NORDVIK

Fagertunveien 109

3 soverom | 160 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fagertunveien 109

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Nabolagsprofil
34	Om boligen
47	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktivt atriumhus med solrik og skjermet uteplass | Carport m/lader | Familievennlig, rolig og sentral beliggenhet

Prisantydning	**13 650 000,-**
Omkostninger	**342 340,-**
Totalpris	**13 992 340,-**
BRA-i	**160 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

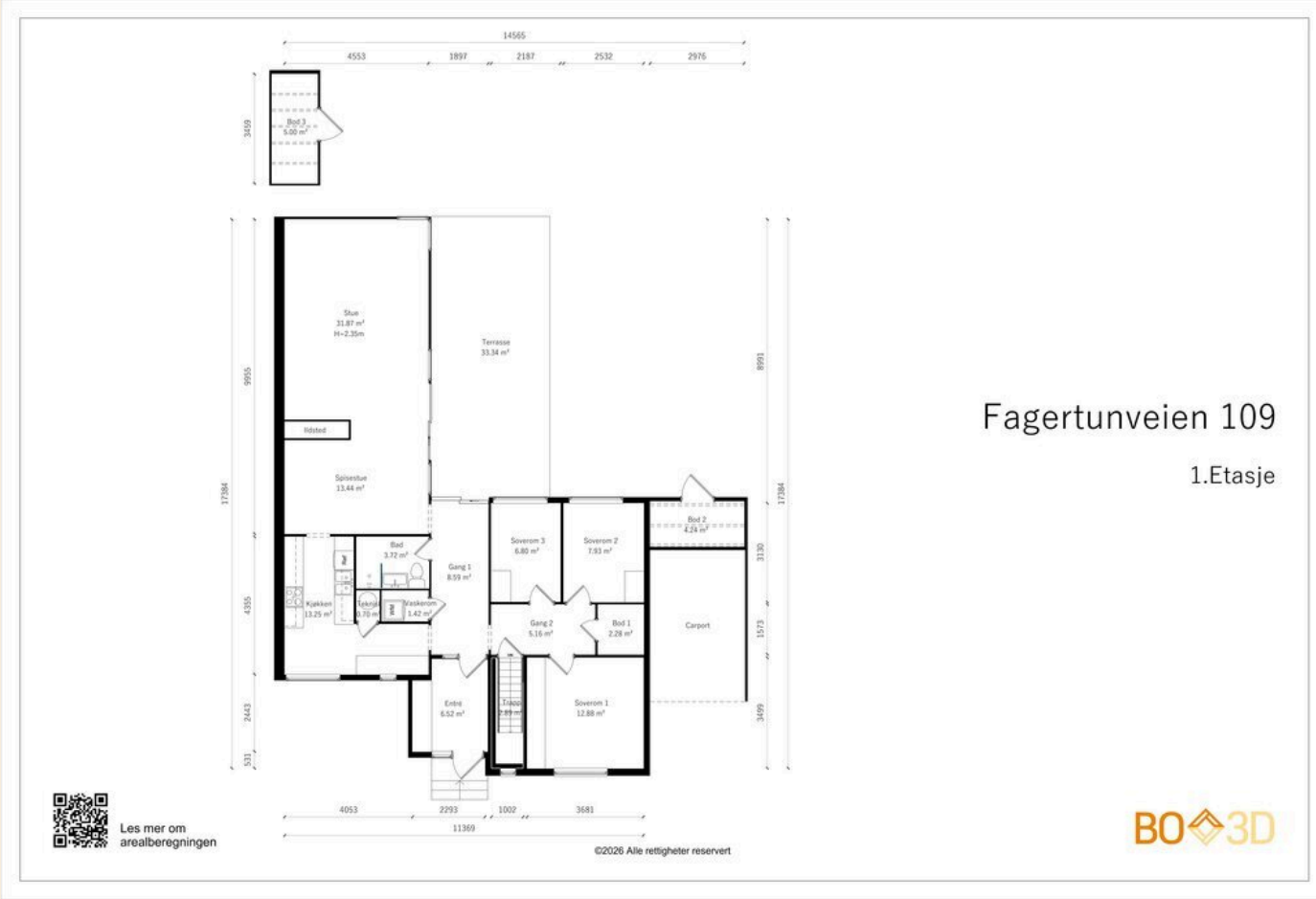
Kort fortalt

Velkommen til Fagertunveien 109 - presentert av Fridtjof Schmidt og Eystein Næss i Nordvik Bærum!

Dette er et attraktivt og familievennlig atriumhus over to plan med skjermet beliggenhet på populære Grav/Jar. Boligen byr på en smart planløsning med romslige oppholdsrom, peis, store vindusflater og egen soveromsavdeling. Høydepunktet er den svært lekre og solrike uteplassen på hele 33m² med direkte tilgang til pent opparbeidet hage - perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt med blant annet nye vinduer og ytterdører fra 2023, etterisolerte yttervegger og ny kledning i 2023 og carport med elbillader. Barnevennlig område med nærhet til skoler, barnehager, idrettstilbud, marka, kollektivtransport og servicetilbud på Bekkestua, Østerås og Eiksmarka

Planløsning




















































FREDRIKSTAD
OSLO
BÆRUM


















Miele
Miele

Planløsning

















Fagertunveien 109

Nabolaget Liomveien/Fagertunveien - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Steinerskolen i Bærum Grunnsko... 197 elever, 10 klasser	5 min 0.4 km
Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	13 min 1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	15 min 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	13 min

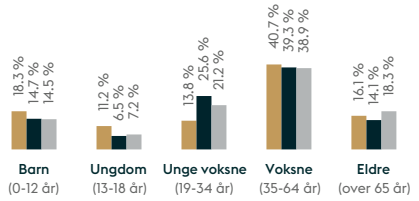
Offentlig transport

Liomveien Linje 230	7 min 0.4 km
Østerås Linje 2	17 min 1.4 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.9 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	9 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.7 km

Barnehager

Grav barnehage avd. Liom (1-5 ... 53 barn	2 min 0.1 km
Almeskogen Steinerbarnehage (1... 54 barn	2 min 0.2 km
Eikelia barnehage (1-5 år) 92 barn	10 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Liomveien/Fagertunveien	508	187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

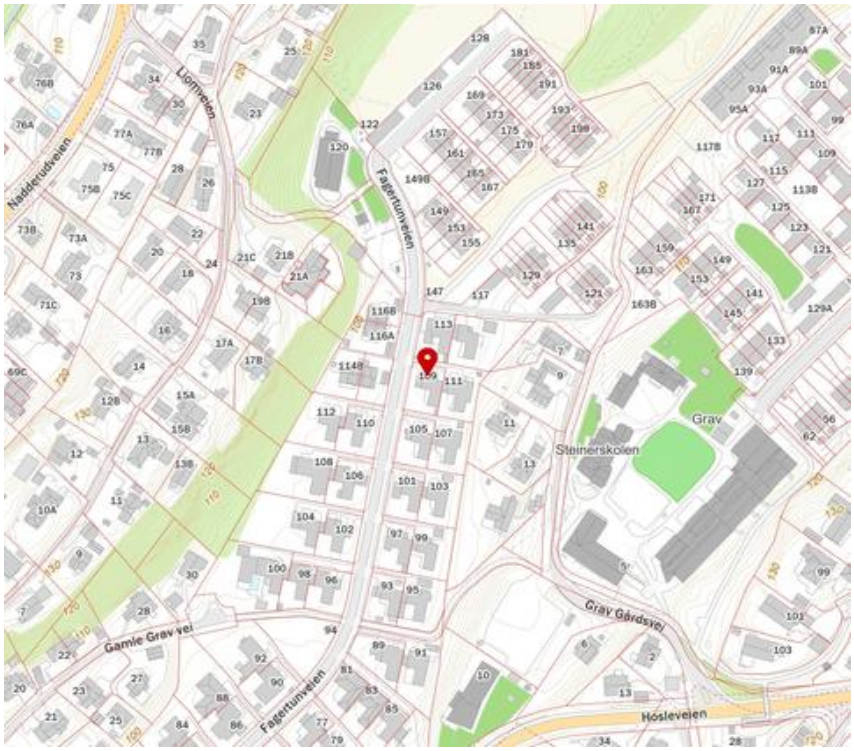
Sport

Hagabråten ballplass	4 min
Grav skole	8 min
Galla Trening	10 min
SATS Bekkestua Stasjon	21 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0115/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fagertunveien 109, 1358 JAR
Gnr 20, bnr 1152 (ideell andel 1/1) / Gnr 20, bnr 976 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bnr 977 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bnr 978 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bnr 979 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bnr 1142 (ideell andel 1/45) i Bærum kommune

Selgere
Endre Wictor Dahle
Nicoline Filippa Dahle

Kjøpesum og omkostninger
13 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
341 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
342 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
362 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 992 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 012 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 160 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 170 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Kjedehus
Kjeller:
BRA-i: 37 kvm. Bod, kjellerstue, bod
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Entré / vindfang, gang, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang til soverom, bad, toalettrom / vaskerom
BRA-e: 10 kvm. Carport
Total BRA: 133 kvm.
TBA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

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.

Innhold
Atriumhus over to plan med skjermet og solrik hage. Boligen er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier, men har enkelte bygningsdeler med alder.

Det er parkett på de fleste gulv og fliser på våtrom. Boligen har en smart og funksjonell planløsning med store, romslige oppholdsrom. Stuen har peis og gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære.

Selger har benyttet arkitekt og fått utarbeidet en ny planløsning som det foreligger rammetillatelse for. I den forbindelse er det også planlagt/utført tiltak som ny kledning og nye vinduer. Tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven/prospektet. For mer informasjon, ta kontakt med megler.

Vinduer og utvendige dører er skiftet i 2023. Det er etterisolert i yttervegger, og takkonstruksjonen over inngangspartiet er renovert. Garasjen er ombygget til carport. Se tilstandsrapport for flere detaljer og vedlikeholdsoppgaver utført av dagens eier.

Tomten er flott opparbeidet med pent anlagt hage, hyggelige uteområder og utvendige boder. Særlig uteplassen fremstår som et av boligens store høydepunkter – en svært lekker, solrik og skjermet terrasse som gir perfekte rammer for både avslapning og sosiale sammenkomster. Her får man en privat og lun atmosfære med god plass til både spisegruppe, lounge-møbler og grill.

En bolig med gjennomgående normal standard og mange gode kvaliteter både inne og ute.

Standard
- 1. etasje -
Entré/gang:
Velkommen inn i en innbydende og funksjonell entré med flislagt gulv. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy i en romslig garderobeløsning, slik at førsteinntrykket av boligen alltid oppleves ryddig og innbydende. Fra entréen beveger man seg videre inn i gangen som knytter boligen sammen på en praktisk måte, og som samtidig leder videre ut til den flotte uteplassen og den solrike terrassen.

Stue/spisestue:
Stuen har en åpen og innbydende atmosfære med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Gulvet er belagt med klassisk eikeparkett som skaper en varm og helhetlig stil. En åpen peis med peisovn er strategisk plassert og fungerer som et naturlig og dekorativt skille mellom stue- og spisestuedelen.

Den gjennomtenkte planløsningen gir rom for ulike soner – perfekt for både sosiale sammenkomster og rolige stunder foran peisen. Dette er et allsidig oppholdsrom med god plass og fleksible møbleringsmuligheter.

