

# PROAKTIV

## Rivningsobjekt på Bekkestua

Attraktiv og sentral beliggenhet  
| Stort potensial | Garasje

FAGERTUNVEIEN 10C



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Hans Baucks veg 1,  
7033 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no
- **Sogn**  
Trolladalen 30, 6856 Sogndal  
Tlf.: 90 56 45 25  
sogn@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

### Sandnes

- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

### Sola

- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

### Jæren

- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

- **KRISTIANSAND**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### Lillestrøm

- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

- **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



## BEKKESTUA

Rivningsobjekt på Bekkestua | Attraktiv og sentral beliggenhet | Stort potensial | Garasje

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Fagertunveien 10C, 1357 BEKKESTUA

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 19, bnr. 82, i Bærum kommune

**Prisantydning:** 6.000.000,-

**Omkostninger:** 168.990,-

**Totalpris:** 6.168.990,-

**Kommunale avgifter:** 17.348,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1956

**Rom/soverom:** 4/1

**BRA:** 225 m²

**BRA-i:** 197 m²

**Tomt:** 725.2 m²

**Energimerke:** Energiklasse: F.

**Garasje/Parkering:** Garasje på eiendommen.

**Etasje:** 2

# INNHold

|                        |               |                   |            |
|------------------------|---------------|-------------------|------------|
| 2                      | 5             | 7                 | 8          |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler  | Kontorets side    | Nærområdet |
| 22                     | 28            | 32                | 37         |
| Informasjon om boligen | Plantegninger | Kjerneinformasjon | Vedlegg    |
| 94                     |               |                   |            |
| Budskjema              |               |                   |            |

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse , følte man ble godt tatt vare på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart. Svarte alltid kjapt på tlf, mail, mld hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

""alltid svart raskt på spørsmål."

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

"Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig."

Simen Grefsrud gjorde en strålende jobb med salg av huset vårt, og vi kunne ikke vært mer fornøyde. Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig mann.

Linn Hemli Rosengren

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventinger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befarig inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjelp Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

**Eiendomsmegler**  
**MNEF/Partner:** Simen Grefsrud



**Simen Grefsrud**  
Patrner/Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 450 07 094  
**E-post:** sg@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 984607865

## FAGERTUNVEIEN 10C

Simen Grefsrud har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og er en av Romerikes mest erfarne. Simen var ferdig utdannet eiendomsmegler fra BI i 2000. Simen har vært en respektert eiendomsmegler over hele Romerike i sin karriere. Simen er idag medeier i Proaktiv Lørenskog, og har i tillegg vært fagansvarlig og bevillingshaver på kontoret i flere år.

Kontoret ble under Simens ledelse i 2018 tildelt årets kvalitetspris i kjeden. Som megler blir Simen omtalt, som seriøs, ryddig, pliktoppfyllende med en tett dialog med kunden for å tilfredstille deres ønsker. Simen har lang erfaring fra prosjektsalg, privatsalg og jobbet tett med store eiendomsutvikler.

Rivningsobjekt på Bekkestua | Attraktiv og sentral beliggenhet | Stort potensial | Garasje

Velkommen til Fagertunveien 10C – en eiendom med sentral beliggenhet på Bekkestua og gode muligheter for den som ønsker å skape noe nytt. Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, kun få minutters gange fra Bekkestua sentrum med butikker, servicetilbud, serveringssteder og T-bane. Skoler, barnehager og et bredt idrettstilbud finnes også i nærområdet.

Eiendommen er bebygget med en enebolig fra 1956 over tre plan samt garasje. Boligen har i dag flere oppholdsrom, kjøkken i både hoved- og underetasje samt bad. Eksisterende bygningsmasse har omfattende behov for oppgradering og må anses som rivningsobjekt. Tomten er gjennomgrodd og har behov

for opparbeidelse.

Eiendomsmegler MNEF/Partner:  
**Simen Grefsrud**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Vi er Proaktiv Lørenskog

### Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

### Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8  
Tlf.: +47 450 07 095  
E-post: [lorenskog@proaktiv.no](mailto:lorenskog@proaktiv.no)

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



# BEKKESTUA

*Kommune: Bærum / Område: Bekkestua*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Bekkestua, med en svært sentral beliggenhet og kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Bekkestua sentrum ligger kun få minutters gange unna og byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, servicetilbud og bibliotek. Bekkestua er samtidig et viktig kollektivknutepunkt i østre Bærum.

Kollektivtilbudet er svært godt. Nærmeste bussholdeplass ved Nadderudhallen ligger ca. 100 meter fra boligen, mens Bekkestua T-banestasjon ligger ca. 500 meter unna. Herfra er det gode forbindelser videre mot blant annet Oslo.



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                                                                                 |                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Nadderudhallen<br>Linje 140, 140N, 212, 230 | 1 min <br>0.1 km |
|  Bekkestua<br>Linje 1, 2, 3, 5               | 7 min <br>0.5 km |
|  Stabekk stasjon<br>Linje L1, L2, R21        | 7 min <br>2.6 km |
|  Sollerud<br>Linje 13                        | 9 min <br>4.4 km |

DAGLIGVARE

|                                               |                                                                                                     |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kiwi Bekkestua                                | 3 min            |
| Coop Prix Bekkestua<br>PostNord, søndagsåpent | 5 min <br>0.4 km |

VARER/TJENESTER

|                                                                                                           |                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Bekkestua Senter      | 6 min  |
|  Vitusapotek Bekkestua | 5 min  |

SPORT

|                                                                                                                                                       |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Nadderudhallen idrettshall<br>Aktivitetshall                    | 5 min <br>0.4 km |
|  Bekkestua idrettsanlegg<br>Ballspill, friidrett, sandvolleyball | 5 min <br>0.4 km |
|  SATS Bekkestua Stasjon                                          | 5 min            |
|  GYM Bekkestua                                                   | 5 min            |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                                                                                                                      |                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Kople Nadderudhallen Bekkestua | 3 min  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med kort gangavstand til både skoler og barnehager. Bekkestua barneskole og Bekkestua skole ligger ca. 500 meter unna, mens Bekkestua Kanvas-barnehage ligger ca. 200 meter fra eiendommen. Oslo International School og Norges Toppidrettsgymnas ligger også i nærområdet.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

For den aktive ligger flere idretts- og aktivitetstilbud like i nærheten. Nadderudhallen og Bekkestua idrettsanlegg ligger ca. 400 meter unna, med tilbud innen blant annet ballspill og friidrett. Nadderudhallen har også svømmehall, og i området finnes treningssentre som SATS Bekkestua Stasjon og GYM Bekkestua. Nadderud idrettspark er under omfattende utvikling. Nytt stadion er planlagt åpnet i 2026, mens hele idrettsparken etter kommunens fremdriftsplan skal stå ferdig i 2027, med blant annet nye idretts- og aktivitetsfasiliteter.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved Kiwi eller Coop Prix på Bekkestua, begge innen få minutters gange. Bekkestua Senter og øvrige servicetilbud ligger også like i nærheten.

Alt i alt er dette en attraktiv beliggenhet som kombinerer et rolig boligmiljø med kort gangavstand til Bekkestua sentrum, skoler, barnehager, idrettstilbud og gode kollektivforbindelser.



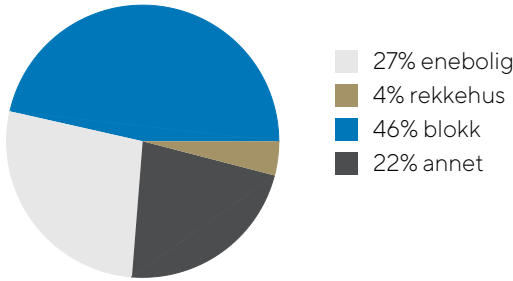
Bebyggelse

Området består av variert og veletablert boligbebyggelse, hovedsakelig eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Bekkestua barneskole (1-7 kl.)<br>527 elever, 23 klasser       | 6 min<br>0.5 km  |
| Oslo International School (1-10 kl.)<br>420 elever, 27 klasser | 7 min<br>0.6 km  |
| Stabekk skole (1-7 kl.)<br>500 elever, 22 klasser              | 9 min<br>0.8 km  |
| Bekkestua skole (8-10 kl.)<br>591 elever, 42 klasser           | 6 min<br>0.5 km  |
| NTG-U Bærum (8-10 kl.)<br>270 elever, 18 klasser               | 10 min<br>0.8 km |
| Oslo International School<br>90 elever                         | 7 min<br>0.6 km  |
| Norges Toppidrettsgymnas Bærum                                 | 10 min           |

BARNEHAGER

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Bekkestua Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>154 barn | 3 min<br>0.2 km |
| OIS kindergarden (3-5 år)<br>28 barn            | 6 min<br>0.5 km |
| Huskestua barnehage (1-5 år)<br>91 barn         | 9 min<br>0.7 km |





VELKOMMEN INN









# PRAKTISK INFORMASJON

## Innhold

Boligen går over tre plan:

U.etg: Entre/gang, bad/wc, trapperom, kjøkken, uinnredet rom, stue, 2 boder

1.etg: Entré/gang, kjøkken, soverom, stue, arbeidsrom

Loft: Uinnredet loftsrom, uinnredet loftsrom, uinnredet loftsrom

Garasje med 3 boder.

## Areal

Bolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 79 kvm

Total BRA: 79 kvm

1. etasje

BRA-i: 91 kvm

Total BRA: 91 kvm

2. etasje

BRA-i: 27 kvm

Total BRA: 27 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 28 kvm

Total BRA: 28 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal (ALH) : Loft: 64 kvm

## Standard

Eksisterende bygningsmasse på eiendommen må anses som rivningsobjekt og overtas som sådan. Kjøper må legge til grunn at bygningene skal rives, og kan ikke basere kjøpet på at hele eller deler av eksisterende bygningsmasse kan benyttes videre. Kjøper oppfordres til å foreta de undersøkelser som kjøper finner nødvendige før avtaleinngåelse. Eventuelle kostnader og offentligrettslige krav knyttet til riving, sanering, miljøkartlegging, avfallshåndtering og borttransport må undersøkes av kjøper og bæres av kjøper.

1. etasje

Etasjen består av entré/gang, kjøkken, stue, soverom og arbeidsrom. Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum i stål. Det er ikke avtrekk/ventilator over kokestedet.

Underetasje

Underetasjen består av entré/gang, stue, kjøkken, bad/wc, uinnredet rom og to boder. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, oppvaskkum i stål og ventilator med avtrekk ut. Badet har flislagt gulv, belegg på veggene og malt himling. Rommet har servant, badekar, gulvmontert toalett, mekanisk avtrekksvifte og sluk.

