formann Brendengen var tilstede var det følgende å bemerke:

1. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.
2. Garasjedørene må gjøres selvlukkende. Jfr. byggeforskriftenes kap. 38.
3. Isolasjonen rundt fundamentene for garasjene må utføres som f langt i vårt brev av 6. d.s. stilet til A/S Selvaagbygg.

Attest fra feiermesteren og vannverket foreligger ennå ikke.

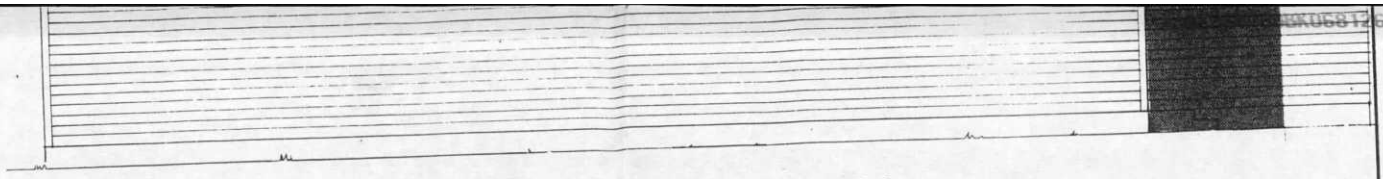
Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 15. juni 1972.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 20. juni 1972.

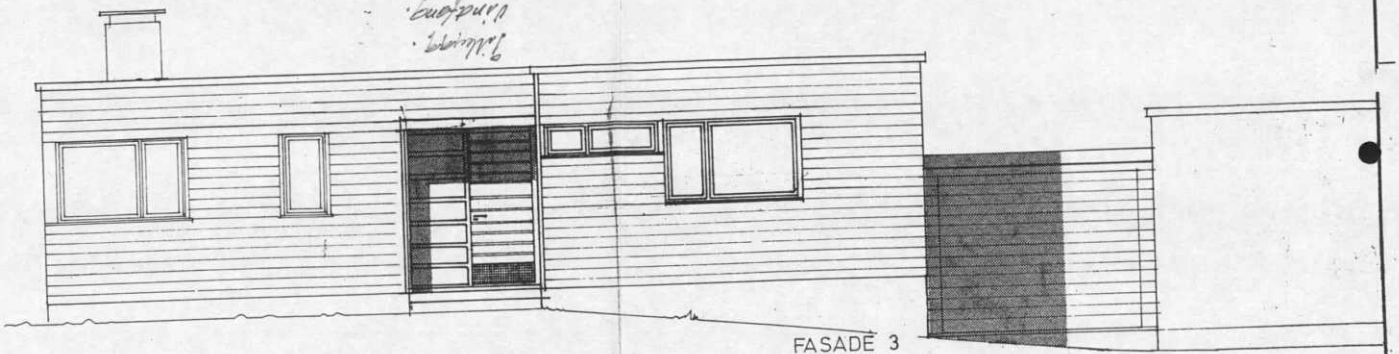
For bygningssjefen

Th. Stokke
e.f.