Fra stuen er det utgang til en svært lekker og solrik terrasse på hele 33 kvm, som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det god plass til både spisegruppe, lounge-møbler og grill - perfekt for lange sommerkvelder, hyggelige sammenkomster og avslappende dager i solen.

Uteplassen fremstår som et av boligens store høydepunkter og gir en eksklusiv og gjennomført følelse. Fra terrassen er det direkte tilgang til en pent opparbeidet hage med plen og beplantning, noe som skaper et harmonisk og innbydende uterom for både voksne og barn.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra 2004 med kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Gulvet har laminat, og veggene er utført med brystningspanel og malte, slette flater. Kjøkkenet har plass til frokostbord og fremstår som funksjonelt med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter.

Himlingen er slett malt og utstyrt med spotteskinne som gir god belysning. Benkeplaten er i heltre med toppmontert dobbel oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser som gjør rengjøringen praktisk og enkel.

Kjøkkenet har ventilator med direkte avtrekk ut av boligen og er utstyrt med følgende hvitevarer:
- Stekeovn fra Siemens
- Induksjonstopp fra Electrolux
- Oppvaskmaskin fra Bosch
- Kombiskap fra Electrolux
- Avtrekksvifte fra IKEA

Soverom:
Boligen har en egen soveromsavdeling med tre romslige og lune soverom. Rommene har god plass til seng, oppbevaring og øvrig møblement, og gir mulighet for å skape personlige og rolige soner tilpasset familiens behov.

Den skjermede beliggenheten gjør at soveavdelingen oppleves som en privat del av boligen, adskilt fra oppholdsrom og kjøkken. Dette gir en behagelig og rolig atmosfære som egner seg godt både for familier og for deg som ønsker et stille sted å trekke deg tilbake.

Bad:
Badet er fra ukjent byggeår, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) er derfor satt i henhold til NS 3600. Veggene er flislagt med fliser i størrelse ca. 20 × 20 cm, og himlingen har malt panel. Belysningen består av spotter samt lys i speil.

På gulvet er det lagt fliser med varmekabler, noe som gir god komfort i hverdagen. Rommet er innredet med skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speil med integrert belysning. Videre er det gulvmontert toalett og dusjhjørne med fastmontert dusjvegg i herdet glass.

Innredningen er fra nyere dato og er byttet av dagens eier, noe som gir badet et mer oppdatert uttrykk. På badet er det elektrisk vifte som sørger for ventilasjon, med tilluft fra luftespalten under døren.

Vaskerom/toalett:
Et praktisk og fleksibelt rom i gangen som i dag benyttes som vaskerom, med gode muligheter for fremtidig bruk som toalettrom. Her er det allerede tilrettelagt med vann- og avløpsopplegg, noe som gir et godt utgangspunkt for videre utvikling etter behov.

Rommet har belegg på gulv og slette, malte veggflater som gir et nøytralt og lett vedlikeholdt uttrykk. Det er etablert opplegg for vaskesøyle, doble stikkontakter samt veggmontert belysning. Naturlig ventilasjon bidrar til god luftgjennomstrømning.

Bod:
I tilknytning til soveromsavdelingen ligger en praktisk bod som byr på rikelig med skapplass og smarte oppbevaringsløsninger. Her er det enkelt å holde orden på alt fra yttertøy og sko til sportsutstyr og annet man ønsker lett tilgjengelig i hverdagen.

- Kjeller -
Kjellerstue:
Kjellerstuen er et stort og allsidig rom som egner seg godt som ekstra oppholdsrom, TV-stue, lekerom eller hjemmekontor. Rommet har god takhøyde og naturlig lysinnslipp som skaper en trivelig og anvendelig atmosfære.

Den romslige utformingen gir fleksible innredningsmuligheter med plass til både sofagruppe, oppbevaring og ulike aktiviteter. Dette er et ekstra oppholdsrom som gir boligen stor fleksibilitet og mange bruksmuligheter.

Bod:
I kjelleren er det to romslige boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Her er det plass til alt fra sesongutstyr og verktøy til lagring av klær, sportsutstyr og annet man ikke bruker til daglig. Bodene bidrar til god organisering og gjør det enkelt å holde øvrige rom ryddige og funksjonelle.

Parkering
Ved siden av boligen er det carport med asfaltert dekke og El-billader.

Dagens eier har omgjort garasje til Carport med dokumentasjon.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eiere? 1. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei

Selges eiendommen som et dødsbo? Nei

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet innredning gjennom egeninnsats.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning, etterisolert, byttet samtlige vinduer og dører, satt inn skyvedører, bygd inn nye vinduer, bygd om garasje til carport. Samtlige punkter utført av Byggspesialisten Øst AS. Ny kledning på bod gjennom egeninnsats.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Boligelektrikeren AS har skiftet det elektriske anlegget i spisestue/stuen. Nesberget AS her lagt opp ny kurs til varmepumpe. Røa Elektriske AS har byttet noen stikkontakter/brytere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei
Eventuell kommentar: Ikke så lenge vi har bodd her.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert av forrige eier.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Inngangsparti utbygd for lenge siden uten at vi har noe kjennskap til dette. Vi har gjort tiltak i kjeller hva gjelder rømningsvei via vindu.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja
Beskriv: T. Larsen Eiendomsservice AS har gravd ut og fjerne oljetank som lå på eiendommen samt sentral i huset.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Es Rør Espen Sætherskar har byttet varmtvannstank. JHS Trefelling AS har fjerne trær på eiendommen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i salgsoppgaven når vi kjøpte boligen.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Den har vi fått fjernet av kyndig faglærte som nevnt tidligere.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

- Utvendig -
Taktekking: Takkonstruksjonen er utført med relativt flat takkosntruksjon (Sperrkonstruksjon). Taket er tekket med asfaltshingel.
Tak over inngangsparti er renovert av dagens eier.

Nedløp og beslag: Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom utkast i enden av taknedløp og innvendig nedløp fra tak.

Veggkonstruksjon: Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er sporadisk sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket.
Samtlige yttervegger er ettersiloert med (5 cm), med unntak av vegg mot nabohage.

Takkonstruksjon/Loft: Boligen har sperrekonstruksjon med lukket undertak. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av undertaket, og TGUI er derfor satt.

Vinduer: Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2023.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Dører: Boligen har malt hovedytterdør med sidefelt med 3-lags glass, fra antatt 2023. Hovedinngangen er delvis overbygget med renovert tak.
Videre er det to malte balkong skyvedører i tre med 3-lags glass, begge fra 2023.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en atriumhage med markterrasse oppført i trevirke, med et areal på ca. 33 m². Terrassen er delvis overbygget og har utvendig stikkontakt.

- Innvendig -
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er utført med betongdekke, med støpt dekke i kjeller.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å avdekke høydeforskjeller og skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at disse nødvendigvis registreres. Det kan derfor forekomme større avvik enn målingene tilsier, da ikke alle rom er kontrollert.

Følgende rom er kontrollert:

Kjellerstue (kjeller): Målt avvik på 7 mm over 2 meter, totalt 12 mm gjennom rommet.
Stue (1. etasje): Målt avvik på 6 mm over 2 meter, totalt 9 mm gjennom rommet.
Soverom (1. etasje): Målt avvik på 4 mm over 2 meter, totalt 8 mm gjennom rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom rommet.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Peisinnsatsen ble montert i 2023.

Rom Under Terreng: Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg ved trapp mot grunn. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

- Tomteforhold -
Byggegrunn: Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1971. Av naturlige årsaker er det begrensede muligheter for kontroll av drenering og drenerende masser.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til byggeskikk og krav gjeldende på oppføringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er utført i betong og antas fundamentert på leiregrunn.

Terrengforhold: Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med terrasse, plen og asfalterte arealer.
Fysisk flomrisiko er vurdert av Norges vassdrags- og energidirektorat til nivå 2 av 6.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

- Rom Under Terreng
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Tilstandsgrad 2 settes som følge av registrert fukt i grunnmur. Fuktverdiene er målt under avviksnivå, men videre undersøkelser og eventuell monitorering anbefales.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er gjennom hulltaking påvist et fuktnivå som gir grunn til å overvåke trekonstruksjonen, men ikke påvist råteskader i hulltakningen. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det ble registrert plast i konstruksjonen, dette er en løsning man i dag har sluttet med da man har sett at det kan føre til skader da fuktigheten pakkes inn.

- Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluksa,t bom under enkelte fluser.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det er ingen riss eller andre merker som tyder på at flisene er løse. Badet fungerer fint med dette avviket.

- Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Etasje - Toalettrom / Vaskerom - Overflater og konstruksjon
Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt da det ikke er påvist vannstoppesystem i rommet, som i dag benyttes som vaskerom uten sluk.
Både toalettrom og vaskerom har krav om mekanisk avtrekk. Rommet mangler dette.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å ettermontere vannstoppesystem og etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

- Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør
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.

- Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/Loft
Boligen har sperrekonstruksjon med lukket undertak. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av undertaket, og TGUI er derfor satt. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Helse, miljø og sikkerhet
I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig trapp har åpninger mellom trinn på ca. 19 cm. Åpning i rekkverk er målt til ca. 14 cm. Trappen mangler håndløper.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.
Konsekvens/tiltak:
Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn fra Siemens
- Induksjonstopp fra Electrolux
- Oppvaskmaskin fra Bosch
- Kombiskap fra Electrolux
- Avtrekksvifte fra IKEA

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Alt fastmontert med unntak av lamper og garderobeskap følger ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner montert på vegg.
- Varmekabler i gulv på bad og i entré.
- Peisovn i stuen.
- Varmepumpe installert i stuen.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 693,-pr. 2025

Kommunale avgifter i 2025:
- Avløp kr 6 195,60,-
- Feiing kr 392,04 ,-
- Renovasjon kr 4 804,35,-
- Vann kr 5 301,18,-

Kommunale avgifter estimert i2026:
- Avløp kr 7 196,98,-
- Feiing kr 445,-
- Renovasjon kr 3 759,60,-
- Vann kr 6 328,44,-

Sum kr 18 084,95,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Kr 2 300,- pr. år
Hagabråten Vel

https://hagabratenvel.org/

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

- Årlig bygningsforsikring kr 12 500,- pr år.
- Årlig innboforsikring kr 3 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 899,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 025 246,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 100 984,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
DNB
Polisenr: 30123256

TV/Internett/Bredbånd
Boligen et tilkoblet

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 506 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt på 506 kvm, med velstelte grøntarealer, variert beplantning, terrasse. Adkomsten er asfaltert, og det er etablert gangarealer med betongheller fra carport og inn til hagen.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i et attraktivt, barnevennlig og rolig boligområdet på Grav/Jar. Her bor du med kort adkomst til naturskjønne omgivelser, samt populære Hagabråten som er et naturlig samlingspunkt med akebakke, fotballbane, skøytebane og skogsareal for lek året rundt. Samtidig som det er sentralt med god kommunikasjon og i nærhet til at du trenger i hverdagen.