Loft

Loftet består av uinnredede loftsrom.

Det gjøres oppmerksom på at dagens rominndeling og bruk av boligen ikke fullt ut samsvarer med fremlagte byggetegninger. Dette gjelder blant annet underetasjen og loftet. Det er også etablert adkomstrampe og terrasse som ikke fremgår av tegningene. Se tilstandsrapport og salgsoppgave for nærmere informasjon.

## Oppvarming

Ildsted i 1.etg og u.etg.

Panelovner.

## Info energiklasse

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. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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.

## Tomtestørrelse

725,20 m²

## Beskrivelse av tomt

Tomten er gjenngrodd og har behov for full oppgradering. Det har tidligere vært gravd avfallsfyllinger på tomten. Det meste har blitt kjørt bort, men det kan være fyllinger som er glemt og ikke blitt fjernet. Dette vil ikke bli fjernet og blir ny eiers ansvar. Ved besiktigelse av eiendommen må man være varsom da bl.a. terrassen er råttten og utrykk å gå på.

## Parkering

Garasje på eiendommen.

## TAKST OG TILSTAND

## Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bl.a. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm. .

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er registrert tydelige fuktskader på innvendige overflater rundt vindu på loftet. Skadene tyder på at området har vært utsatt for vanninntrenging over tid. Årsak og skadeomfang i bakenforliggende konstruksjon er ikke kjent uten nærmere undersøkelser og åpning. Trekledningen har generelt høy slitasje og manglende vedlikehold. Overflatebehandlingen er stedvis slitt og avskallet.

- Utvendig > Vinduer: Vinduene har omfattende alders-, slitasje- og vedlikeholdsskader. Det er registrert råteskader i treverk, knuste glass, punkterte glass og sterkt slitte overflater. Skadene er registrert på flere vinduer og vinduene fremstår generelt i svært dårlig stand.

- Utvendig > Ytterdører: Boligen har tre ytterdører. Dørene har generelt høy slitasje og fremstår med manglende vedlikehold. To av dørene har omfattende råteskader og redusert funksjon, og vurderes som modne for utskifting. Den tredje døren har ikke tilsvarende råteskader, men inngår i en generelt slitt dørbestand.

- Utvendig > Terrasser: Terrasse/platting ved underetasjen har omfattende råte- og slitasjeskader. Ved inngangspartiet e terrassegulvet delvis tildekket med teppe. Ved belastning kjentes konstruksjonen svært myk, og terrassebord ga etter ved tråkk. På grunn av tilstanden ved inngangspartiet ble øvrige deler av terrassen ikke belastet eller nærmere undersøkt, da dette ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig. Tilstanden på resterende deler av konstruksjonen er derfor usikker. Det er ikke montert rekkverk på terrassen - Utvendig > Utvendige trapper: Utvendige trapper og rampe har omfattende slitasje og skader. Det er registrert råteskader, løse trinn, skjevheter og generell svekkelse av trekonstruksjonene. Flere av trappene har så dårlig tilstand at de ikke er egnet for normal bruk. Rampen ved hovedinngangen er bratt og vil bli svært glatt ved våte eller isete forhold. Det mangler rekkverk og nødvendig

personsikring på deler av utvendige trapper og rampe.

- Innvendig > Overflater - gulv: Gulvoverflatene har gjennomgående svært høy slitasje og omfattende skader. Teppet og øvrige gulvbelegg er sterkt slitt, tilsmusset og stedvis skadet. Tilstanden er gjennomgående så dårlig at vanlig vedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig.
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger: Vegg- og himlingsoverflatene har gjennomgående svært høy slitasje og omfattende skader. Det er stedvis registrert skader på overflatene. Tilstanden er gjennomgående så dårlig at vanlig vedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig.
- Innvendig > Innvendige dører: De innvendige dørene har gjennomgående høy slitasje og skader. Flere dørblad er løse/skjeve, og de fleste dørene subber mot terskler eller karmer og har redusert funksjon. De innvendige dørene fremstår generelt i svært dårlig stand.
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er registrert svært store mengder museekskremonter flere steder i boligen, blant annet på kjøkken, gulv/tepper og i flere rom. Omfanget viser at boligen har hatt betydelig aktivitet av mus. Det er ikke kjent om det fortsatt er aktiv forekomst av mus, eller hvor lenge problemet har pågått. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet, og det er derfor ikke mulig å fastslå omfanget av eventuelle skader eller forurensning inne i vegger, gulv, etasjeskiller, loft eller andre lukkede konstruksjoner.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er gammel og har omfattende rust-/korrosjonsskader, særlig på topplokk og øvre del. Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaringen, men alder og registrert tilstand tilsier at berederen må anses som utskiftingsmoden. Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet har gjennomgående svært høy slitasje og omfattende skader på overflater og innredning. Det er registrert synlige tegn til fukt/fuktskader på gulvet. I skap og skuffer er det registrert store mengder museekskremonter. Kjøkkeninnredningen og overflatene fremstår samlet sett i svært dårlig stand.
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er manglende avtrekk over kokestedet.
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning og overflater har omfattende slitasje og skader. Innredningen fremstår generelt i svært dårlig stand og vurderes å ha behov for utskifting.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Takteking: Taktekingens alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på når taktekingen er lagt eller eventuelt skiftet. Taket er i hovedsak vurdert fra bakkenivå. Det ble ikke registrert tydelige skader på synlige deler av taktekingen.
- Utvendig > Takrenner nedløp og beslag: Det er registrert mangelfulle og provisoriske løsninger for bortledning av takvann. Enkelte nedløp avsluttes høyt på veggen, og takrenne/beslag er stedvis ført langt ut forbi vegglivet. Løsningene gir ikke kontrollert bortledning av takvann.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Deler av loftet er innredet med lukkede skråtak og vegger. Oppbygningen bak disse flatene er ikke kjent og kunne ikke kontrolleres. I de åpne delene av loftet er sperrer og rupanel synlig, og konstruksjonen fremstår uten isolasjon og dampsperre. Det er derfor usikkert hvordan overgangene mellom innredede rom og kald takkonstruksjon er utført. Det ble ikke registrert tydelige fukt- eller råteskader på tilgjengelige deler av takkonstruksjonen.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt en total høydeforskjell på > 30 mm gjennom rommet. Målt avvik gir TG2 etter kriteriene i NS 3600.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er registrert tydelige tegn på fuktpåvirkning i vaskekjeller/bod. Det er påvist fuktmerker, salt
- /mineralutslag og avskalling på betonggulv og åpne mur-/betongvegger mot terreng. Forholdene viser at konstruksjonene er eller har vært utsatt for fuktpåvirkning. Fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng kan blant annet ha sammenheng med eldre eller mangelfull utvendig fuktsikring og drenering. Årsaken kan ikke fastslås sikkert ut fra innvendige observasjoner alene. Utførede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon fordi deler av konstruksjonen ligger skjult mot kald grunnmur.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Rørøppegget er av ukjent alder og deler av anlegget fremstår som eldre. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringen. Stoppekransen ble ikke funksjonstestet. På grunn av alder og tilstand ble betjening vurdert å kunne medføre risiko for skade eller lekkasje.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: Rørøppegget er av ukjent alder og deler av anlegget fremstår som eldre. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringen.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig. Dette vurderes å være forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av manglende vedlikehold over tid.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Tomteforhold > Parafintank: Tank og tilhørende fyringsanlegg er av ukjent alder og tilstand, og det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll, service eller vedlikehold. Det er heller ikke kjent om væsken på tanken er fossil parafin eller biobrensel. Bruk av fossil parafin til oppvarming av bygninger har vært forbudt siden 1. januar 2020. Bioparafin omfattes ikke av dette forbudet. Før eventuell videre bruk må det derfor avklares hva tanken inneholder, og om tank og tilhørende anlegg er egnet og sikkert for videre bruk.
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking i vegg mot terreng lot seg ikke gjennomføre på egnet sted på grunn av konstruksjonsmessige hindringer ved trapp/vaskerom. Konstruksjonen er derfor ikke undersøkt innvendig. Det er samtidig registrert synlige fuktmerker/skader på nærliggende overflater. På bakgrunn av disse observasjonene vurderes det å være forhøyet risiko for fuktpåvirkning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk: Ventilatoren fungerte tilsynelatende ved enkel funksjonstest, og papir ble holdt fast mot avtrekket. Ventilatoren avgir imidlertid mye støy under drift. Dette kan skyldes slitasje, tilsmussing eller feil vifte/motor.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Utvendig > Skorstein over tak: Skorsteinen kunne ikke undersøkes på nært hold på grunn av høyde og manglende sikker adkomst. Overflater og beslag er derfor kun vurdert fra bakkenivå/tilgjengelig område.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig

Taket er tekket med takpanner og er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Ufagmessige detaljer. Avsluttet høyt på veggen.

Skorstein over tak er av teglstein. Skorsteinen kunne ikke undersøkes på nært hold på grunn av høyde og manglende sikker adkomst.

Overflater og beslag er derfor kun vurdert fra bakkenivå/tilgjengelig område.

Det er montert snøfangere på taket.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Ytterveggene er i trekonstruksjon med stående bordkledning. Vinduene har 1 + 1 lags glass og koblet glass.

Ytterdørene er i treverk (3 stk)

Terrasser i trevirke ved underetasjen.

Det er flere utvendige trapper i trevirke på eiendommen.

Hovedatkomst til boligen skjer via en utvendig rampe av treverk.

Trapper og rampe er etablert i ulike deler av uteområdet.

Innvendig

Gulvoverflater består hovedsakelig av tepper, belegg og tregulv/parkett.

Veggene har hovedsakelig tapet og malt strie. Himlingene er utført med malte plater og himlingsplater.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt mellom 1 og 2. etasje. Betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Rom under terreng omfatter hovedsakelig vaskekjeller/bod og bad. I vaskekjeller/bod er gulv og vegger av betong/mur, og veggene er i hovedsak uten innvendig utforing eller kledning. På badet er gulv og vegger flislagt.

På badet er veggene flislagt. Hulltaking fra rommet ville medført inngrep i flislagt overflate og mulig skade på våtrommets tettesjikt, og er derfor ikke utført.

Boligen har innvendige tretrapper mellom etasjene.

Innvendige dører består hovedsakelig av finerte og profilerte tredører.

Tekniske Installasjoner

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør av ukjent alder. Det er også registrert enkelte nyere partier med plastrør. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder eller utførelse av rørøppegget.

Det er registrert stoppekran i underetasjen.

Innvendige avløpsrør er plast og støpejernsrør.