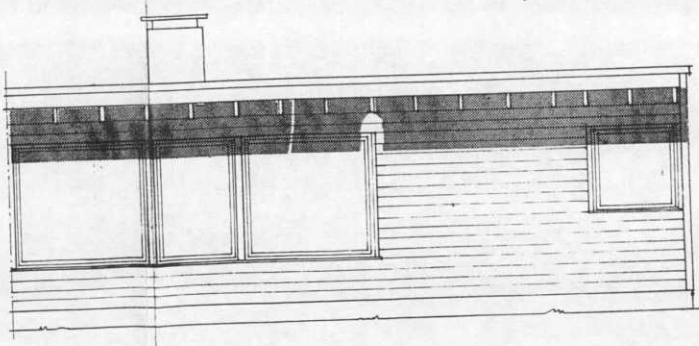
Viktor Lyen



FASADE 2



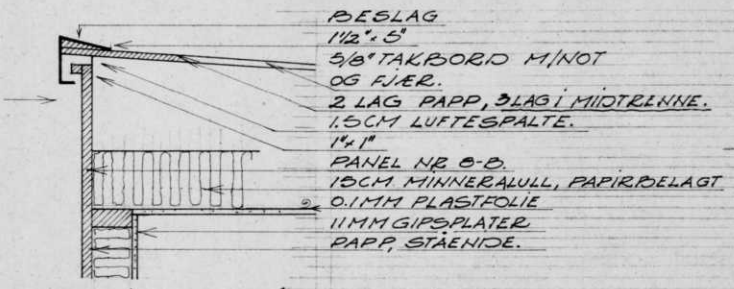
FASADE 3



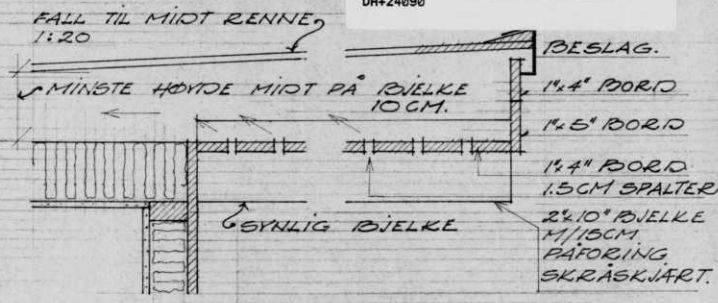
FASADE 4

BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 2 2 SEPT. 1993
J.NR. 93-1877
BILAG 4

DH+24090



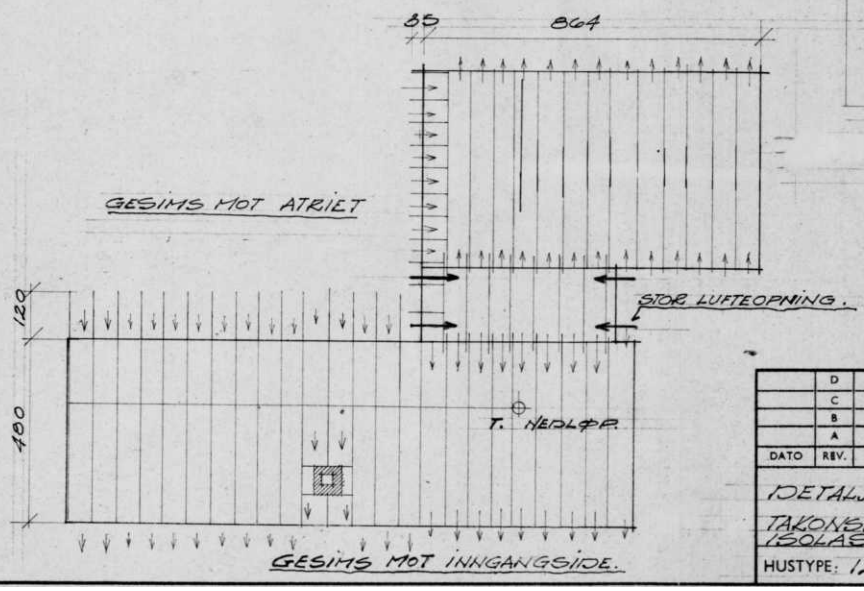
GESIMS MOT INNGANGSIDE.



GESIMS MOT ATRIET



MIDTRENNE.

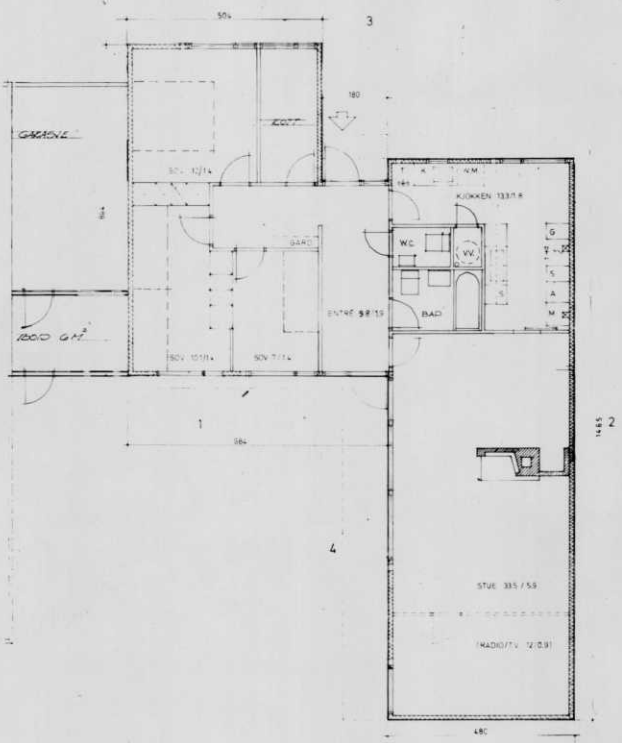


GESIMS MOT INNGANGSIDE.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 1275-69
Bilag nr. 13 in duplo
Mottatt 15 SEP 1970

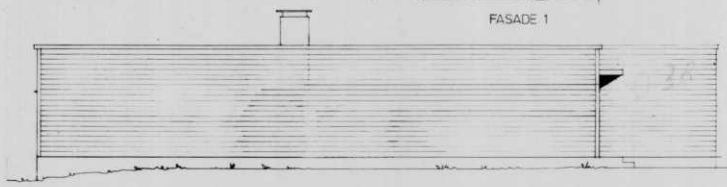
	D			GRAV GÅRD, G.NR. 20 B.NR 1
	C			
	B			
	A			
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: 19-12-69
DETALJ TEGNING AV TAKKONSTRUKSJON, ISOLASJON OG VENTILASJ.				A/S SELVAAGBYGG
				M 1:10 1:100 TEGN. NR. 102-124-08
HUSTYPE: 124, 124 B. 124 A				HUS NR.:

DH+24091

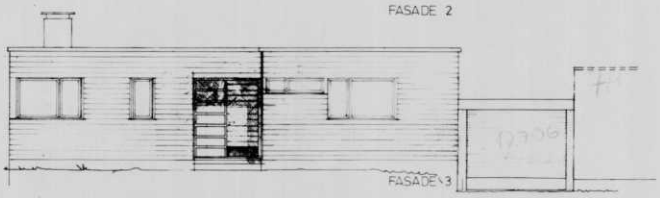




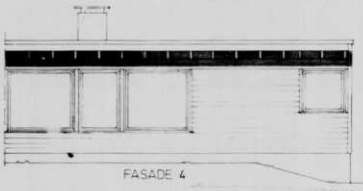
FASADE 1



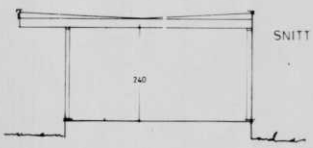
FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

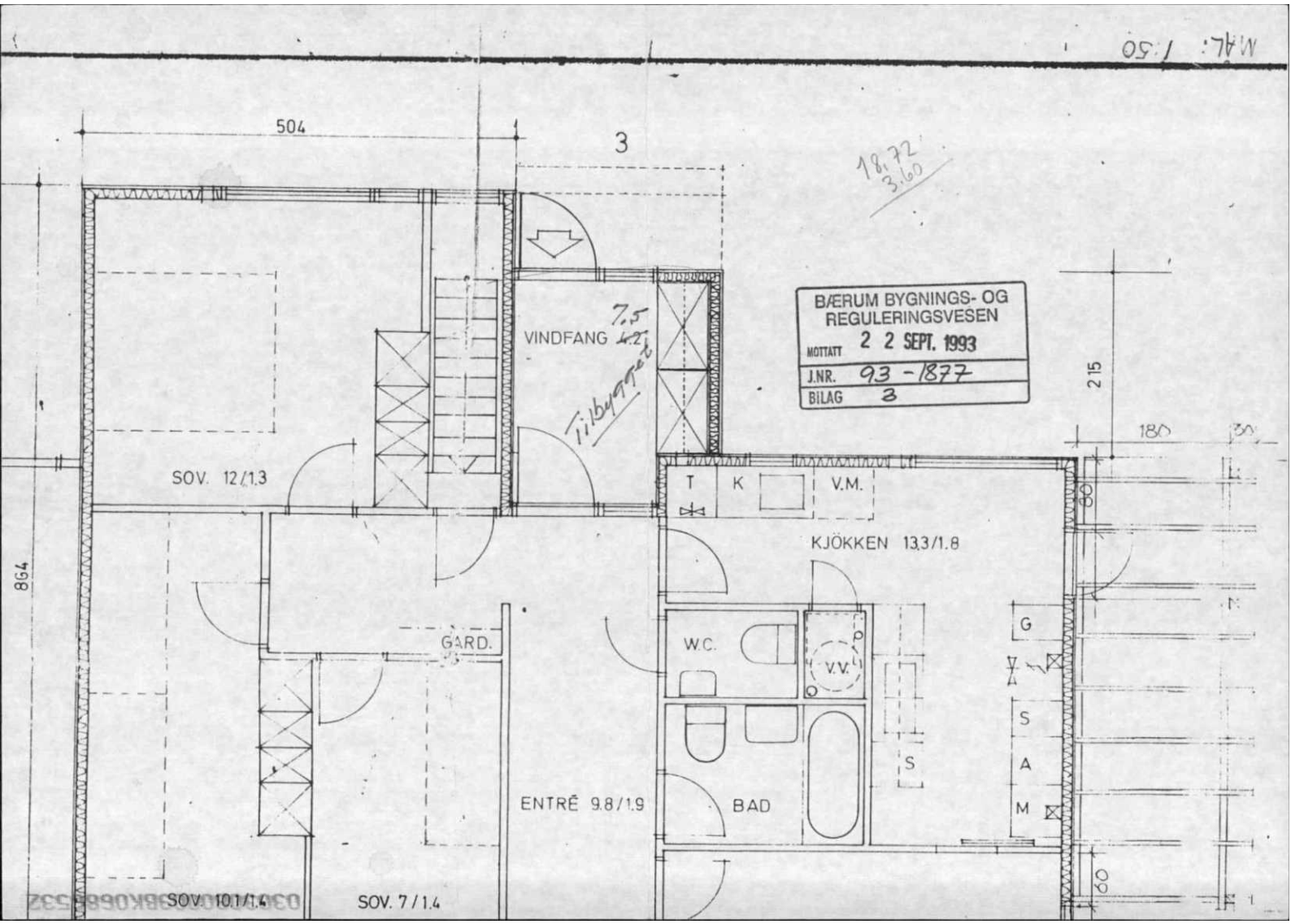


SNITT

J.nr. 1275-69
Ellig nr. 17 in dupl
Mottatt - 6 OKT 1970

J. nr. 1275-69
~~J. nr. 1269-69~~

				GRAV GÅRD
				GNR 20 BNR 12
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET
PLANER · SNITT · FASADER				A/S SELVAAGBYGG
HUSTYPE 124 A				M 1:100 / 1:50 — 1232-124-08
				HUS NR. 20 21 22 23 24 25 26


M 1:50
504
3
18,72
3.60
BÆRUM BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
MOTTATT 2 2 SEPT. 1993
J.NR. 93 - 1877
BILAG 3
VINDFANG 7,5
Tilbygget
SOV. 12/1.3
T
K
V.M.
KJÖKKEN 13,3/1.8
215
180
30
60
G
S
A
M
W.C.
V.V.
S
GARD.
ENTRÉ 9.8/1.9
BAD
SOV. 10.1/1.4
SOV. 7/1.4
864

Fagertunveien 69

Nabolaget Liomveien/Fagertunveien - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	5 min 0.4 km
Grav skole (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	10 min