Aktivitet og fritid:
Boligen ligger svært godt til med et bredt utvalg av forskjellige aktiviteter og fritidstilbud. Det er et varierende tilbud med b.la. Sats treningssenter på Bekkestua, Jar Idrettshall, Nadderudhallen osv. Nærhet til Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, fotball m.m. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint, samt for golfentusiaster ligger både Ballerud, Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Det er i tillegg fine bademuligheter ved Østernvann, ca. 3 km fra parkeringsplassen ved Fossum idrettsanlegg.

Servicetilbud:
Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort vei til Østerås- og Eiksmarka sentre, samt Bekkestua med bredt utvalg av flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/kafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Søndagsåpen Joker både på Hosle, Eiksmarka og Jar. Kort kjøretur til Sandvika sentrum, Fornebu og CC Vest. Disse byr også på et svært stort utvalg av butikker, kafeer, spisesteder, samt treningssenter.

Barnehager og skoler:
Eiendommen har gangavstand til flere barnehager på Grav/Jar, bl.a. Liom barnehage, Eikelia barnehage, Østheim barnehage og Steinerbarnehagen.
Steinerskolen ligger i kort gangavstand fra eiendommen, og Oslo International School ligger på Bekkestua. Boligen sogner til Grav barneskole og Bekkestua ungdomsskole. Det er kort vei til både Eikeli og Nadderud vgs.

Offentlig kommunikasjon:
Det er et godt utvalg av offentlig kommunikasjon i nærområde. Nærmeste bussholdeplass er ved Liomveien som er ca. 9 minutters gangavstand fra boligen. Dessuten er det ca. 15 min gange til T-banen - linje 2 fra Østerås inn til Oslo, samt lett fremkommelighet ut mot E18 i retning Oslo og Drammen, samt kort avstand til Lysaker og Skøyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 17.12.1970. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

Kommuneplaner
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 506 m²
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
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 506 m²
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

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

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

3201/20/1152:
20.02.1971 - Dokumentnr: 301292 - Erklæring/avtale
Best. vedr. fellesutgifter m.m.

27.10.2014 - Dokumentnr: 924863 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder felles privat vann- og avløpsledning.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1971 - Dokumentnr: 308000 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:20 Bnr:960

01.01.2020 - Dokumentnr: 1722939 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:20 Bnr:1152

01.01.2024 - Dokumentnr: 66022 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:20 Bnr:1152

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 95 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura - Foto kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura - Tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgaver kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt - Veiledningstime med stylist kr. 1 700,-
Tilrettelegging veil. 19 900 kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 25 000,-
Veiledningstime med stylist kr. 1 700,-

Samlet skal selger betale kr. 211 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler 2
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

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

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

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

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Atriumhus over 2 plan med skjermet hage.

Fagertunveien 109 , 1358 JAR

BÆRUM kommune

gnr. 20, bnr. 1152

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1776 **Eiendomsverdi ref nr:** WC3085

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

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.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Atriumhus over to plan med skjermet og solrik hage. Boligen er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier, men har enkelte bygningsdeler med alder.
Det er parkett på de fleste gulv og fliser på våtrom. Boligen har en smart og funksjonell planløsning med store, romslige oppholdsrom. Stuen har peis og gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.
Vinduer og utvendige dører er skiftet i 2023. Det er etterisolert i yttervegger, og takkonstruksjonen over inngangspartiet er renovert. Garasje er ombygget til carport.
Se tilstandsrapport for flere detaljer og vedlikeholsoppgaver av dagens eier.
Tomten er flott opparbeidet med opparbeidet hage / uteplass og utvendige boder.
En bolig med gjennomgående normal standard.

Atriumhus over 2 plan med skjermet hage. - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen er utført som en relativt flat sperrekonstruksjon, og taket er tekket med asfaltshingel. Tak over inngangsparti er renovert av dagens eier.
Taknedløp og beslag er i metall, og takvann ledes bort fra bygningen via utkast i enden av nedløp samt innvendig nedløp fra tak.
Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og er utvendig kledd med liggende kledning. Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Hovedytterdøren er malt og har sidefelt med 3-lags glass. I tillegg er det to malte skyvedører i tre med 3-lags glass med utgang til utearealer.
Boligen har en atriumhage med markterrasse oppført i trevirke.
Bod i bakkant av carport har asfaltdekke og er uisolert. I tillegg er det en utvendig uisolert bod ved hagens bakside (Vedskjul) .
Ved siden av boligen er det en praktisk carport med asfaltert dekke og elbillader.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater og innvendige forhold:

1. etasje:
Gulv: Parkett i stue og på alle soverom, samt laminat på kjøkken.
Vegger: Malte flater, spilevegger samt stående malt og behandlet panel.
Himlinger/tak: Malte flater og panel i entré og på bad.

Kjeller:
Gulv: Teppe på støpt underlag i alle rom.
Vegger: Stående panel og betongvegger. I bodrom er det delvis usparklede gipsplater, og én vegg mangler gipsplate.
Himlinger/tak: Malt trepanel samt delvis usparklede gipsplater i bod.

Etasjeskiller er utført med betongdekke, med støpt dekke i kjeller.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Fra kjeller til 1. etasje er det malt tretrapp med åpne opptrinn og teppe i trinnene. Trappen har rekkverk i tre.
Boligen har innvendige, malte fyllingsdører. Det er dør med glassfelt fra entré til gang, samt glatt dør til bod i gang.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra ukjent byggeår, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) er derfor satt i henhold til NS 3600. Badet er vurdert opp mot krav i byggteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010.
Veggene er flislagt med fliser i størrelse ca. 20 × 20 cm, og himlingen har malt panel. På gulvet er det lagt fliser i tilsvarende størrelse med varmekabler. Gulvet er utført med flis på flis.
Det ble målt en høydeforskjell på ca. 20 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har eldre soilsluk, og det er ikke observert membran under klemringen.
Rommet er innredet med skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speil med integrert belysning. Videre er det gulvmontert toalett og dusjhjørne med fastmontert dusjvegg i herdet glass.
Badet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte, med tilluft via luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2004 med kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter.
Gulvet har laminat, og veggene er utført med brystningspanel og malte, slette flater. Kjøkkenet har plass til frokostbord.
Himlingen er slett malt og utstyrt med spotteskinne som belysning.
Benkeplaten er i heltre med toppmontert dobbel oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser.
Kjøkkenet har ventilator med direkte avtrekk ut av boligen.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom ved kjøkken. Boligen har også utvendige tappekraner.
Det er synlige avløpsrør i plast under servant og kjøkkenbenk.
Avløpet føres videre til soilrør (hovedavløp) i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via ventiler i yttervegger.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe av typen Daikin Stylish, montert på vegg i stue.
På teknisk rom ved kjøkkenet er det installert en OSO varmtvannstank på ca. 200 liter.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Overspenningsvern er installert, jf. kursfortegnelse, med hovedsikring på 60 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1971.
Grunnmuren er utført i betong og antas fundamentert på leiregrunn.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

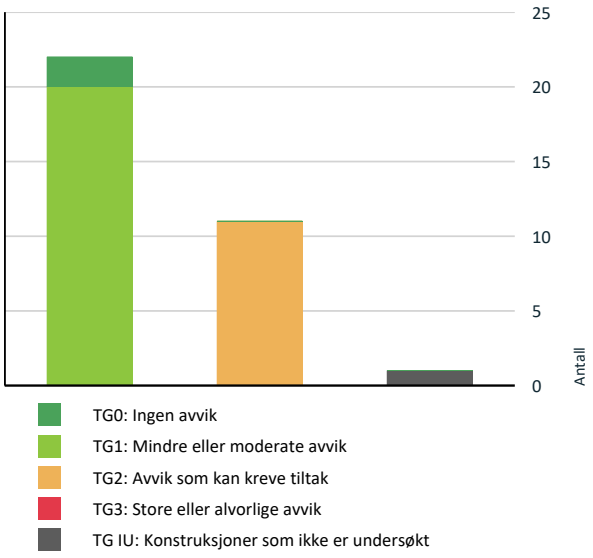
Atriumhus over 2 plan med skjermet hage.

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

Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk 15.01.1970.
Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.
Det foreligger godkjenning datert 25.10.2023 for fasadeendring samt bruksendring av kjeller i rekkehus.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Atriumhus over 2 plan med skjermet hage.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom / Vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

ATRIUMHUS OVER 2 PLAN MED SKJERMET



Byggeår 1970

Kommentar

Anvendelse
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og atriumshus fra varierende tid.

Standard
Boligen går over to plan og inneholder entré/Vindfang, gang, kjøkken, spisestue og stue. Videre har boligen tre soverom samlet i en egen del av huset, bad samt separat toalettrom som også benyttes som vaskerom.
Fra gangen er det utgang til et hyggelig atrium med hage og to utvendige boder. Det er trappeadkomst ned til kjeller, hvor det er etablert kjellerstue og to boder.
Boligen har carport med El-billader. Boligen holder normal standard med lite slitasje.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført med relativt flat takkosntruksjon (Sperrkonstruksjon). Taket er tekket med asfaltshingel.
Tak over inngangsparti er renovert av dagens eier.

Årstall: 1989 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom utkast i enden av taknedløp og innvendig nedløp fra tak.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er sporadisk sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket.
Samtlige yttervegger er ettersiloert med (5 cm), med unntak av vegg mot nabohage.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har sperrekonstruksjon med lukket undertak. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av undertaket, og TGUI er derfor satt.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2023.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør med sidefelt med 3-lags glass, fra antatt 2023. Hovedinngangen er delvis overbygget med renovert tak.
Videre er det to malte balkong skyvedører i tre med 3-lags glass, begge fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en atriumhage med markterrasse oppført i trevirke, med et areal på ca. 33 m². Terrassen er delvis overbygget og har utvendig stikkontakt.



TG 1 Boder

Beskrivelse

Bod i bakkant av carport har asfaltdekke, er uisolert. Boden er utstyrt med ytterdør (klasse YD78) fra 2008 (Oppført av Byggspesialisten Øst).
I tillegg er det en utvendig, uisolert bod ved hagens bakside (vedskjul) .

Fasadebod på vedskul er skiftet av dagens eier.



TG 1 Carport

Beskrivelse

Ved siden av boligen er det carport med asfaltert dekke og El-billader.
Dagens eier har omgjort garasje tl Carport med dokumentasjon.



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

bolig med følgende overfalter:
1. etasje:
Gulv: Parkett i stue og på alle soverom, samt laminat på kjøkken.
Vegger: Malte flater, spilevegger samt stående malt og behandlet panel.
Himlinger/tak: Malte flater og panel i entré og på bad.

Kjeller:
Gulv: Teppe på støpt underlag i alle rom.
Vegger: Stående panel og betongvegger. I bodrom er det delvis usparklede gipsplater, og én vegg mangler gipsplate.
Himlinger/tak: Malt trepanel samt delvis usparklede gipsplater i bod.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med betongdekke, med støpt dekke i kjeller.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å avdekke høydeforskjeller og skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at disse nødvendigvis registreres. Det kan derfor forekomme større avvik enn målingene tilsier, da ikke alle rom er kontrollert.