Naturlig ventilasjon: Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Overløp til tilstøtende bad fra sikkerhetsventilen. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

1.etasje; Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er i hovedsak åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende er klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Underetasjen; Vippesikringer i skapet i hallen i underetasjen utenfor badet. Jordfeilbrytere for alle kurser. Anlegget er i hovedsak åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende er klemmet på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Det er ikke registrert røykvarsler i boligen. Det er registrert håndslukkerapparat men utgått på dato.

## Bygningssakskyndig

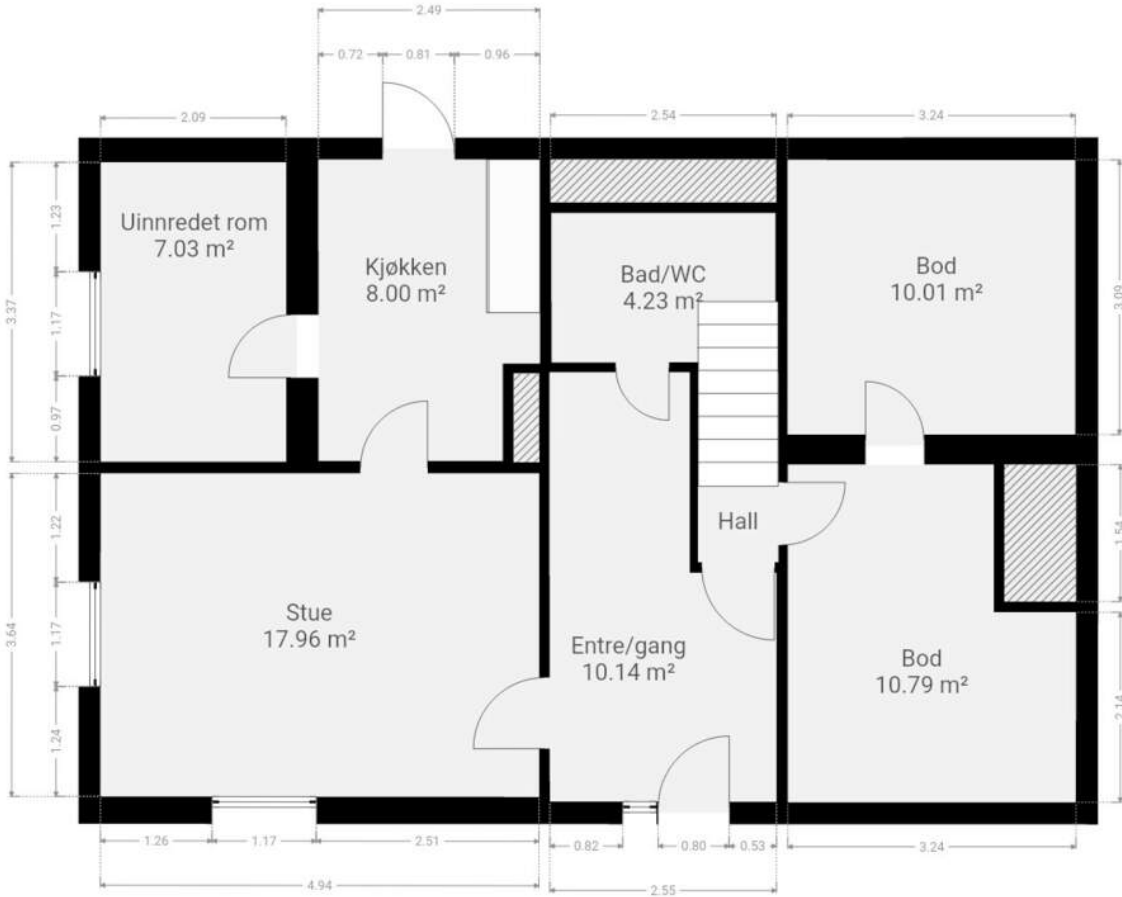
Kato Malvik (befaringsdato: Fredag, 18. september 2026)

## Notater

# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

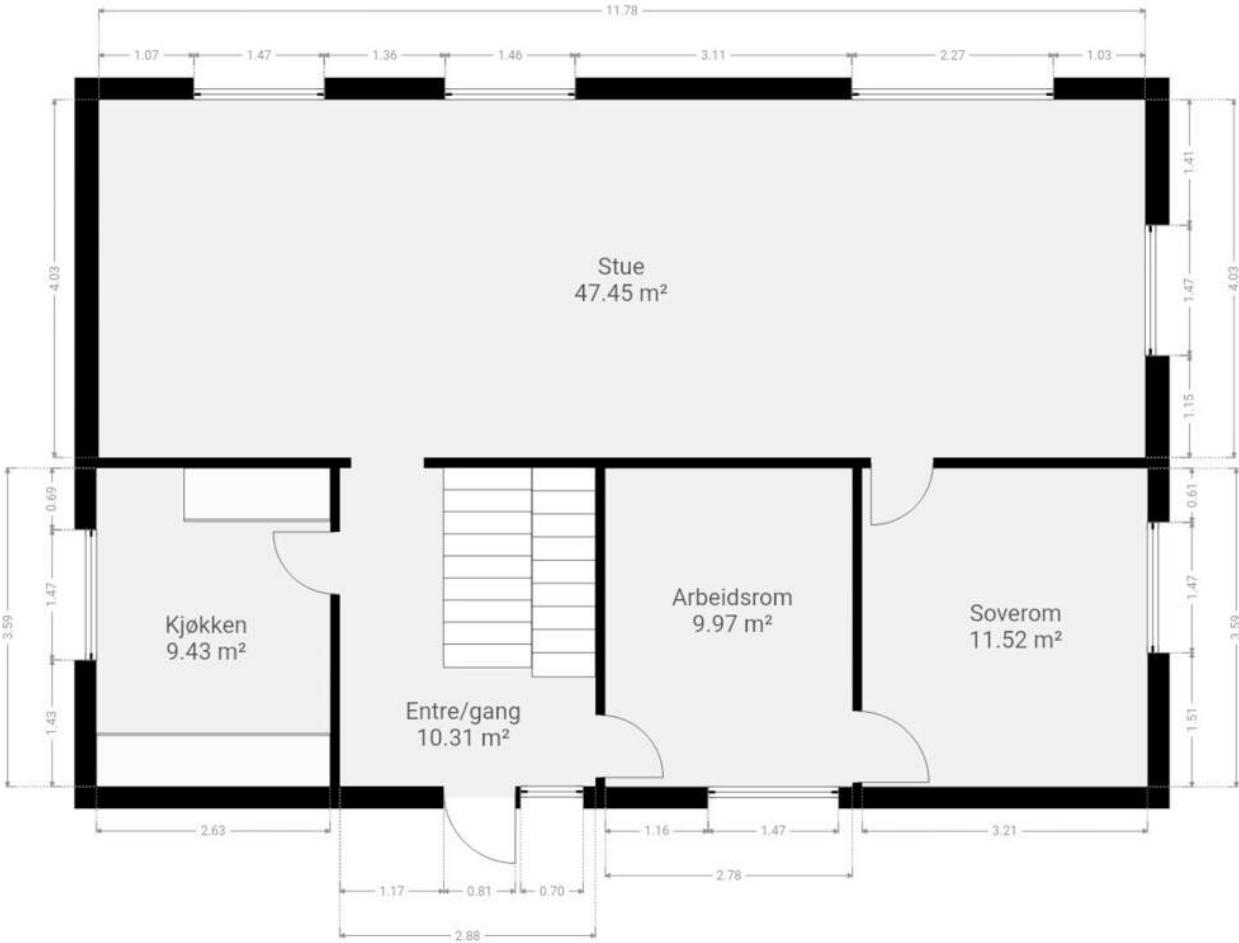
Underetasje



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

PLANTEGNINGER

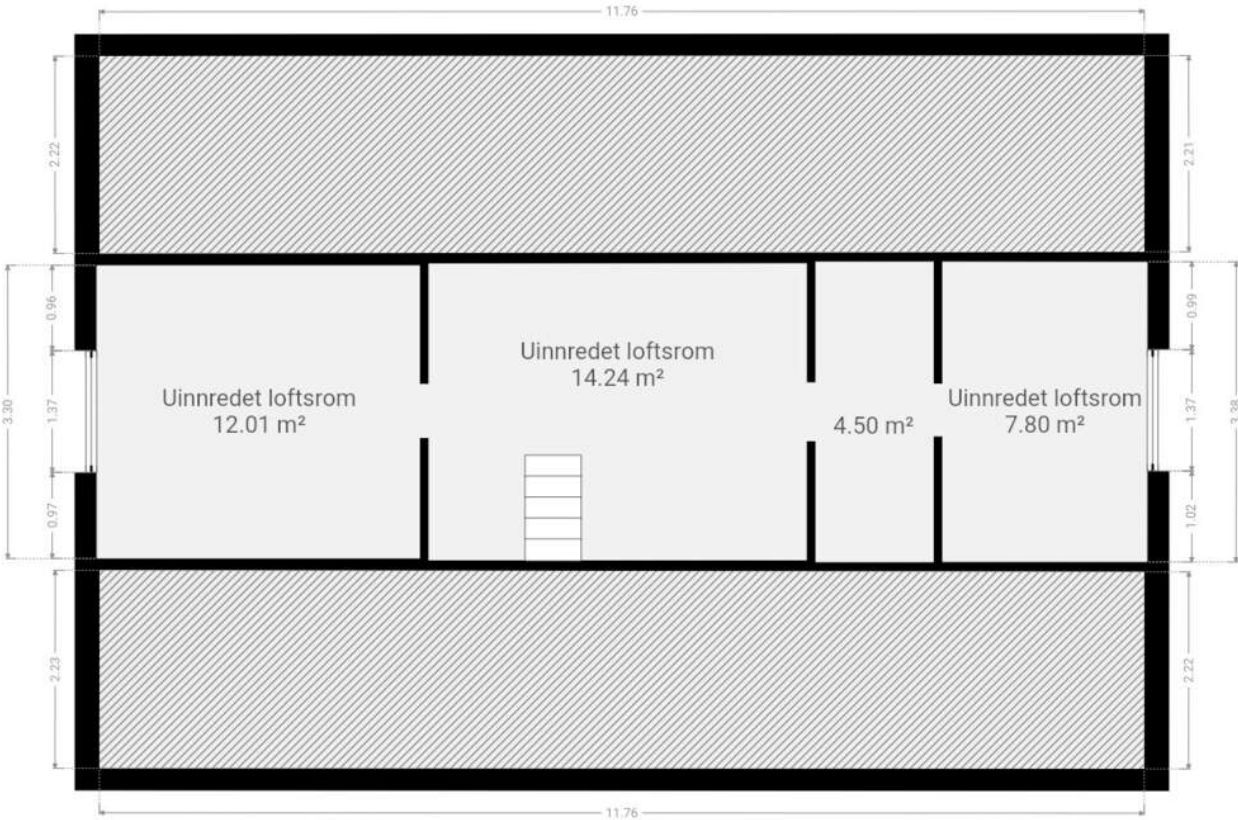
1.etasje



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

PLANTEGNINGER

Loft



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

# KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse  
725,20 m²

**Beskrivelse av tomt**  
Tomten er gjenngrodd og har behov for full oppgradering. Det har tidligere vært gravd avfallsfyllinger på tomten. Det meste har blitt kjørt bort, men det kan være fyllinger som er glemt og ikke blitt fjernet. Dette vil ikke bli fjernet og blir ny eiers ansvar. Ved besiktigelse av eiendommen må man være varsom da bl.a. terrassen er råtten og utrykk å gå på.