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	17 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hosleveien Linje 140, 140E, 140N, 230	4 min 0.4 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	19 min 1.5 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.6 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.5 km

BARNEHAGER

Almeskogen Steinerbarnehage (1-5 å... 54 barn	2 min 0.2 km
Grav barnehage avd. Liom (1-5 år) 46 barn	4 min 0.4 km
Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nadderud	11 min
Rema 1000 Lijordet	13 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	19 min
Vitusapotek Jar	19 min
Bekkestua Vinmonopol	19 min

SPORT

Hagabråten ballplass	8 min
Grav skole	8 min
Galla Trening	13 min
SATS Bekkestua Stasjon	18 min

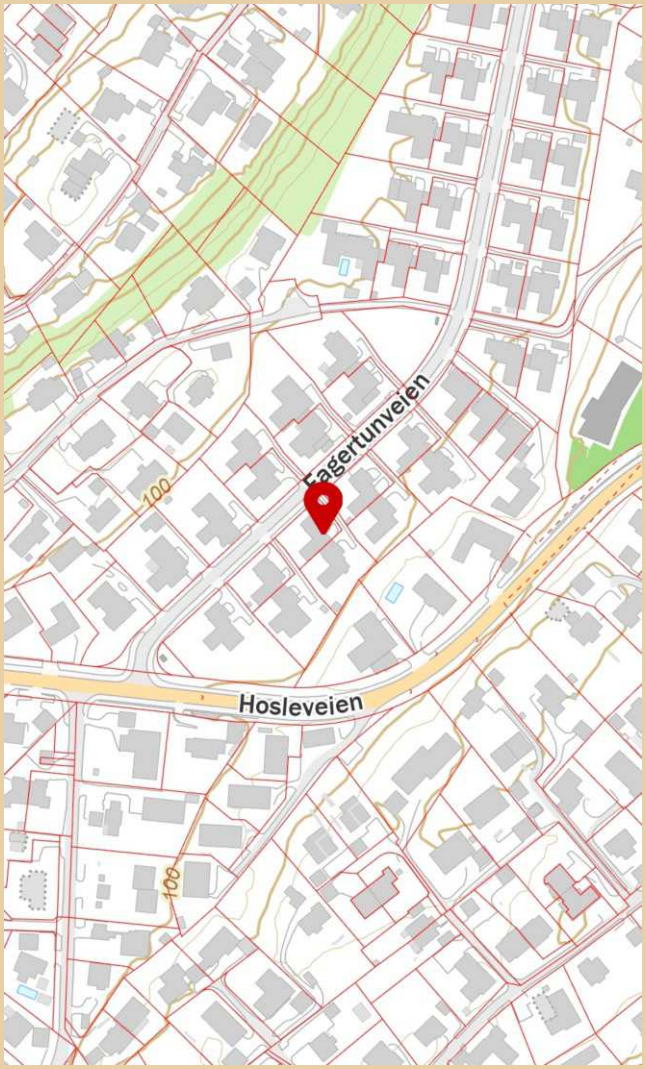
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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 69, 1358 Jar
Gnr. 20, Bnr. 1194, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250427

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.