Følgende rom er kontrollert:

Kjellerstue (kjeller): Målt avvik på 7 mm over 2 meter, totalt 12 mm gjennom rommet.
Stue (1. etasje): Målt avvik på 6 mm over 2 meter, totalt 9 mm gjennom rommet.
Soverom (1. etasje): Målt avvik på 4 mm over 2 meter, totalt 8 mm gjennom rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Peisinnsatsen ble montert i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg ved trapp mot grunn. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tilstandsgrad 2 settes som følge av registrert fukt i grunnmur. Fuktverdiene er målt under avviksnivå, men videre undersøkelser og eventuell monitorering anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er gjennom hulltaking påvist et fuktnivå som gir grunn til å overvåke trekonstruksjonen, men ikke påvist råteskader i hulltakningen. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det ble registrert plast i konstruksjonen, dette er en løsning man i dag har sluttet med da man har sett at det kan føre til skader da fuktigheten pakkes inn.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fra kjeller til 1. etasje er det malt tretrapp med åpne opptrinn og teppe i trinnene. Trappen har rekkverk i tre.
Avstanden mellom trinnene er målt til ca. 19 cm, som er ca. 9 cm høyere enn dagens anbefalte krav. Trappen mangler håndløper.
Trappens funskjonskrav er ivaretatt.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige, malte fyllingsdører. Det er dør med glassfelt fra entré til gang, samt glatt dør til bod i gang.
Det mangler listverk rundt dør til innvendig toalettrom.
Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje i henhold til alder.





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra ukjent byggeår, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) er derfor satt i henhold til NS 3600.
Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.
Badet er vurdert opp mot krav i byggteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med fliser i størrelse ca. 20 × 20 cm, og himlingen har malt panel. Belysningen består av spotter samt lys i speil.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) bak flisene.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt fliser i størrelse ca. 20 × 20 cm med varmekabler.
Gulvet er utført med flis på flis.
Det ble målt en høydeforskjell på ca. 20 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluksa,t bom under enkelte fluser.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er ingen riss eller andre merker som tyder på at flisene er løse.
Badet fungerer fint med dette avviket.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har eldre soilsluk, og det er ikke observert membran under klemringen.
Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speil med integrert belysning.
Videre er det gulvmontert toalett og dusjhjørne med fastmontert dusjvegg i herdet glass.

Innredning er fra nyere dato og er byttet av dagens eier.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra toalett/ vaskerom i vegg bak våtsone. .



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2004 med kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter.

Gulvet har laminat, og veggene er utført med brystningspanel og malte, slette flater. Kjøkkenet har plass til frokostbord.
Himlingen er slett malt og utstyrt med spotteskinne som belysning.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Stekeovn fra Siemens
Induksjonstopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kombiskap fra Electrolux
Avtrekksvifte fra IKEA

Benkeplaten er i heltre med toppmontert dobbel oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser. Kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lysinnslipp.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkken dersom dette ikke foreligger, selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet.
Overflater på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker og merker må påregnes på et brukt kjøkken og kommenteres normalt ikke.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver









ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM / VASKEROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

I gangen er det et rom som i dag benyttes som vaskerom. Rommet har opplegg for fremtidig bruk som toalettrom. Det er synlige, plombert røropplegg for avløp og vann. Rørene er av eldre dato.
Gulvet er belagt med belegg, og veggene har slette, malte flater. Det er doble stikkontakter og opplegg for vaskesøyle.
Rommet har naturlig ventilasjon og veggmontert lampe som belysning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt da det ikke er påvist vannstoppesystem i rommet, som i dag benyttes som vaskerom uten sluk.
Både toalettrom og vaskerom har krav om mekanisk avtrekk. Rommet mangler dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å ettermontere vannstoppesystem og etablere mekanisk avtrekk fra rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran i teknisk rom på kjøkken. Boligen har utvendige kraner.

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

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern .

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene,



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe av type Daikin Stylish hvit på vegg i stue.
Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpene er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

På teknisk rom ved kjøkkenet er det installert en OSO varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner montert på vegg, samt varmekabler i gulv på bad og i entré.

I tillegg er det peisovn i stue og varmepumpe installert i stuen.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Overspenningsvern er installert, jf. kursfortegnelse, med hovedsikring på 60 A.

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.
   2023

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?
   Ja

   Det er utført omtrekking og oppgradering av det elektriske anlegget i stue til jordet system, med nye stikkontakter og brytere i 2023.
   Det ble etablert egen kurs for varmepumpe i 2023.
   Samsvarserklærigner er forelagt.

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?
   Ja Vaskemaskin på toalettrom/vaskerom deler i dag kurs med oppvaskmaskin. Ved samtidig bruk kan kursen løse ut. Dette har vært kjent, men ikke opplevd som et vesentlig problem i praksis.

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
   Nei

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

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?
    Nei

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 På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1971. Av naturlige årsaker er det begrensede muligheter for kontroll av drenering og drenerende masser.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til byggeskikk og krav gjeldende på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betong og antas fundamentert på leiregrunn.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med terrasse, plen og asfalterte arealer.
Fysisk flomrisiko er vurdert av Norges vassdrags- og energidirektorat til nivå 2 av 6.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig trapp har åpninger mellom trinn på ca. 19 cm. Åpning i rekkverk er målt til ca. 14 cm. Trappen mangler håndløper.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1970

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

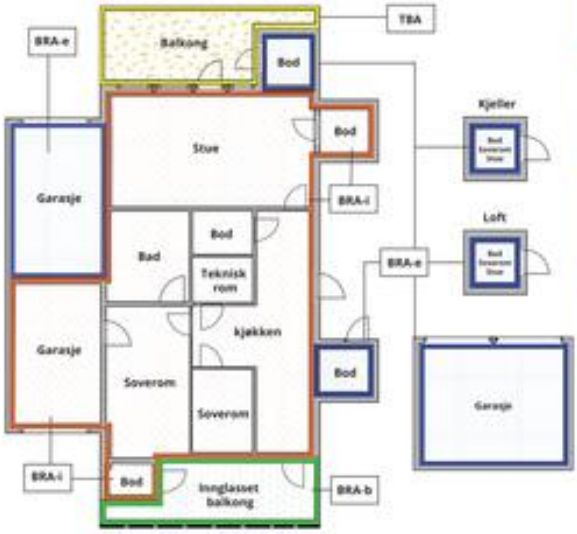
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Atriumhus over 2 plan med skjermet hage.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	123	10		133	33
KJeller	37			37	
SUM	**160**	**10**			**33**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré / vindfang, gang, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang til soverom, bad, toalettrom / vaskerom	Carport	
KJeller	Bod, kjellerstue, bod		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Boligen har to eksterne boder på henholdsvis ca. 4,53 m² og 5 m², som er ført opp som BRA-e .
Carport regnes ikke som måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk 15.01.1970.
Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.
Det foreligger godkjenning datert 25.10.2023 for fasadeendring samt bruksendring av kjeller i rekkehus.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Kjeller som er byggemeldt og godkjent som kjeller. Tidligere eier har gravd ut plass til større vindu i kjelleren.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	1152		0	506.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fagertunveien 109

Hjemmelshaver
Dahle Endre Wictor, Dahle Nicoline Filippa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger godt tilbaketrukket, stille og solfylt til i et sentralt og meget attraktivt boligområde på Jar. Omgivelsene er perfekte for barnefamilier med gode oppvekstsvilkår og et hyggelig bomiljø. Det bor barn i alle aldre på feltet og det er flere lekeplasser og fine fellesområder å boltre seg på. Populære Hagabråten ligger rett ved, og er et flott område med akebakke, fotballbane, skøytebane og skogsarealer for frilek og utfoldelse. Dette er et sosialt og trivelig møtested for områdets beboere.
Det er trygg og kort gangavstand til Grav barneskole og Steinerskolen, og sykkelavstand til Bekkestua ungdomsskole. I nærliggende områder er det flere videregående skoler og på Bekkestua finnes også NTG og Oslo International School. Godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærheten.
Matbutikk i nærområdet, ellers kort avstand til Østerås- og Eiksmarka sentre, samt Bekkestua med stort utvalg av butikker, servicetilbud, spisesteder og kafeer.
Området byr på en rekke tur- og rekreasjonsmuligheter ved Hagabråten. Der er det akebakke, skøytebane, turstier og bålhus. Kort vei til marka med turstier fra bla. Fossum. I nærområdet finner man også golfbaner, badevann, Øvrevoll galoppbane og idrettsanlegg med bla. fotball og tennisbaner, skiskytteranlegg, hoppbakker, svømmehall, turstier og lysløyper.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt på 506 kvm, med velstelte grøntarealer, variert beplantning, terrasse. Adkomsten er asfaltert, og det er etablert gangarealer med betongheller fra carport og inn til hagen.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Diverse
Eiendommen har andel i realsameie:
Realsameiet gnr. 20 og bnr. 976, ideell andel 1/207
Realsameiet gnr. 20 og bnr. 977, ideell andel 1/207
Realsameiet gnr. 20 og bnr. 978, ideell andel 1/207
Realsameiet gnr. 20 og bnr. 979, ideell andel 1/207
Realsameiet gnr. 20 og bnr. 1142, ideell andel 1/45

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
DNB	30123256			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	05.05.2026	
3	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

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, brannceller 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:

Forutsetninger

•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.

•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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Endre Wictor Dahle	9578-5999-4-1450815	2026-04-18 22:03:50
Nicoline Berg Kaasin	9578-5999-4-1831903	2026-04-18 22:12:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. apr. 2026

Oppdragsnummer
56-0115/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fagertunveien 109, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Endre Wictor Dahle, Nicoline Filippa Dahle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 30123256
Forsikret i: Dnb

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet innredning gjennom egeninnsats.

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning, etterisolert, byttet samtlige vinduer og dører, satt inn skyvedører, bygd inn nye vinduer, bygd om garasje til carport. Samtlige punkter utført av Byggspesialisten Øst AS. Ny kledning på bod gjennom egeninnsats.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS har skiftet det elektriske anlegget i spisestue/stuen. Nesberget AS her lagt opp ny kurs til varmepumpe. Røa Elektriske AS har byttet noen stikkontakter/brytere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke så lenge vi har bodd her.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert av forrige eier.

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Inngangsparti utbygd for lenge siden uten at vi har noe kjennskap til dette. Vi har gjort tiltak i kjeller hva gjelder rømningsvei via vindu.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: T. Larsen Eiendomsservice AS har gravd ut og fjerne oljetank som lå på eiendommen samt sentral i huset.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Es Rør Espen Sætherskar har byttet varmtvannstank. JHS Trefelling AS har fjerne trær på eiendommen.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i salgsoppgaven når vi kjøpte boligen.