ØKONOMI

Formuesverdi primær  
2.256.454,- for 2024

Formuesverdi sekundær  
9.025.814,- for 2024

**Info kommunale avgifter**  
Avløp kr. 6.094,-  
Feing kr. 655,-  
Renovasjon kr. 5.384,-  
Vann kr. 5.215,-

**Kommunale avgifter**  
17.348,- for 2025

**Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold**  
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

**Info formuesverdi**  
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.

**Andre utgifter**  
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

**Diverse**  
Eiendommen selges igjennom verge utnevnt av Statsforvalteren. Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med ingen kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller vasket før overtagelse og overtas slik den fremvises på visning.

OFFENTLIGE FORHOLD

**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**  
I matrikelbrevet fra kommunen er det opplyst at huset (Boligen) er tatt i bruk i 1956. Det foreligger ingen ferdigattest eller brukstillatelse. Det foreligger ferdigattest på garasje fra 1983. Det foreligger Rammetillatelse og lgangsettelsestillatelse på tilbygg til enebolig fra 1999. Det foreligger lgangsettelsestillatelse på ombygging av garasje fra 2001. Det foreligger lgangsettelsestillatelse på tilbygg garasje fra 2004

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1999. Tegningene stemmer ikke fullt ut med dagens utforming og bruk. Det er gjort endringer i rominndeling og bruk, særlig i underetasjen. Dagens innredning og rominndeling på loftet fremgår ikke av de fremlagte plantegningene.

Utvendig er det etablert adkomstrampe og terrasse som ikke fremgår av de fremlagte tegningene. Terrassen er hevet over terreng og vurderes som et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent.

Kommunens oversikt viser også at det ikke er registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for byggesaken fra 1999.

Det samme gjelder byggesaken fra 2004 for tilbygg til garasjen. Garasjen fra 1983 har ferdigattest datert 15.07.1987. Enkelte endringer i rominndeling kan utføres uten søknad, mens endret bruk av rom og enkelte utvendige tiltak kan være søknadspliktige. Det anbefales å avklare med Bærum kommune om dagens utforming og bruk er godkjent, samt status for byggesakene som mangler ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**  
Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:  
-1984/43589-1/100 15.05.1984 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 1243  
Bestemmelse om vann/kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: KNR: 0219 GNR: 19 BNR: 83 Beskjed fra Infoland: Dokumentet kan ikke leveres fra Kartverket og er av den grunn ikke innhentet.

-1999/6598-3/100 22.03.1999 BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 1345  
Bestemmelse om snuplass Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Servituttten gjelder Gnr. 19 og Bnr. 1345 og 82. Begge eiendommene har rett til gang- og kjøreatkomst samt snuplass over hverandres eiendommer.

- 1999/6598-2/100 22.03.1999 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 1345  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.  
**Regulerings- og arealplaner**  
Eiendommen ligger i et område som er avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

**Vei/Vann/Avløp**  
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Radonmåling**  
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 000 000,00 (Prisantydning)

6 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
150 000,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

151 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
168 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

6 151 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
6 168 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 overtagelse 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Egil Otto Johannessen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 75 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 29 000, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 000, Oppgjørshonorar kr 7 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 18 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 000  
Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 4 660, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 25 000  
Sum vederlag kr. 146 790  
Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 205  
Totalt kostnadsoverslag kr. 176 995  
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avgitte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg &

Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA

 BÆRUM kommune

 gnr. 19, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 18.09.2026    Rapportdato: 25.09.2026    Oppdragsnr.: 20000-1952    Eiendomsverdi ref nr: TC8406

Autorisert foretak: Verdicto AS



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

Norsk takst

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



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

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

VERDICO AS

Verdicto AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdicto AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik  
Uavhengig Takstingeniør  
kato@verdicto.no  
991 26 687



Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 3 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 4 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM

Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekurent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon om eiendommens tekniske tilstand:

Boligen er oppført i 1956 og er ca. 70 år gammel. Som følge av alder har flere bygningsdeler redusert tilstand og gjenværende brukstid. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eldre bygninger er oppført etter andre byggemetoder og standarder enn det som gjelder i dag, og det må derfor forventes forskjeller i utførelse, kvalitet og tekniske løsninger sammenlignet med nyere boliger.

Boligen har et betydelig vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov både utvendig og innvendig. Det er registrert en rekke skader og avvik, og det må påregnes betydelige kostnader dersom boligen skal rehabiliteres.

Flere konstruksjoner er helt eller delvis skjult og har ikke vært mulig å undersøke fullt ut. Ved riving, åpning og rehabilitering må det derfor påregnes at det kan avdekkes ytterligere feil, fukt-, råte- og skadedyrskader eller andre forhold som ikke var synlige eller mulig å avdekke ved befaringen. Kostnader til slike forhold kommer i tillegg til arbeider som allerede kan vurderes ut fra synlige forhold.

Omfanget av registrerte avvik og boligens generelle tilstand er så betydelig at omfattende rehabilitering bør vurderes opp mot alternativet med riving og oppføring av ny bolig. Rapporten tar ikke stilling til hvilket alternativ som er økonomisk mest hensiktsmessig. Dette krever nærmere undersøkelser, prosjektering og konkrete kostnadsberegninger for de ulike alternativene.

Garasjen og øvrige utvendige konstruksjoner har også betydelig slitasje, skader og vedlikeholdsbehov. Det må påregnes omfattende arbeider også på disse konstruksjonene.

Rapporten inneholder sjablongmessige kostnadsestimater for bygningsdeler og forhold som er gitt TG3. Disse kostnadsestimatene må ikke summeres eller forstås som et samlet kostnadsoverslag for rehabilitering av eiendommen.

Estimatene er knyttet til det enkelte registrerte avviket og bygger på forhold som var synlige og tilgjengelige ved befaringen. Det kan være overlapp mellom enkelte tiltak, samtidig som nødvendige arbeider, følgeskader og skjulte skader ikke nødvendigvis inngår i estimatene.

Ved en omfattende rehabilitering vil kostnadene også påvirkes av blant annet prosjektering, rivearbeider, avfallshåndtering, rigg og drift, nødvendige tilpasninger mellom bygningsdeler, valg av løsninger og materialer samt forhold som først avdekkes når konstruksjonene åpnes.

De oppgitte kostnadsestimatene er derfor ikke et tilbud, rehabiliteringsbudsjett eller uttrykk for eiendommens samlede oppgraderingskostnad. Kostnaden ved full rehabilitering, riving eller oppføring av ny bolig må vurderes separat på grunnlag av

nærmere undersøkelser, prosjektering og tilbud fra aktuelle foretak.

### Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG [Gå til side](#)  
Taket er tekket med takpanner og er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;  
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Ufagmessige detaljer. Avsluttet høyt på veggen.

Skorstein over tak er av teglstein. Skorsteinen kunne ikke undersøkes på nært hold på grunn av høyde og manglende sikker adkomst. Overflater og beslag er derfor kun vurdert fra bakkenivå/tilgjengelig område.

Det er montert snøfangere på taket.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Ytterveggene er i trekonstruksjon med stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene(overliggerene) og konstruksjonen.

Vinduene har 1 + 1 lags glass og koblet glass.

Ytterdørene er i treverk (3 stk)

Terrasser i trevirke ved underetasjen.

Det er flere utvendige trapper i trevirke på eiendommen. Hovedadkomst til boligen skjer via en utvendig rampe av treverk. Trapper og rampe er etablert i ulike deler av uteområdet.

INNVENDIG [Gå til side](#)  
Gulvoverflater består hovedsakelig av teppe, belegg og tregulv/parkett.

Veggene har hovedsakelig tapet og malt strie. Himlingene er utført med malte plater og himlingsplater.  
Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje,

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM

Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

samt mellom 1 og 2. etasje. Betongulv mot terrenget i underetasjen.

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

Boligen har teglstensskorstein med feierluke på loftet og sotluke i underetasjen. Det er to kombinerte ved-/parafinovner i 1. etasje og vedovn i underetasjen.

Rom under terreng omfatter hovedsakelig vaskekjeller/bod og bad. I vaskekjeller/bod er gulv og vegger av betong/mur, og veggene er i hovedsak uten innvendig utforing eller kledning. På badet er gulv og vegger flislagt.

Hulltaking er ikke foretatt. I vaskekjeller/bod er veggene mot terreng uten innvendig utforing eller kledning, og konstruksjonen er derfor synlig og tilgjengelig for kontroll. Det er ikke en lukket trekonstruksjon hvor hulltaking vil gi ytterligere relevant informasjon.

På badet er veggene flislagt. Hulltaking fra rommet ville medført inngrep i flislagt overflate og mulig skade på våtrommets tettesjikt, og er derfor ikke utført.

Boligen har innvendige tretrapper mellom etasjene.

Innvendige dører består hovedsakelig av finerte og profilerte tredører.

Det er registrert omfattende spor etter mus i boligen.

VÅTROM [Gå til side](#)  
Fliser på gulv, belegg på vegger og malt himling.  
Innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Badekar med garnityr. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekksvifte på veggen.  
Sluk i gulvet.  
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN [Gå til side](#)  
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken  
Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter, benkeplate av laminat og oppvaskum av stål.  
Kjøkkenet har ingen avtrekk/ventilator over kokestedet.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken  
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og oppvaskum av stål.  
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberør av ukjent alder. Det er også registrert enkelte nyere partier med plastrør. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder eller utførelse av røropplegget.

Det er registrert stoppekran i underetasjen.

Innvendige avløpsrør er plast og støpejernsrør.

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på

oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Overløp til tilstøtende bad fra sikkerhetsventilen. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

1.etasje;  
Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er i hovedsak åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende er klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Underetasjen;  
Vippesikringer i skapet i hallen i underetasjen utenfor badet. Jordfeilbrytere for alle kurser. Anlegget er i hovedsak åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende er klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Det er ikke registrert røykvarsler i boligen. Det er registrert håndslukkerapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)  
Fuktsikringen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Det er betonggrunnmur.