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

Ja

Beskriv: Ligger inne en godkjent søknad om fasadeendring og innvendige endringer. Fasadeendringer er fullført, arbeid pågående innvending. Felles søknad så vi har ikke søkt om ferdigstillelse av fasaden.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Den har vi fått fjernet av kyndig faglærte som nevnt tidligere.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0115/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nicoline Berg Kaasin	**2026-04-18**	**Endre Wictor Dahle**	**2026-04-18**

Identifikasjon

Nicoline Berg Kaasin

Identifikasjon

Endre Wictor Dahle

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Fagertunveien 109, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299050**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17332880**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **1152**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **264,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **262,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 556 kWh**



Fagertunveien 109, 1358 JAR

Detaljering

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

Fagertunveien 109, 1358 JAR

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 1152	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Fagertunveien 109, gatenr 1811 1358 Jar	**Grunnkrets:**	404	Grav 04
		Valgkrets:	3	Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.11.1971	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	506,3 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/1152	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/1152	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	07.12.1971	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	18.10.2023	Berørt	3201/20/296	0,0
			Berørt	3201/20/714	0,0
			Berørt	3201/20/732	0,0
			Berørt	3201/20/733	0,0
			Berørt	3201/20/748	0,0
			Berørt	3201/20/944	0,0
			Berørt	3201/20/959	0,0
			Berørt	3201/20/960	0,0
			Berørt	3201/20/961	0,0
			Berørt	3201/20/962	0,0
			Berørt	3201/20/966	0,0
			Berørt	3201/20/967	0,0
			Berørt	3201/20/1061	0,0
			Berørt	3201/20/1141	0,0
			Berørt	3201/20/1143	0,0
			Berørt	3201/20/1144	0,0
			Berørt	3201/20/1145	0,0
			Berørt	3201/20/1146	0,0
			Berørt	3201/20/1147	0,0
			Berørt	3201/20/1148	0,0
			Berørt	3201/20/1149	0,0
			Berørt	3201/20/1151	0,0
			Berørt	3201/20/1152	0,0
			Berørt	3201/20/1153	0,0
			Berørt	3201/20/1158	0,0
			Berørt	3201/20/1162	0,0
			Berørt	3201/20/1163	0,0
			Berørt	3201/20/1164	0,0
			Berørt	3201/20/1165	0,0
			Berørt	3201/20/1170	0,0
			Berørt	3201/20/1171	0,0
			Berørt	3201/20/1173	0,0
			Berørt	3201/20/1175	0,0
			Berørt	3201/20/1182	0,0
			Berørt	3201/20/1191	0,0
			Berørt	3201/20/1192	0,0
			Berørt	3201/20/1193	0,0
			Berørt	3201/20/1194	0,0
			Berørt	3201/20/1195	0,0
			Berørt	3201/20/1196	0,0
			Berørt	3201/20/1197	0,0
			Berørt	3201/20/1198	0,0
			Berørt	3201/20/1199	0,0
			Berørt	3201/20/1234	0,0
			Berørt	3201/20/1414	0,0
			Berørt	3201/248/1	0,0
Skylddeling	Forretning:	26.11.1971	Avgiver	3201/20/960	-506,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/20/1152	506,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fagertunveien 109	H0101	Bolig	159,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	159,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	159,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1970
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17332880			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			38,0		38,0				
H01	1		121,0		121,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fagertunveien 109	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1970
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18552078			Antall etasjer:	1

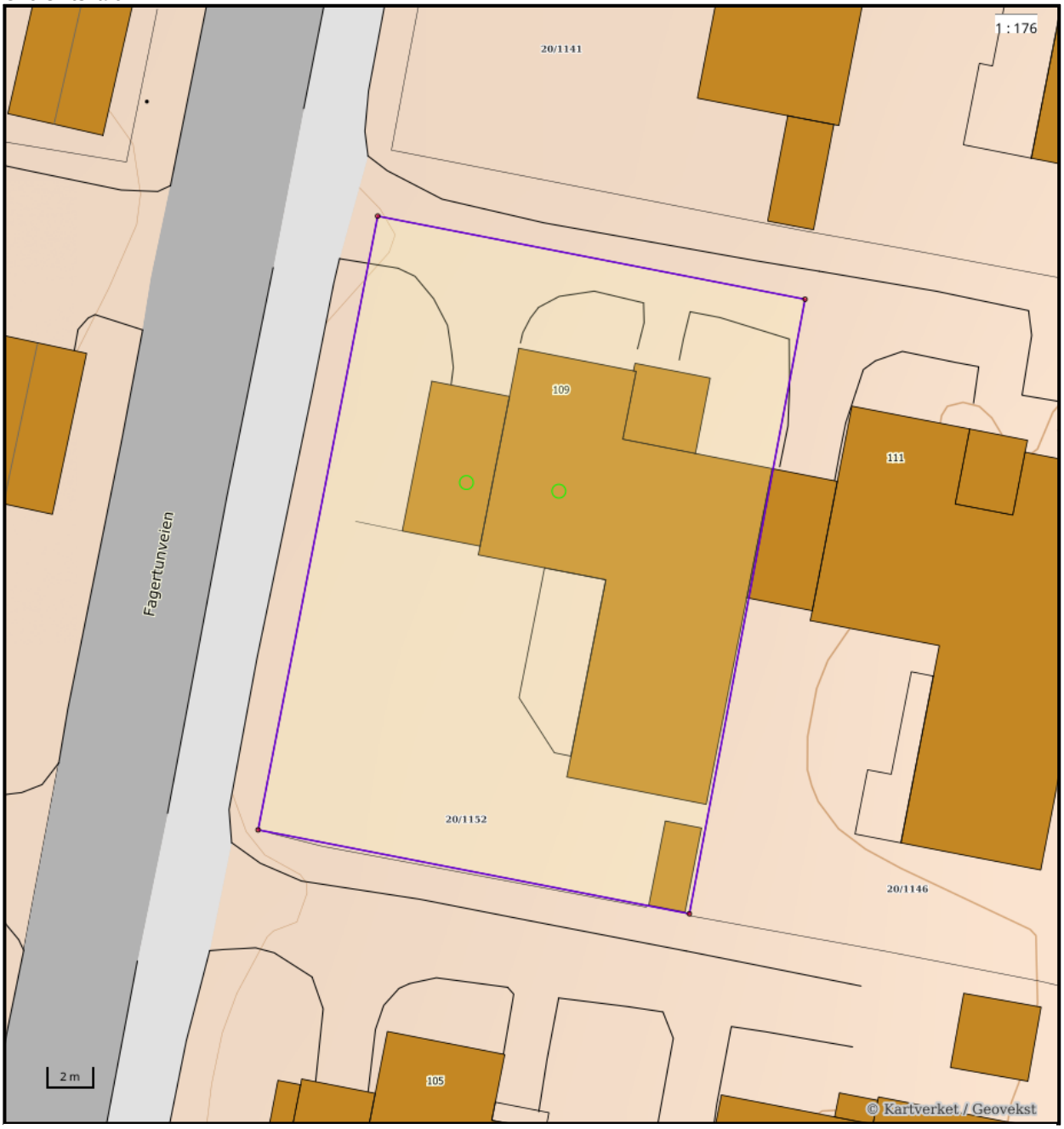
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				16,0	16,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



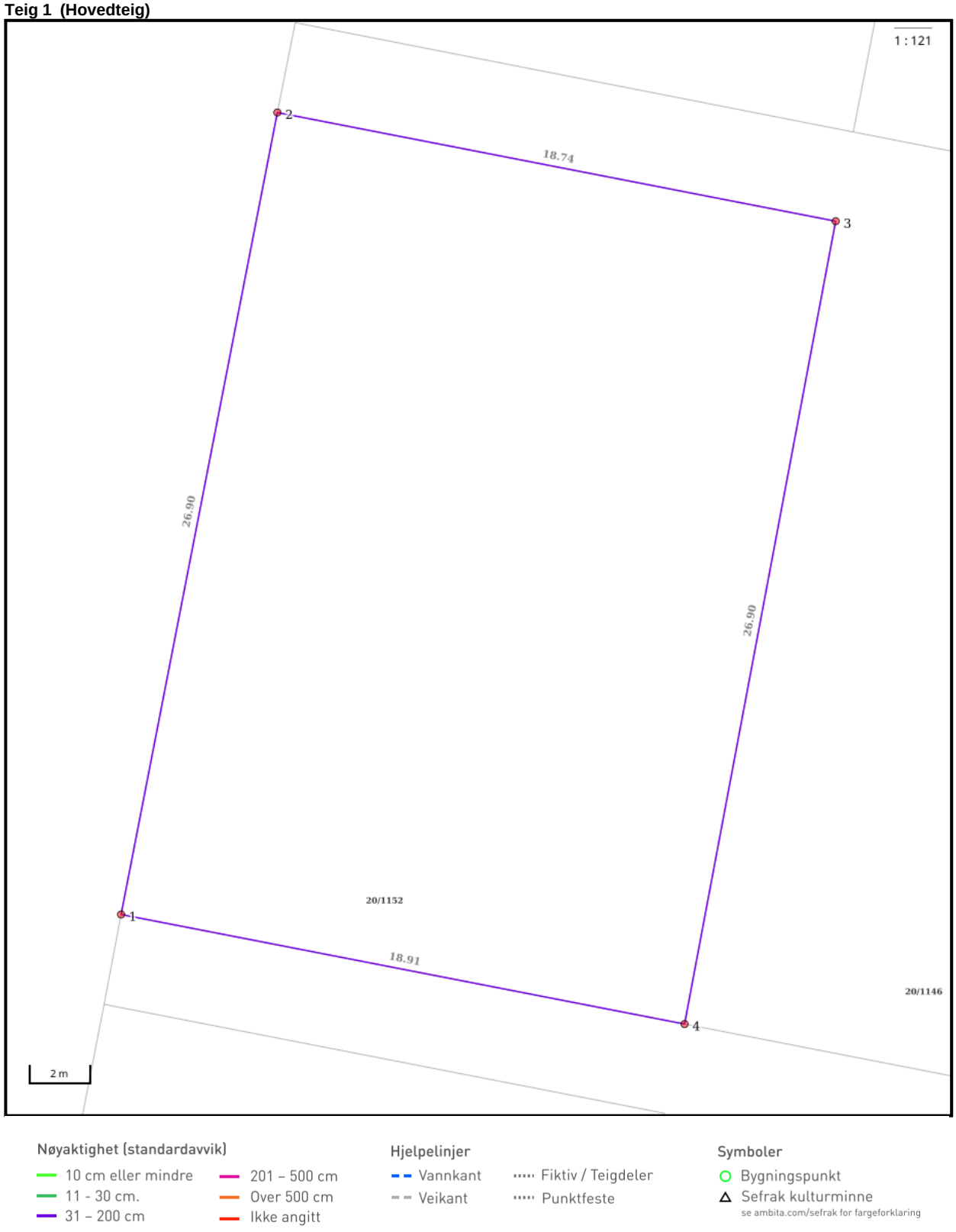
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 506,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 780,31	589 612,43	26,90m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 807,07	589 615,16	18,74m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 805,18	589 633,80	26,90m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 778,40	589 631,24	18,91m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Snitt A-A - 1:100

Tegning: **Snitt A** **Fasade- og bruksendring Fagertunveien 109 1358 Jar**	Prosjektnr.: **1223**	Dato opprettet: **18.09.2023**	Gnr./Bnr./Festenr.: **20/1152**	Mål: **1:100**	Tegningsnr.: **A30-01**
	Tiltakshaver: **Endre Dahle og Nicoline Kaasin**	Fase: **Byggesøknad**	Sign.: CE	Kontroll: ABS	Rev. ID:

MEDVIND ARKITEKTUR

Org.nr: 825 597 384, Arthon Wallas vei 36, 1337 Sandvika post@medvindarkitektur.no



Plan kjeller 1:100



Plan 1.etasje - 1:100

Prosjekt: Fagertunveien 109	Tiltakshaver: Endre Dahle og Nicoline Kasson	GNR./ SNR.: 20/1152		Tegnet av: CE	Dato: 18.09.2023			Målestokk: A3 1:100	MEDVIND ARKITEKTUR
Tegning: Planer	Adresse: Fagertunveien 109 1358 Jar	Tiltakstype: Fasade- og bruksendring		Kontrollert: ABS	Dato: 18.09.2023	Prosj.gr.: ARK	Prosj.nr.: 1223	Rev.nr.:	Tegningsnr.: A20-01

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Medvind Arkitektur AS
Fururabben 5A
1361 Østerås

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/22746 - 23/218017/CVIR	25.10.2023

Adresse - Tiltak:	Fagertunveien 109 - fasadeendring - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel
Gnr/Bnr:	20/1152
Tiltakshaver:	Endre Wictor Dahle
Ansvarlig søker:	Medvind Arkitektur AS

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20 (3 uker)

Søknad om fasadeendring og bruksendring godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Ansvarsrett inntrer når erklæring er sendt kommunen, og først da kan foretaket starte arbeidet. Av gjennomføringsplan versjon 1 framgår at aktuelle ansvarsområder er tilstrekkelig prosjektert og kvalitetssikret for ett-trinns tillatelse.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes om fasadeendring og bruksendring av kjeller på rekkehus. Det skiftes ut til mer energieffektive vinduer med utgangspunkt i de eksisterende vinduene og fasadene etterisoleres. Eksisterende pipe rives og erstattes av ny. Kjeller ønskes bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det er satt inn vindu i grunnmur som tilfredsstiller krav til lys og rømning.

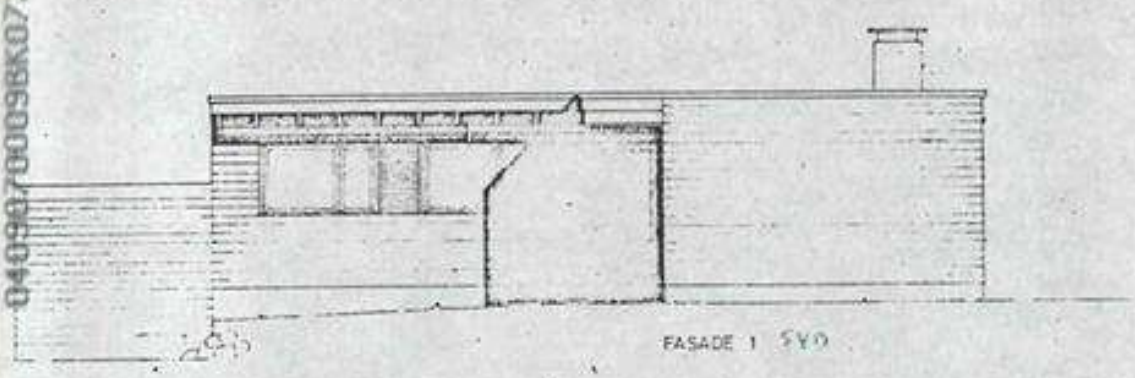
Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

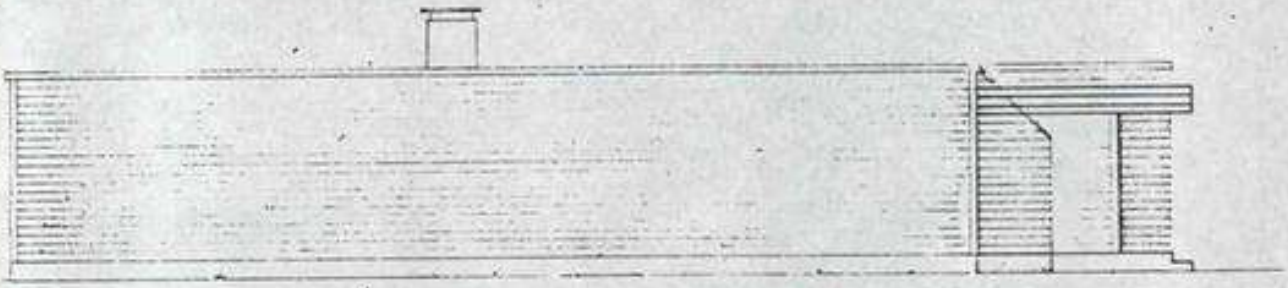
Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