Forstøtningsmuren er av betongstein.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Avløpsledningene er av ukjent type. Vannledningen er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er registrert en eldre innendørs glassfibertank på ca. 1 200 liter tilknyttet boligens parafinanlegg. Tanken er plassert i en innmurt/avgrenset del av kjelleren. Det er fortsatt væske på tanken. Tankens alder, servicehistorikk, tidligere vedlikehold og funksjon er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstandskontroll eller hva slags brensel tanken inneholder.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1999. Tegningene stemmer ikke fullt ut med dagens utforming og bruk. Det er gjort endringer i rominndeling og bruk, særlig i underetasjen. Dagens innredning og rominndeling på loftet fremgår ikke av de fremlagte plantegningene.

Utvendig er det etablert adkomstrampe og terrasse som ikke fremgår av de fremlagte tegningene. Terrassen er hevet over terreng og vurderes som et søknadspålagt tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent.

Kommunens oversikt viser også at det ikke er registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for byggesaken fra 1999. Det samme gjelder byggesaken fra 2004 for tilbygg til garasjen. Garasjen fra 1983 har ferdigattest datert 15.07.1987.

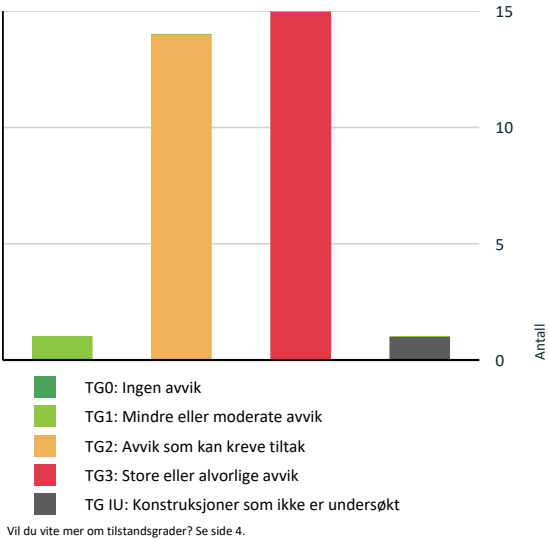
Enkelte endringer i rominndeling kan utføres uten søknad, mens endret bruk av rom og enkelte utvendige tiltak kan være søknadspålagt. Det anbefales å avklare med Bærum kommune om dagens utforming og bruk er godkjent, samt status for byggesakene som mangler ferdigattest.

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



"dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

**Kjellerareal:**  
Deler av kjelleretasjen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Det forelå flere nøkler på eiendommen, men det lyktes ikke å finne nøkkel som ga adgang til dette arealet. Arealet og konstruksjoner/installasjoner innenfor er derfor ikke undersøkt. Eventuelle skader eller avvik i denne delen er ukjent og kan ikke utelukkes.

**Parafintank:**  
Det er registrert en eldre parafintank plassert i en innmurt nisje i kjelleren. Tanken er skjult bak en luke som ikke lot seg åpne på befaringsdagen. Selve tanken er derfor ikke undersøkt, og tilstand, utførelse og eventuell restmengde i tanken er ukjent.

© [Verdico] 2026-  
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor ([www.kopinor.no](http://www.kopinor.no)) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Sammendrag av boligens tilstand

kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

### Oppsummering av avvik

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

| Enebolig                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div></div><div>TO 1</div></div> | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <div><div></div><div>1</div></div>    | <div><div>Utvendig &gt; Yttervegger/Veggkonstruksjon</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Det er registrert tydelige fuktskader på innvendige overflater rundt vindu på loftet. Skadene tyder på at området har vært utsatt for vanninntrenging over tid. Årsak og skadeomfang i bakenforliggende konstruksjon er ikke kjent uten nærmere undersøkelser og åpning. Trekledningen har generelt høy slitasje og manglende vedlikehold. Overflatebehandlingen er stedvis slitt og avskallet.</div><div>Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000</div></div>                                                                                                                   |
| <div><div></div><div>1</div></div>    | <div><div>Utvendig &gt; Vinduer</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Vinduene har omfattende alders-, slitasje- og vedlikeholdsskader. Det er registrert råteskader i treverk, knuste glass, punkterte glass og sterkt slitte overflater. Skadene er registrert på flere vinduer og vinduene fremstår generelt i svært dårlig stand.</div><div>Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <div><div></div><div>1</div></div>    | <div><div>Utvendig &gt; Ytterdører</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Boligen har tre ytterdører. Dørene har generelt høy slitasje og fremstår med manglende vedlikehold. To av dørene har omfattende råteskader og redusert funksjon, og vurderes som modne for utskifting. Den tredje døren har ikke tilsvarende råteskader, men inngår i en generelt slitt dørbestand.</div><div>Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000</div></div>                                                                                                                                                                                                                                 |
| <div><div></div><div>1</div></div>    | <div><div>Utvendig &gt; Terrasser</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Terrasse/platting ved underetasjen har omfattende råte- og slitasjeskader. Ved inngangspartiet er terrassegulvet delvis tildekket med teppe. Ved belastning kjentes konstruksjonen svært myk, og terrassebord ga etter ved tråkk.</div><div>På grunn av tilstanden ved inngangspartiet ble øvrige deler av terrassen ikke belastet eller nærmere undersøkt, da dette ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig. Tilstanden på resterende deler av konstruksjonen er derfor usikker. Det er ikke montert rekkverk på terrassen</div><div>Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000</div></div> |

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 9 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Sammendrag av boligens tilstand

Varmtvannsberederen er gammel og har omfattende rust-/korrosjonsskader, særlig på topplokk og øvre del. Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaringen, men alder og registrert tilstand tilsier at berederen må anses som utskiftingsmoden. Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div></div><div>1</div></div>                                         | <div><div>Tomteforhold &gt; Terrengforhold</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Terreng er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.</div><div>Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000</div></div>                                                                                                                                                                                                                                   |
| <div><div></div><div>1</div></div>                                         | <div><div>Kjøkken &gt; 1.etasje &gt; Kjøkken &gt; Overflater og innredning</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Kjøkkenet har gjennomgående svært høy slitasje og omfattende skader på overflater og innredning. Det er registrert synlige tegn til fukt/fuktskader på gulvet. I skap og skuffer er det registrert store mengder museekskremitter. Kjøkkeninnredningen og overflatene fremstår samlet sett i svært dårlig stand.</div><div>Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000</div></div> |
| <div><div></div><div>1</div></div>                                         | <div><div>Kjøkken &gt; 1.etasje &gt; Kjøkken &gt; Avtrekk</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Det er manglende avtrekk over kokestedet.</div><div>Kostnadsestimat: Under 20 000</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <div><div></div><div>1</div></div>                                         | <div><div>Våtrom &gt; Underetasje &gt; Bad/wc &gt; Generell</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.</div><div>Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <div><div></div><div>1</div></div>                                         | <div><div>Kjøkken &gt; Underetasje &gt; Kjøkken &gt; Overflater og innredning</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Kjøkkeninnredning og overflater har omfattende slitasje og skader. Innredningen fremstår generelt i svært dårlig stand og vurderes å ha behov for utskifting.</div><div>Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000</div></div>                                                                                                                                                 |
| <div><div></div><div>TO 2</div></div> KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <div><div></div><div>1</div></div>                                         | <div><div>Utvendig &gt; Skorstein over tak</div><div><div>Gå til side</div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <div><div></div><div>TO 2</div></div> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <div><div></div><div>1</div></div>                                         | <div><div>Utvendig &gt; Takteking</div><div><div>Gå til side</div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 10 av 36

kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

### Oppsummering av avvik

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

| Enebolig                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div></div><div>TO 1</div></div> | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <div><div></div><div>1</div></div>    | <div><div>Utvendig &gt; Yttervegger/Veggkonstruksjon</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Det er registrert tydelige fuktskader på innvendige overflater rundt vindu på loftet. Skadene tyder på at området har vært utsatt for vanninntrenging over tid. Årsak og skadeomfang i bakenforliggende konstruksjon er ikke kjent uten nærmere undersøkelser og åpning. Trekledningen har generelt høy slitasje og manglende vedlikehold. Overflatebehandlingen er stedvis slitt og avskallet.</div><div>Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000</div></div>                                                                                                                   |
| <div><div></div><div>1</div></div>    | <div><div>Utvendig &gt; Vinduer</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Vinduene har omfattende alders-, slitasje- og vedlikeholdsskader. Det er registrert råteskader i treverk, knuste glass, punkterte glass og sterkt slitte overflater. Skadene er registrert på flere vinduer og vinduene fremstår generelt i svært dårlig stand.</div><div>Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <div><div></div><div>1</div></div>    | <div><div>Utvendig &gt; Ytterdører</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Boligen har tre ytterdører. Dørene har generelt høy slitasje og fremstår med manglende vedlikehold. To av dørene har omfattende råteskader og redusert funksjon, og vurderes som modne for utskifting. Den tredje døren har ikke tilsvarende råteskader, men inngår i en generelt slitt dørbestand.</div><div>Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000</div></div>                                                                                                                                                                                                                                 |
| <div><div></div><div>1</div></div>    | <div><div>Utvendig &gt; Terrasser</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Terrasse/platting ved underetasjen har omfattende råte- og slitasjeskader. Ved inngangspartiet er terrassegulvet delvis tildekket med teppe. Ved belastning kjentes konstruksjonen svært myk, og terrassebord ga etter ved tråkk.</div><div>På grunn av tilstanden ved inngangspartiet ble øvrige deler av terrassen ikke belastet eller nærmere undersøkt, da dette ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig. Tilstanden på resterende deler av konstruksjonen er derfor usikker. Det er ikke montert rekkverk på terrassen</div><div>Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000</div></div> |

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 9 av 36

Taktekkingens alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på når taktekkingen er lagt eller eventuelt skiftet. Taket er i hovedsak vurdert fra bakkenivå. Det ble ikke registrert tydelige skader på synlige deler av taktekkingen.

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div></div><div>1</div></div> | <div><div>Utvendig &gt; Takrenner nedløp og beslag</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Det er registrert mangelfulle og provisoriske løsninger for bortledning av takvann. Enkelte nedløp avsluttes høyt på veggen, og takrenne/bslag er stedvis ført langt ut forbi vegglivet. Løsningene gir ikke kontrollert bortledning av takvann.</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <div><div></div><div>1</div></div> | <div><div>Utvendig &gt; Takkonstruksjon/Loft</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Deler av loftet er innredet med lukkede skråtak og vegger. Oppbygningen bak disse flatene er ikke kjent og kunne ikke kontrolleres. I de åpne delene av loftet er sperrer og rupanel synlig, og konstruksjonen fremstår uten isolasjon og dampsperre. Det er derfor usikkert hvordan overgangene mellom innredede rom og kald takkonstruksjon er utført. Det ble ikke registrert tydelige fukt- eller råteskader på tilgjengelige deler av takkonstruksjonen.</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <div><div></div><div>1</div></div> | <div><div>Innvendig &gt; Etasjeskiller og bærende konstruksjoner</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Det er målt en total høydeforskjell på &gt; 30 mm gjennom rommet. Målt avvik gir TG2 etter kriteriene i NS 3600.</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <div><div></div><div>1</div></div> | <div><div>Innvendig &gt; Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)</div><div><div>Gå til side</div></div><div>Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er registrert tydelige tegn på fuktpåvirkning i vaskekjeller/bod. Det er påvist fuktmerker, salt -/mineralutslag og avskalling på betonggulv og åpne mur-/betongvegger mot terreng. Forholdene viser at konstruksjonene er eller har vært utsatt for fuktpåvirkning.</div><div>Fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng kan blant annet ha sammenheng med eldre eller mangelfull utvendig fuktsikring og drenering. Årsaken kan ikke fastslås sikkert ut fra innvendige observasjoner alene. Utoforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon fordi deler av konstruksjonen ligger skjult mot kald grunnmur.</div></div> |
| <div><div></div><div>1</div></div> | <div><div>Tekniske installasjoner &gt; Innvendige vannledninger</div><div><div>Gå til side</div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 10 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Sammendrag av boligens tilstand

Røropplegget er av ukjent alder og deler av anlegget fremstår som eldre. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringen.

Stoppekranen ble ikke funksjonstestet. På grunn av alder og tilstand ble betjening vurdert å kunne medføre risiko for skade eller lekkasje.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | <b>Tekniske installasjoner &gt; Innvendige avløpsrør</b><br>Røropplegget er av ukjent alder og deler av anlegget fremstår som eldre. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringen.                                                                                                                                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannsbereder</b><br>Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tomteforhold &gt; Fuktsikring og drenering</b><br>Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.                                                                                                                                                                                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b><br>Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig. Dette vurderes å være forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av manglende vedlikehold over tid.                                                                                                                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering</b><br>Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.                                                                                                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tomteforhold &gt; Parafintank</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <a href="#">Gå til side</a> |

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke montert rekkverk på terrassen [Gå til side](#)
  - Det mangler rekkverk og nødvendig personsikring på deler av utvendige trapper og rampe.
  - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
  - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder trappen opp til loftetasjen.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
  - Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om det elektriske anleggets alder, utførte arbeider, tidligere kontroller eller eventuelle endringer. Salget skjer under vergemål, og det har derfor ikke vært mulig å innhente nærmere opplysninger om anleggets historikk.
- Det elektriske anlegget er kun vurdert ved en forenklet visuell kontroll. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og ukjent historikk anbefales det at hele det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
- Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
  - Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

Byggeår  
1956

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med takpanner og er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;  
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekkingens alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på når taktekkingen er lagt eller eventuelt skiftet. Taket er i hovedsak vurdert fra bakkenivå. Det ble ikke registrert tydelige skader på synlige deler av taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Alder gjør at taket gradvis blir mindre motstandsdyktig mot vær og belastning. Det kan fungere i flere år til, men det må påregnes behov for utskifting eller ny tekking i årene som kommer.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taket. Dette kan bidra til å forlenge levetiden og redusere risikoen for lekkasjer.

### Takrenner nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Ufagmessige detaljer. Avsluttet høyt på veggen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert mangelfulle og provisoriske løsninger for bortledning av takvann. Enkelte nedløp avsluttes høyt på veggen, og takrenne/beslag er stedvis ført langt ut forbi vegglivet. Løsningene gir ikke kontrollert bortledning av takvann.

#### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning kan føre til at regn- og takvann blåser eller renner tilbake mot fasade og grunnmur. Dette gir økt fuktbelastning og kan over tid føre til fuktskader. Takrenner og nedløp bør utbedres slik at vann ledes kontrollert bort fra bygningen.

### Skorstein over tak

#### Beskrivelse

Skorstein over tak er av teglstein. Skorsteinen kunne ikke undersøkes på nært hold på grunn av høyde og manglende sikker adkomst. Overflater og beslag er derfor kun vurdert fra bakkenivå/tilgjengelig område.

### Snøsikring

#### Beskrivelse

Det er montert snøfangere på taket.

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 13 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



# Tilstandsrapport

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

#### Vurdering av avvik:

- Deler av loftet er innredet med lukkede skråtak og vegger. Oppbygningen bak disse flatene er ikke kjent og kunne ikke kontrolleres. I de åpne delene av loftet er sperrer og rupanel synlig, og konstruksjonen fremstår uten isolasjon og dampsperre. Det er derfor usikkert hvordan overgangene mellom innredede rom og kald takkonstruksjon er utført. Det ble ikke registrert tydelige fukt- eller råteskader på tilgjengelige deler av takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom de innredede delene er oppvarmet og konstruksjonen mangler tilstrekkelig isolasjon, lufting eller dampetting, kan varm og fuktig inneluft trenge ut i den kalde takkonstruksjonen. Dette kan føre til kondens og over tid gi fukt- og råteskader. Oppbygningen bør undersøkes nærmere dersom rommene skal benyttes som oppvarmede rom, og konstruksjonen bør ved behov bygges opp med riktig isolering, lufting og dampetting.

### Yttervegger/Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon med stående bordkledning.

Det er utført stikkprøver på panelen. Stikkprøvene utføres ved at jeg stikker kniven i utvalgte områder av kledningen rundt boligen. Det ble utført ca 10 stikkprøver og det det ble ikke avdekket råteskadde bord. Det opplyses om at stikkprøver er nettopp det, og det kan være panelbord på denne boligen som har større skader.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene(overliggerene) og konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert tydelige fuktskader på innvendige overflater rundt vindu på loftet. Skadene tyder på at området har vært utsatt for vanninntrenging over tid. Årsak og skadeomfang i bakenforliggende konstruksjon er ikke kjent uten nærmere undersøkelser og åpning.
- Trekledningen har generelt høy slitasje og manglende vedlikehold. Overflatebehandlingen er stedvis slitt og avskallet.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved langvarig fuktpåvirkning er det risiko for råde og andre skjulte skader i veggkonstruksjonen. Årsaken til fuktinntrengningen må lokaliseres og utbedres. Skadede områder bør åpnes for å kartlegge omfanget, og fukt- og råteskadede materialer må skiftes.
- Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.
- Slitt og mangelfull overflatebehandling gir treverket redusert beskyttelse mot vær og fukt og øker risikoen for råteskader. Fasaden har et betydelig vedlikeholdsettersele. Det må påregnes omfattende vedlikehold og utskifting av skadet kledning. Ved demontering av kledning kan det avdekkes ytterligere skader i kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 20 000–100 000 for utbedring av den registrerte fuktskaden. Estimater er basert på synlige forhold ved befaringen.

Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke kjent. Ved åpning kan det avdekkes ytterligere fukt- og råteskader i vegg, rundt vinduet og i tilstøtende konstruksjoner. Dersom skadeomfanget viser seg å være større enn det som er synlig i dag, kan kostnadene bli vesentlig høyere enn oppgitt kostnadsestimat.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en orienterende vurdering. Endelig skadeomfang og kostnad kan først fastslås etter åpning og nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 14 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduene har 1 + 1 lags glass og koblet glass.

#### Vurdering av avvik:

- Vinduene har omfattende alders-, slitasje- og vedlikeholdsskader. Det er registrert råteskader i treverk, knuste glass, punkterte glass og sterkt slitte overflater. Skadene er registrert på flere vinduer og vinduene fremstår generelt i svært dårlig stand.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadene gir redusert funksjon og økt risiko for luft- og lekkasjer, samt videreutvikling av råteskader. På grunn av det omfattende skadebildet må det påregnes utskifting av alle vinduene i boligen.

Langvarig fuktbelastning og råteskader rundt vinduer kan også ha ført til skader i tilstøtende konstruksjoner. Ved demontering av vinduene kan det derfor avdekkes ytterligere fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen. Omfanget av eventuelle skjulte skader kan først fastslås når vinduene demonteres.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat for utskifting av vinduene i boligen vurdert til kr 200 000–500 000 ved normal utskifting av vinduene.

Det er registrert råteskader og omfattende slitasje på flere vinduer. Skadene viser at vinduene har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Ved demontering kan det avdekkes ytterligere fukt- og råteskader i konstruksjonene rundt vinduene, blant annet i bindingsverk, kledning, vindsperre og innvendige foringer.

Dersom det avdekkes slike følgeskader, kan nødvendige arbeider bli betydelig mer omfattende enn selve vindusutskiftingen. Kostnader til utbedring av skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner er ikke inkludert i kostnadsestimatet på kr 200 000–500 000, og totalkostnaden kan derfor bli vesentlig høyere.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en orienterende vurdering basert på synlige forhold ved befaringen. Endelig skadeomfang og kostnad kan først fastslås etter demontering/nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### TO 3 Ytterdører

#### Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk (3 stk)

#### Vurdering av avvik:

- Boligen har tre ytterdører. Dørene har generelt høy slitasje og fremstår med manglende vedlikehold. To av dørene har omfattende råteskader og redusert funksjon, og vurderes som modne for utskifting. Den tredje døren har ikke tilsvarende råteskader, men inngår i en generelt slitt dørbestand.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadene har svekket dørenes funksjon og bestandighet. De råteskadede dørene må skiftes.

Ved demontering kan det avdekkes fukt- og råteskader i konstruksjonene rundt dørene. Omfanget av eventuelle skjulte skader kan først fastslås når dørene demonteres.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 20 000–100 000 for utskifting av de råteskadede ytterdørene ved normal utskifting.

Det er registrert omfattende råteskader på dørene. Ved demontering kan det avdekkes ytterligere fukt- og råteskader i konstruksjonene rundt døråpningene, blant annet i bindingsverk, kledning, vindsperre og innvendige foringer.

Dersom det avdekkes slike følgeskader, kan nødvendige arbeider bli mer omfattende enn selve utskiftingen av dørene. Kostnader til utbedring av skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner er ikke inkludert i kostnadsestimatet på kr 20 000–100 000, og totalkostnaden kan derfor bli vesentlig høyere.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en orienterende vurdering basert på synlige forhold ved befaringen. Endelig skadeomfang og kostnad kan først fastslås etter demontering/nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport



### Terrasser

#### Beskrivelse

Terrasser i trevirke ved underetasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Terrasse/platting ved underetasjen har omfattende råte- og slitasjeskader. Ved inngangspartiet er terrassegulvet delvis tildekket med teppe. Ved belastning kjentes konstruksjonen svært myk, og terrassebord ga etter ved tråkk.