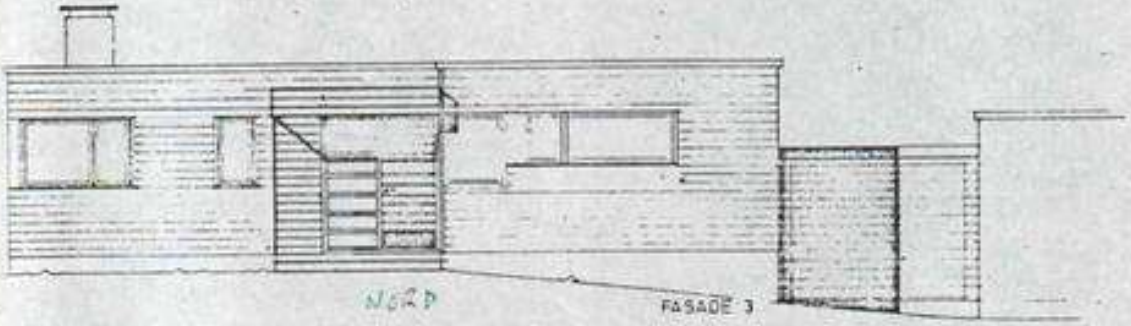
040997000096BK0729968



FASADE 1 SYD

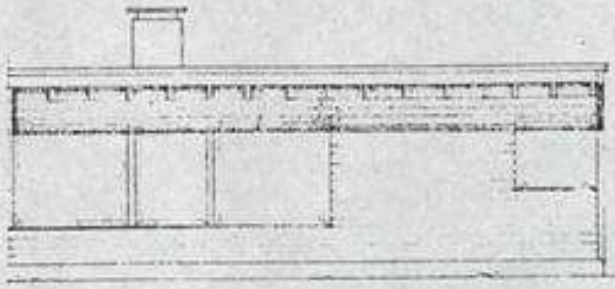


FASADE 2 ØST

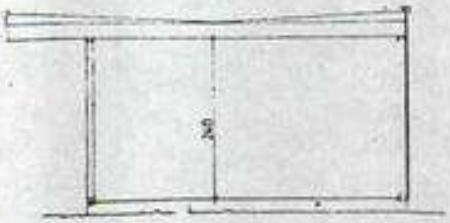


NORD

FASADE 3



FASADE 4 VEST



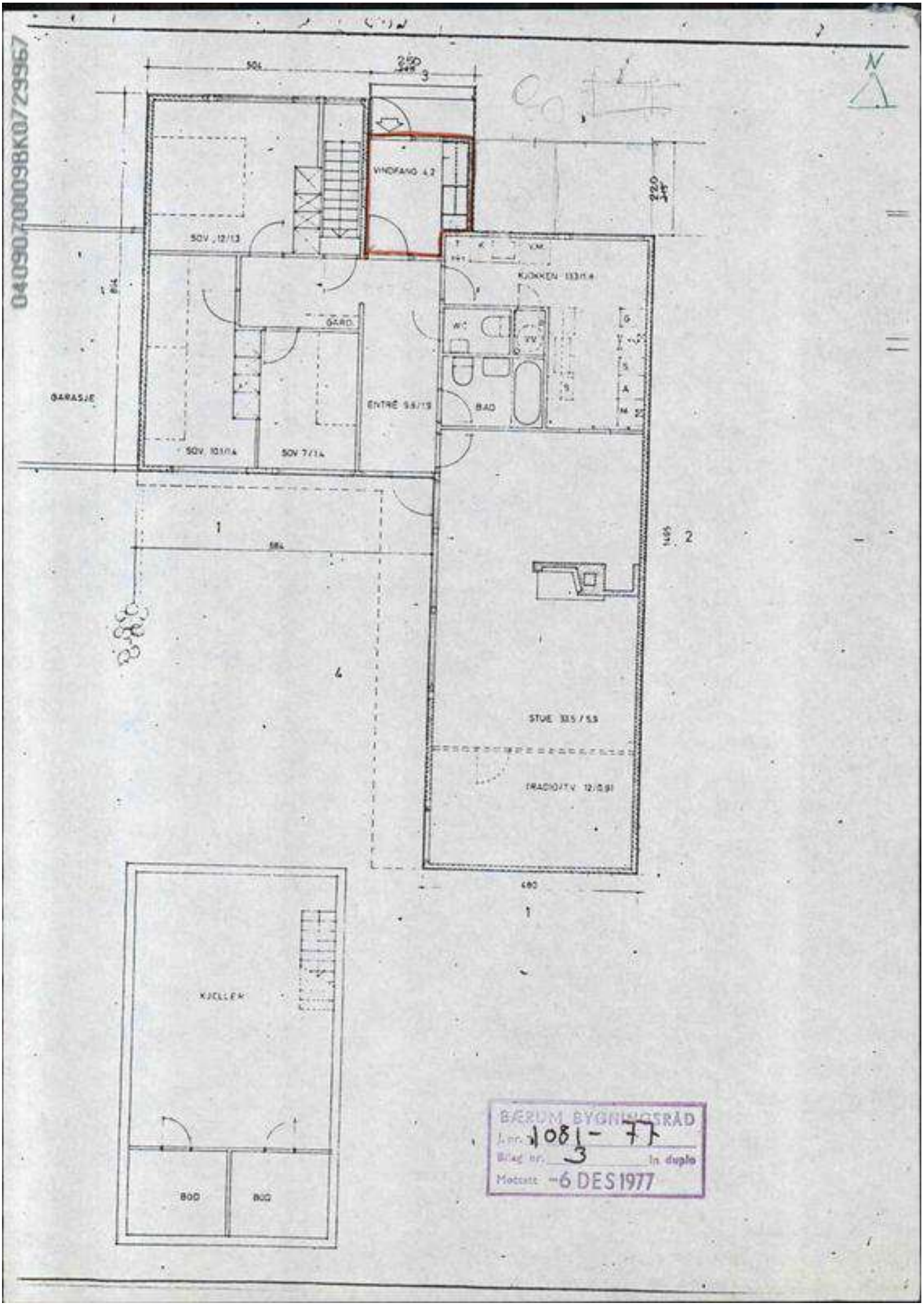
SNI

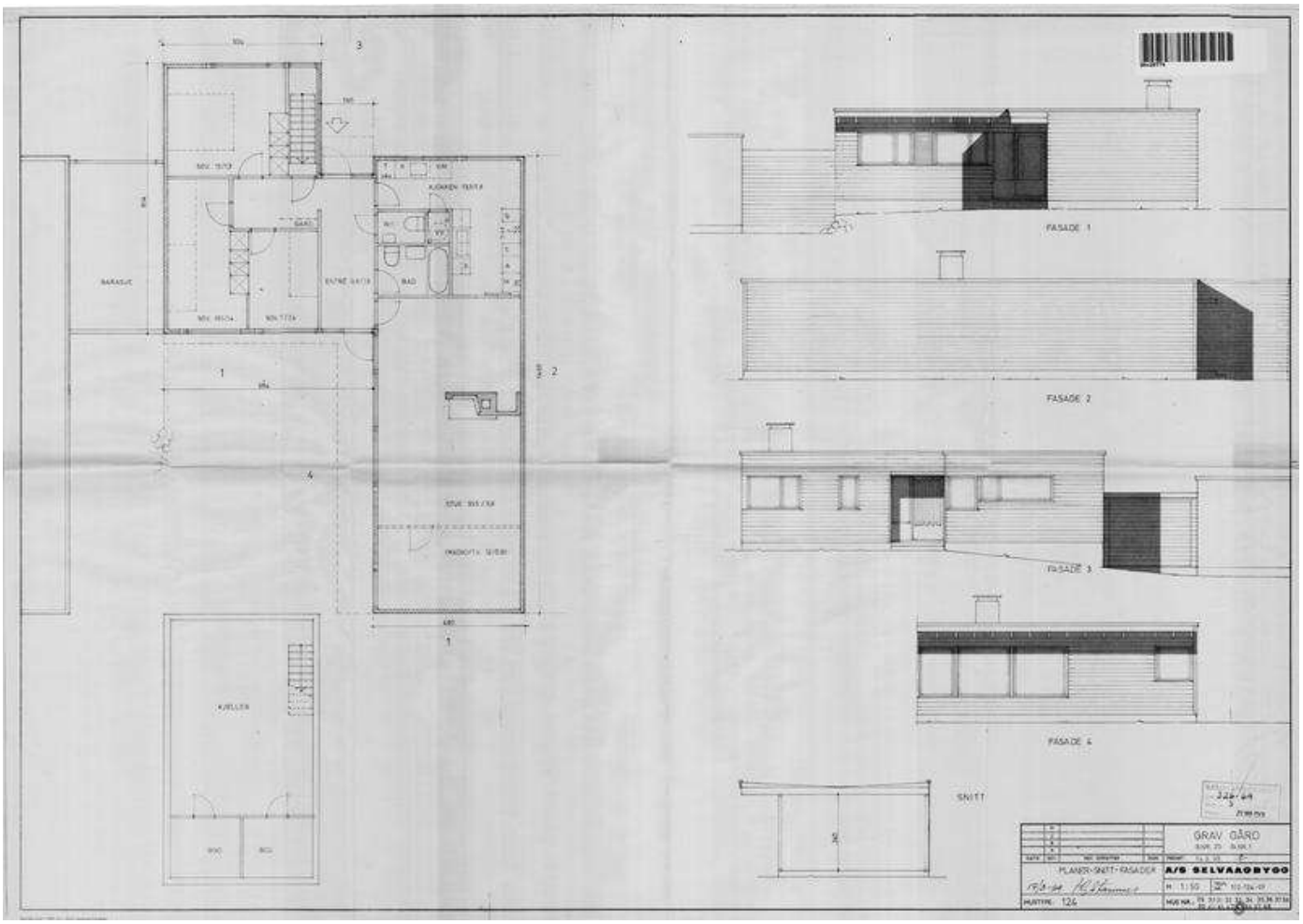
B/Gr.
Løn 1081 - 77
Bilag nr. 4
Modtaget -6 DES 1977



1:50 1:100

2402


0409070000980K0729967
VINDFANG 4.2
SOV. 12/13
GARD.
GARASJE
ENTRÉ 5.5/13
SOV. 10.1/14
SOV 7/14
KJØKKEN 13.3/11.4
VM.
WC
VV
BAD
STUE 33.5/5.5
PEIS
KJELLER
BOD
BOD
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 1081 - 77
Bilag nr. 3
In duplo
Mottatt -6 DES 1977


FASADE 1
FASADE 2
FASADE 3
FASADE 4
SNITT
GRAV GÅRD
PLANER-SNITT-FASADER
A/S SELVAAGBYGG
M 1:50
HUSTYPE 126

Bærum kommune

Utskriftsdato: 15.04.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	20	**Bnr**	1152	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Fagertunveien 109 , 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	Sakstittel	Dokumenter					
1969/326	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1977/1081	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2023/22746	Fagertunveien 109 - fasadeendring - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

17. desember 1970.

326-69-329-69, JJ/Am.

Sigurd Kloumann's Bo
Klingenbergst. 7
OSLO 1

Overingeniør Knut Monrad-Hansen
Holmenveien 19
OSLO 3

Gnr. 20, bnr. 1, tomt nr. 43-46 av Grav.

Ved befaring av atriumhus på ovennevnte eiendom den 15/12 d.å. hadde bygningsvesenet ingen bemerkninger.

Brukstillatelse meddeles og ferdigattest vil bli utstedt når attester fra vannverket og feiermesteren foreligger.

For bygningssjefen

Jan Johansen
e.f.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 20/1152		
Utskriftsdato	15.04.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	1152	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fagertunveien 109, 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** 506 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**	506 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse

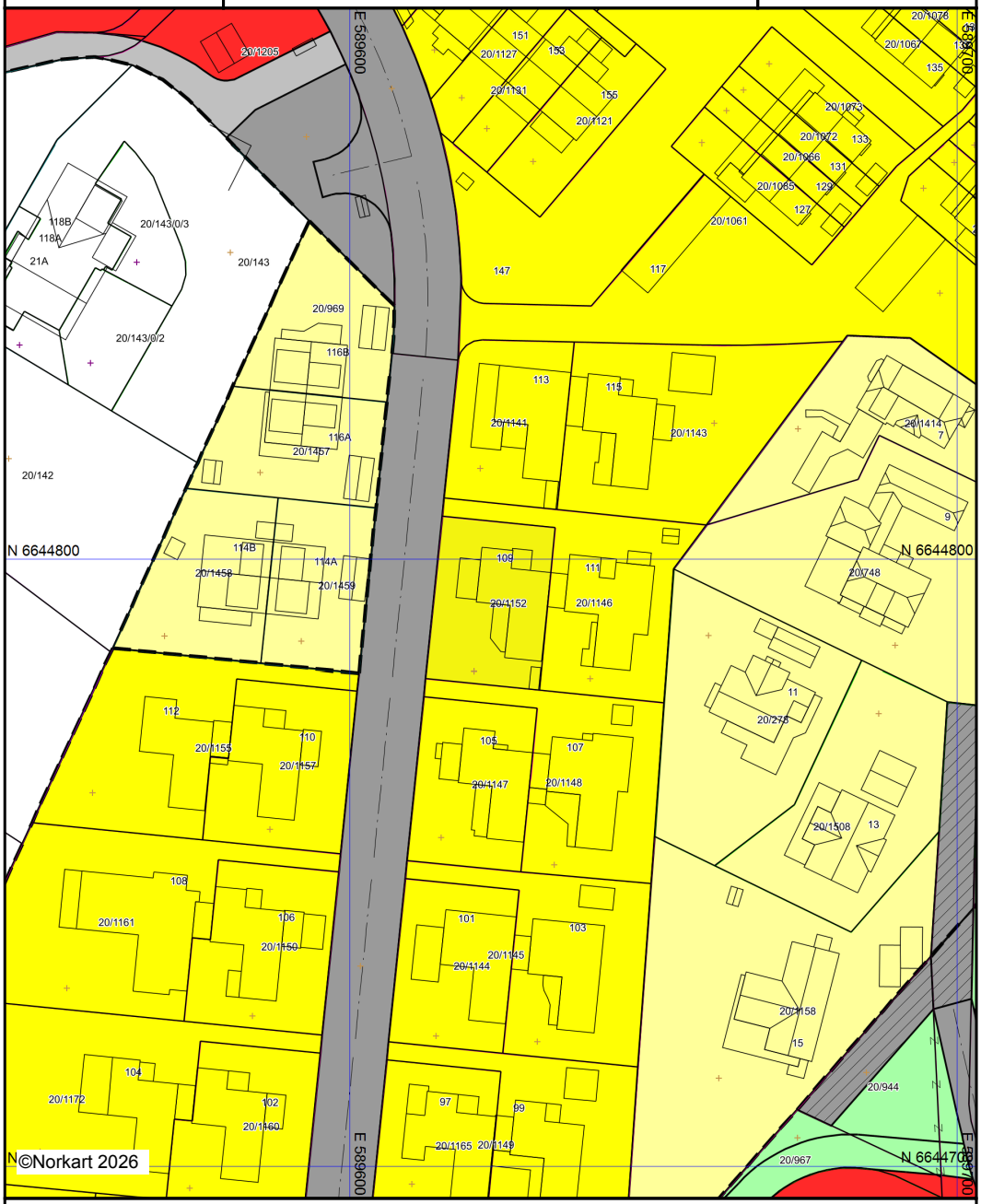
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/1152
Adresse: Fagertunveien 109
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

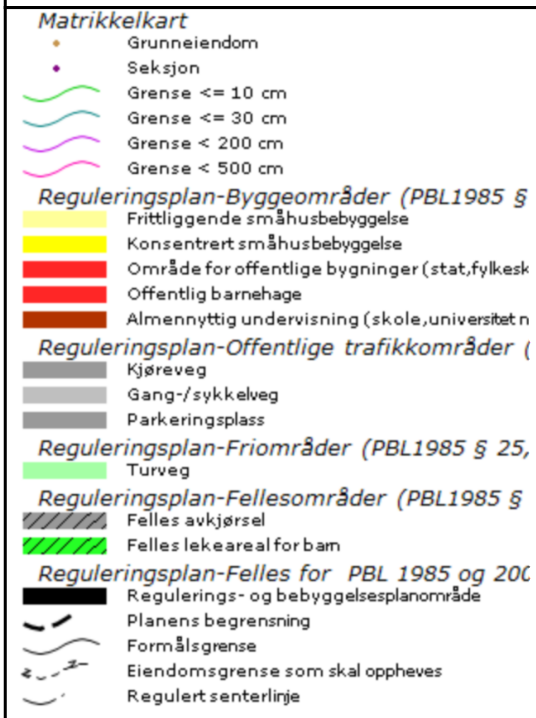
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/1152
Adresse: Fagertunveien 109
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