På grunn av tilstanden ved inngangspartiet ble øvrige deler av terrassen ikke belastet eller nærmere undersøkt, da dette ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig. Tilstanden på resterende deler av konstruksjonen er derfor usikker.

- Det er ikke montert rekkverk på terrassen

#### Konsekvens/tiltak

- Registrerte råteskader har svekket konstruksjonen og medfører risiko for gjennomtråkk og svikt. Terrassen/plattingen bør ikke benyttes før den er sikret.

På bakgrunn av registrert tilstand må det påregnes omfattende utskifting. Riving av eksisterende terrasse og oppføring av ny konstruksjon vurderes som et aktuelt tiltak. Skadeomfanget i underliggende og skjulte deler kan først fastslås ved demontering.

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Manglende rekkverk på terrassedeler som ligger mer enn 0,5 meter over terreng innebærer risiko for fall.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 20 000–100 000 for utbedring/utskifting av terrasse- og plattingkonstruksjonen. På bakgrunn av registrerte råteskader og konstruksjonens dårlige tilstand vurderes kostnaden å kunne havne i øvre del av intervallet.

Hele konstruksjonen kunne ikke undersøkes på grunn av den dårlige tilstanden og risiko for gjennomtråkk. Skadeomfanget i bærende og skjulte deler er derfor ikke kjent. Ved demontering kan det avdekkes mer omfattende råteskader enn det som var synlig ved befaringen.

Dersom skadeomfanget viser seg å være større enn registrert, eller det blir nødvendig med fullstendig riving og ny oppføring, kan kostnadene overstige det oppgitte intervallet.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen. Endelig skadeomfang og kostnad kan først fastslås etter demontering/nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### Utvendige trapper

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 17 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Det er flere utvendige trapper i trevirke på eiendommen. Hovedatkomst til boligen skjer via en utvendig rampe av treverk. Trapper og rampe er etablert i ulike deler av uteområdet.

#### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper og rampe har omfattende slitasje og skader. Det er registrert råteskader, løse trinn, skjevheter og generell svekkelse av trekonstruksjonene. Flere av trappene har så dårlig tilstand at de ikke er egnet for normal bruk. Rampen ved hovedinngangen er bratt og vil bli svært glatt ved våte eller isete forhold.
- Det mangler rekkverk og nødvendig personsikring på deler av utvendige trapper og rampe.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskader, løse trinn og skjevheter gir redusert stabilitet og medfører risiko for svikt og personskade. Skadde trapper må påregnes revet og erstattet. Hovedatkomsten bør utbedres slik at det etableres en trygg og varig adkomst til boligen.
- Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade. Det må etableres forsvarlig rekkverk/personsikring ved trapper og rampe.

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 20 000–100 000 for utbedring/utskifting av de skadde trappene og rampen.

Skadeomfanget i skjulte og bærende deler er ikke kjent. Ved demontering kan det avdekkes ytterligere råteskader eller behov for arbeider på fundamentering og tilstøtende konstruksjoner. Dersom arbeidene blir mer omfattende enn det som kan vurderes ut fra synlige forhold, kan kostnadene overstige det oppgitte intervallet.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen. Endelig omfang og kostnad må avklares etter nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### INNSENDIG

### Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av tepper, belegg og tregulv/parkett.

#### Vurdering av avvik:

- Gulvoverflatene har gjennomgående svært høy slitasje og omfattende skader. Teppet og øvrige gulvbelegg er sterkt slitt, tilsmusset og stedvis skadet. Tilstanden er gjennomgående så dårlig at vanlig vedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes fjerning og utskifting av gulvoverflater i hele eller store deler av boligen. Ved fjerning av eksisterende gulv kan det avdekkes skader, ujevnheter eller behov for utbedring av underlaget før nye gulvoverflater kan etableres.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 100 000–200 000 for utskifting av gulvoverflater. Estimaten omfatter normal fjerning av eksisterende overflater og etablering av nye gulvoverflater.

Tilstanden på underlaget under eksisterende gulv er ikke fullt ut kjent. Ved fjerning kan det avdekkes skader, ujevnheter eller behov for ytterligere utbedring av underlaget. Slike arbeider er ikke inkludert i kostnadsestimatet og kan medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen. Endelig omfang og kostnad må avklares etter fjerning av eksisterende overflater og innhenting av tilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig tapet og malt strie. Himlingene er utført med malte plater og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Vegg- og himlingsoverflatene har gjennomgående svært høy slitasje og omfattende skader. Det er stedvis registrert skader på overflatene. Tilstanden er gjennomgående så dårlig at vanlig vedlikehold ikke vurderes som tilstrekkelig.

#### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 18 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

- Det må påregnes omfattende rehabilitering og utskifting av vegg- og himlingsoverflater i boligen. Områder med fukt-/råteskader må undersøkes nærmere for å avklare årsak og skadeomfang.

Ved fjerning av eksisterende overflater kan det avdekkes ytterligere fukt-, råte- eller andre skader i underliggende konstruksjoner. Slike skader kan medføre behov for mer omfattende utbedringer enn kun utskifting av overflatene.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 100 000–200 000 for rehabilitering og utskifting av vegg- og himlingsoverflater.

Tilstanden på konstruksjonene bak eksisterende overflater er ikke kjent. Det er registrert fukt-/råteskader, og ved demontering kan det avdekkes ytterligere fukt-, råte- eller andre skader i vegg- og takkonstruksjoner. Kostnader til utbedring av slike skjulte skader er ikke inkludert i det oppgitte kostnadsintervallet og kan medføre at totalkostnaden blir vesentlig høyere.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen. Endelig skadeomfang og kostnad kan først fastslås etter demontering/nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### 1 TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt mellom 1 og 2. etasje. Betongulv mot terrenget i underetasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt en total høydeforskjell på > 30 mm gjennom rommet. Målt avvik gir TG2 etter kriteriene i NS 3600.

#### Konsekvens/tiltak

- Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

### Radon

#### Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radonduker eller andre tilsvarende sikringstiltak var heller ikke praksis på oppføringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

#### Beskrivelse

Boligen har teglsteinsskorstein med feierluke på loftet og sotluke i underetasjen. Det er to kombinerte ved-/parafinovner i 1. etasje og vedovn i underetasjen.

### 1 TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Rom under terreng omfatter hovedsakelig vaskekjeller/bod og bad. I vaskekjeller/bod er gulv og vegger av betong/mur, og veggene er i hovedsak uten innvendig utforing eller kledning. På badet er gulv og vegger flislagt.

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 19 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. I vaskekjeller/bod er veggene mot terreng uten innvendig utforing eller kledning, og konstruksjonen er derfor synlig og tilgjengelig for kontroll. Det er ikke en lukket trekonstruksjon hvor hulltaking vil gi ytterligere relevant informasjon.

På badet er veggene flislagt. Hulltaking fra rommet ville medført inngrep i flislagt overflate og mulig skade på våtrommets tettesjikt, og er derfor ikke utført.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er registrert tydelige tegn på fuktpåvirkning i vaskekjeller/bod. Det er påvist fuktmerker, salt-/mineralutslag og avskalling på betonggulv og åpne mur-/betongvegger mot terreng. Forholdene viser at konstruksjonene er eller har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng kan blant annet ha sammenheng med eldre eller mangelfull utvendig fuksikring og drenering. Årsaken kan ikke fastslås sikkert ut fra innvendige observasjoner alene.

- Utoforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon fordi deler av konstruksjonen ligger skjult mot kald grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre avskalling og nedbrytning av overflater og materialer, samt gi et dårligere inneklima dersom rommene kles inn eller benyttes til andre formål.

Forholdet må ses i sammenheng med boligens utvendige drenering, fuksikring av grunnmur og terrengforhold. Det anbefales nærmere vurdering av disse forholdene og utbedring dersom de ikke fungerer tilfredsstillende. Innvendige overflater bør ikke bygges inn eller kles med fuktmføintlige materialer før fuktforholdene er avklart og nødvendige utvendige tiltak er utført.

- Konstruksjonstypen har økt risiko for fukskader. Konstruksjonen bør derfor holdes under oppsikt, og fuktmålinger anbefales ved mistanke om endringer. Fuktrisikoen må også ses i sammenheng med utvendig drenering og fuksikring av grunnmuren.

### Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har innvendige tretrapper mellom etasjene.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder trappen opp til loftetasjen.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende håndløpere gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

### 1 TO 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av finerte og profilerte tredører.

#### Vurdering av avvik:

- De innvendige dørene har gjennomgående høy slitasje og skader. Flere dørblad er løse/skjeve, og de fleste dørene subber mot terskler eller karmen og har redusert funksjon. De innvendige dørene fremstår generelt i svært dårlig stand.

#### Konsekvens/tiltak

- Skjevheter, slitasje og skader gjør at flere av dørene ikke fungerer tilfredsstillende. På grunn av den gjennomgående dårlige tilstanden må det påregnes omfattende utbedringer. Utskifting av innvendige dører vurderes som et aktuelt tiltak.

Forbehold til kostnadsestimat:

Kostnaden vil avhenge av antall dører, valgt kvalitet og om eksisterende karmen kan beholdes eller må skiftes. Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på registrert tilstand og forventet omfang. Endelig kostnad må avklares etter nærmere vurdering og innhenting av tilbud.

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 20 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### Skadedyr og fuktkrevende insekter

#### Beskrivelse

Det er registrert omfattende spor etter mus i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert svært store mengder museekskremitter flere steder i boligen, blant annet på kjøkken, gulv/tepper og i flere rom. Omfanget viser at boligen har hatt betydelig aktivitet av mus. Det er ikke kjent om det fortsatt er aktiv forekomst av mus, eller hvor lenge problemet har pågått.

Skulte konstruksjoner er ikke åpnet, og det er derfor ikke mulig å fastslå omfanget av eventuelle skader eller forurensning inne i vegger, gulv, etasjeskiller, loft eller andre lukkede konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Mus kan føre til skader og forurensning på isolasjon, overflater og andre bygningsmaterialer, og kan også skade elektriske ledninger og andre installasjoner. Ekskremitter og annen forurensning må fjernes på en forsvarlig måte.

På grunn av den store mengden museekskremitter anbefales en grundig kontroll av boligen av skadedyrfirma. Mulige inngangsveier må lokaliseres og tettes, og det må avklares om det fortsatt er aktiv forekomst av mus.