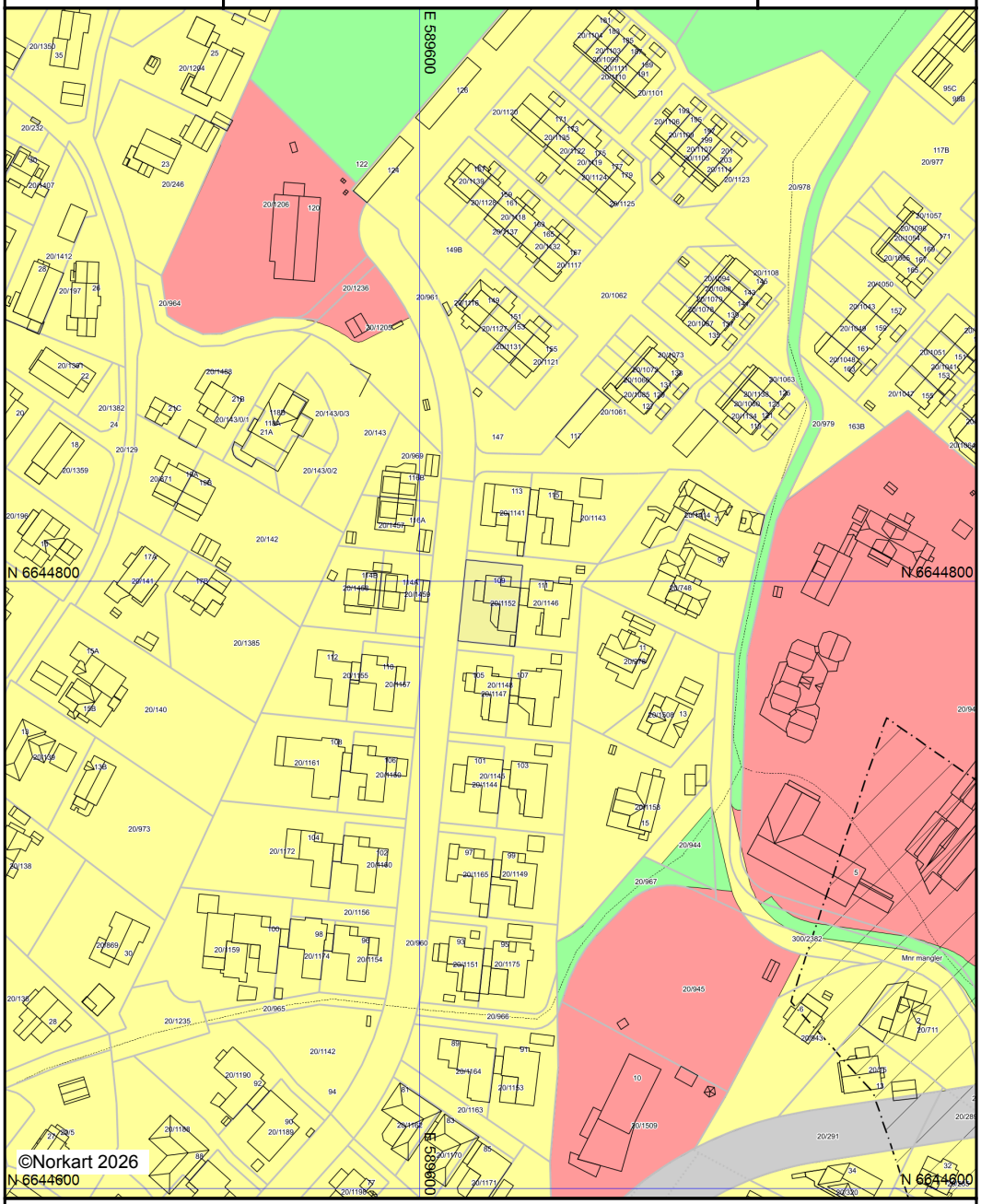
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/1152
Adresse: Fagertunveien 109
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



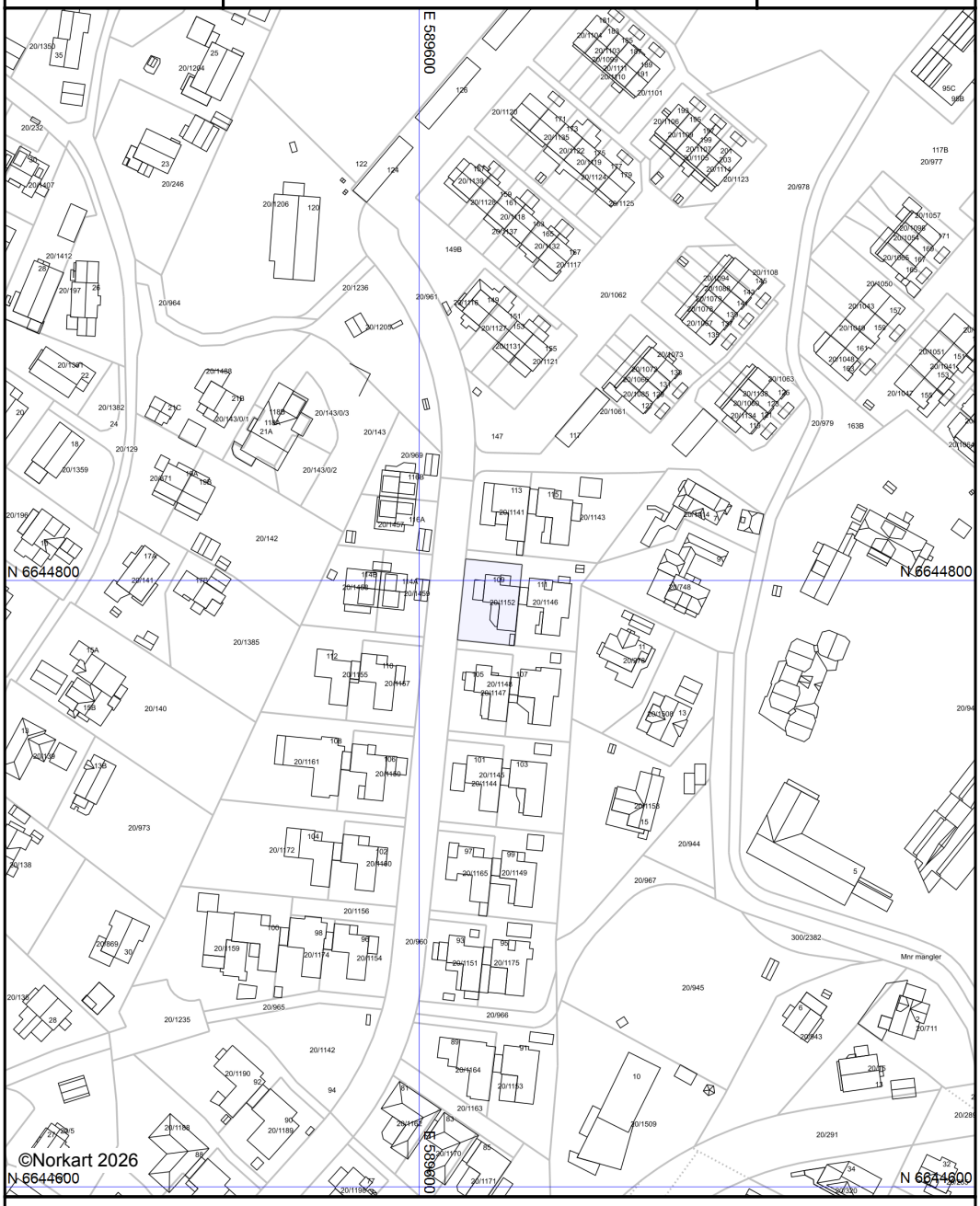
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/1152
Adresse: Fagertunveien 109
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 20/1152
Adresse: Fagertunveien 109
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

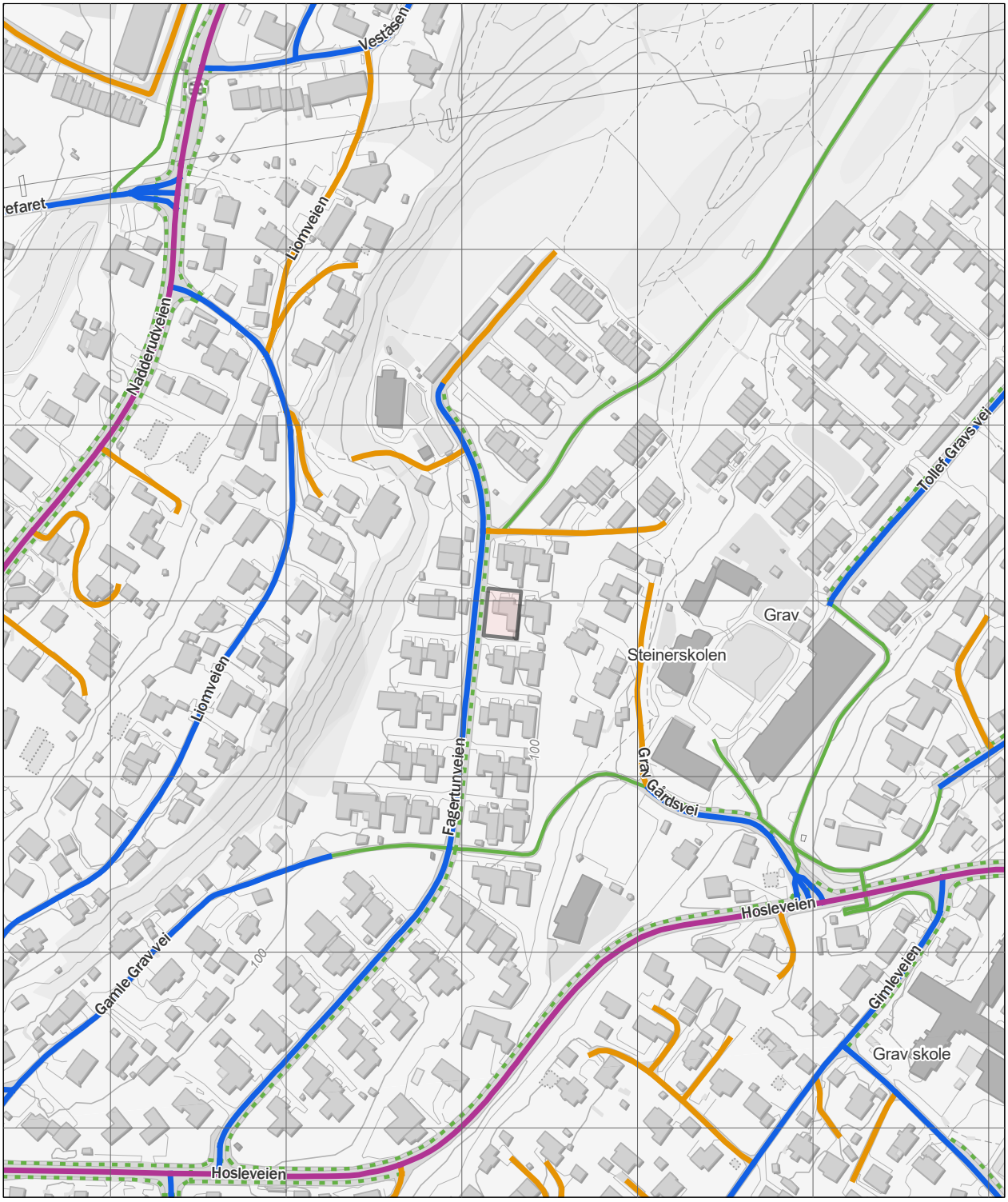
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1152/0/0
Adresse: Fagertunveien 109, 1358 JAR

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/04/2026



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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	1152	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fagertunveien 109, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 195,60 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	4 804,35 kr
Vann	5 301,18 kr
Sum	**16 693,17 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
2A - To naboer deler èn to-delt beholder	25%	2 stk	3769.60	1/2	0 %	3 769,60 kr	942,38 kr
Ekstra blåsekk til restavfall	25%	3 stk	114.98	1/1	0 %	344,93 kr	344,93 kr
Vann etter areal	15%	159 m2	39.80	1/1	0 %	6 328,44 kr	1 582,10 kr
Avløp etter areal	15%	159 m2	45.26	1/1	0 %	7 196,98 kr	1 799,24 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	36,51 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	74,76 kr
					Sum	**18 084,95 kr**	**4 779,92 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	1152	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fagertunveien 109, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0115/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fagertunveien 109 1358 JAR
Matrikkel: Gnr 20, bnr 1152 (ideell andel 1/1) / Gnr 20, bnr 976 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bnr 977 (ideell andel 1/207) / Gnr 20, bnr

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Eystein Garathun Næss
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623

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