Ved åpning og rehabilitering av boligen kan det avdekkes ytterligere spor, forurensning og skader i skjulte konstruksjoner. Omfanget av nødvendige sanerings- og reparasjonsarbeider kan derfor ikke fastslås før konstruksjonene undersøkes nærmere.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 20 000–100 000 for skadedyrkontroll, sanering av tilgjengelige områder og nødvendige tiltak for å begrense videre inntrenging av mus.

Omfanget av eventuell forurensning og skader i skjulte konstruksjoner er ikke kjent. Ved åpning av vegger, gulv, himlinger og andre lukkede konstruksjoner kan det avdekkes musebol, ekskremitter, forurenset isolasjon, gnageskader eller andre følgeskader.

Kostnader til utskifting av forurensede eller skadde materialer i skjulte konstruksjoner er ikke inkludert i det oppgitte kostnadsintervallet. Dersom det avdekkes omfattende skader eller forurensning, kan nødvendige sanerings- og reparasjonsarbeider bli vesentlig mer omfattende og kostnadene betydelig høyere enn det sjablongmessige estimatet.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen. Endelig omfang og kostnad kan først fastslås etter nærmere undersøkelser og eventuelt åpning av konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### VÅTROM

#### UNDERETASJE > BAD/WC

### Generell

#### Beskrivelse

Fliser på gulv, belegg på vegger og malt himling.

Innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med garnityr. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekksvifte på veggen. Sluk i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):

Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtromets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimater er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 21 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

#### UNDERETASJE > BAD/WC

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking i vegg mot terreng lot seg ikke gjennomføre på egnet sted på grunn av konstruksjonsmessige hindringer ved trapp/vaskerom. Konstruksjonen er derfor ikke undersøkt innvendig.

Det er samtidig registrert synlige fuktmerker/skader på nærliggende overflater. På bakgrunn av disse observasjonene vurderes det å være forhøyet risiko for fuktpåvirkning og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Fordi konstruksjonen ikke kunne åpnes eller fuktmåles, er eventuell fukt og skadeomfang i skjulte deler ukjent. De synlige forholdene gir grunn til mistanke om at det kan forekomme fukt også i bakenforliggende konstruksjoner.

Det anbefales nærmere undersøkelser med åpning av konstruksjonen for å avklare fuktforhold og eventuelt skadeomfang. Dersom det avdekkes fukt- eller råteskader, må årsaken til fuktpåvirkningen avklares og nødvendige utbedringer gjennomføres.

### KJØKKEN

#### 1.ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter, benkeplate av laminat og oppvaskkum av stål.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har gjennomgående svært høy slitasje og omfattende skader på overflater og innredning. Det er registrert synlige tegn til fukt/fuktskader på gulvet. I skap og skuffer er det registrert store mengder museekskremitter. Kjøkkeninnredningen og overflatene fremstår samlet sett i svært dårlig stand.

#### Konsekvens/tiltak

- På grunn av det samlede skadebildet vurderes vanlig vedlikehold og lokale reparasjoner som lite hensiktsmessig. Det må påregnes full rehabilitering av kjøkkenet, med riving av eksisterende innredning og overflater og etablering av nytt kjøkken.

Årsak og omfang av fuktpåvirkningen er ikke fullt ut kjent. Ved riving kan det avdekkes skjulte fukt- og råteskader, samt ytterligere spor etter mus og forurensning i gulv, vegger og andre tilstøtende konstruksjoner. Slike forhold må undersøkes og utbedres før kjøkkenet bygges opp igjen.

Forbehold til kostnadsestimat:

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 200 000–500 000 for riving av eksisterende kjøkken og etablering av nytt kjøkken med normal standard.

Kostnadsestimatet omfatter ikke utbedring av skjulte fukt-, råte- eller skadedyrskader. Det omfatter heller ikke omfattende utskifting eller ombygging av skjulte elektriske installasjoner, vann- og avløpsinstallasjoner eller bærende/bygningsmessige konstruksjoner utover det som normalt inngår ved rehabilitering av et kjøkken.

Ved riving kan det avdekkes skjulte skader og forurensning som følge av fukt og mus. Dersom slike forhold avdekkes, kan nødvendige sanerings- og reparasjonsarbeider medføre at totalkostnaden blir vesentlig høyere enn det oppgitte kostnadsintervallet.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering av normal riving og gjenoppbygging. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, skadeomfang og innhentede tilbud.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

#### 1.ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 22 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

Kjøkkenet har ingen avtrekk/ventilator over kokestedet.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende avtrekk over kokestedet.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende avtrekk gir dårligere bortledning av matos, fukt og fett fra kjøkkenet. Dette kan gi økt belastning på overflater og dårligere inneklima.

Det må etableres kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Kokestedet er plassert relativt nær yttervegg, og det vurderes å være mulig å etablere avtrekkskanal med utkast gjennom yttervegg.

Forbehold til kostnadsestimat

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på under 20 000 kr for etablering av avtrekk fra kokested til det fri. Estimaten tar utgangspunkt i at avstanden til yttervegg er kort og at avtrekkskanal kan etableres uten større bygningsmessige inngrep.

Pris på selve kjøkkenventilatoren kan variere betydelig avhengig av type, kvalitet og utførelse, og er derfor ikke lagt til grunn utover en normal standard. Eventuelle større tilpasninger av kjøkkeninnredning, elektrisk anlegg eller andre bygningsmessige arbeider er heller ikke inkludert.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering av nødvendig tiltak. Endelig kostnad vil avhenge av valgt løsning og produkt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TO 3 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og oppvaskkum av stål.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning og overflater har omfattende slitasje og skader. Innredningen fremstår generelt i svært dårlig stand og vurderes å ha behov for utskifting.

##### Konsekvens/tiltak

- På grunn av det samlede skade- og slitasjeomfanget vurderes lokale reparasjoner som lite hensiktsmessig. Det må påregnes riving av eksisterende kjøkkeninnredning og etablering av nytt kjøkken, samt nødvendig rehabilitering av tilhørende overflater.

Forbehold til kostnadsestimat

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 200 000–500 000 for riving av eksisterende kjøkken og etablering av nytt kjøkken med normal standard.

Kostnadsestimatet omfatter ikke eventuelle skjulte skader eller behov for større arbeider på elektriske installasjoner, vann- og avløpsinstallasjoner eller bygningskonstruksjoner. Slike forhold kan først avklares ved riving og nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, omfang og innhentede tilbud.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Ventilatoren fungerte tilsynelatende ved enkel funksjonstest, og papir ble holdt fast mot avtrekket. Ventilatoren avgir imidlertid mye støy under drift. Dette kan skyldes slitasje, tilsmussing eller feil i vifte/motor.

##### Konsekvens/tiltak

- Høyt støynivå kan være tegn på at ventilatoren har behov for vedlikehold eller begynner å bli slitt. Det anbefales rengjøring og nærmere kontroll av ventilatoren. Dersom støyen ikke reduseres, bør reparasjon eller utskifting vurderes.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 23 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

#### TO 2 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberør av ukjent alder. Det er også registrert enkelte nyere partier med plastrør. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder eller utførelse av røropplegget.

Det er registrert stoppekran i underetasjen.

##### Vurdering av avvik:

- Røropplegget er av ukjent alder og deler av anlegget fremstår som eldre. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringen.

Stoppekranen ble ikke funksjonstestet. På grunn av alder og tilstand ble betjening vurdert å kunne medføre risiko for skade eller lekkasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturlast, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

#### TO 2 Innvendige avløpsrør

##### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er plast og støpejernsrør.

##### Vurdering av avvik:

- Røropplegget er av ukjent alder og deler av anlegget fremstår som eldre. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler ved befaringen.

##### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og belegoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

#### TO 3 Varmtvannsbereder

##### Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

##### Årstall:

1990

##### Kilde:

Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen er gammel og har omfattende rust-/korrosjonsskader, særlig på topplokk og øvre del. Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaringen, men alder og registrert tilstand tilsier at berederen må anses som utskiftingsmoden.
- Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

##### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 24 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

- Korrosjon og høy alder gir økt risiko for lekkasje og plutselig funksjonssvikt. På grunn av berederens alder og tilstand anbefales utskifting fremfor reparasjon.
- Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

Forbehold til kostnadsestimat

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 20 000–100 000 for demontering og utskifting av varmtvannsberederen med ny bereder av normal standard.

Kostnaden vil avhenge av valgt størrelse og type bereder, samt nødvendige tilpasninger av vannrør, avløp og elektrisk tilkobling. Eventuelle arbeider utover normal utskifting er ikke inkludert.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering. Endelig kostnad må avklares etter valg av løsning og innhenting av tilbud.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TO 2 Varmtvannsbereder

#### Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Overløp til tilstøtende bad fra sikkerhetsventilen. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.
- Berederen fungerer tilsynelatende i dag(varmt vann i springen), men med denne alderen må ny eier påregne utskifting når som helst. Risikoen for driftstans og redusert funksjon øker betraktelig når forventet brukstid er overskredet.

### ⚠ 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

1.etasje;

Hovedsikring. strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er i hovedsak åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende er klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 25 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

Underetasjen;

Vippesikringer i skapet i hallen i underetasjen utenfor badet. Jordfeilbrytere for alle kurser. Anlegget er i hovedsak åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende er klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om det elektriske anleggets alder, utførte arbeider, tidligere kontroller eller eventuelle endringer. Salget skjer under vergemål, og det har derfor ikke vært mulig å innhente nærmere opplysninger om anleggets historikk.

Det elektriske anlegget er kun vurdert ved en forenklet visuell kontroll. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og ukjent historikk anbefales det at hele det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

#### Konsekvens/tiltak

- Når anleggets historikk og utførte arbeider er ukjent, kan det ikke fastslås om anlegget er sikkert eller om det foreligger feil og mangler som ikke er synlige ved en enkel visuell kontroll. Slike forhold kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.

Det anbefales på det sterkeste at hele det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avklare anleggets tilstand, sikkerhet og eventuelt behov for tiltak. Det må påregnes at kontrollen kan avdekke feil eller mangler som krever umiddelbar utbedring.



Sikringsskapet i 1.etasje



Kursfortegnelse 1.etasje.



Sikringsskapet i underetasjen



Kursfortegnelse underetasjen

### ⚠ Branntekniske forhold

#### Beskrivelse

Det er ikke registrert røykvarsler i boligen. Det er registrert håndslukkeapparat.

#### Vurdering av avvik:

- Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

### TOMTEFORHOLD

### TO 2 Fuktikring og drenering

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 26 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Utvendig fuktsikring og drenering har ukjent alder. Det er ikke observert tiltak eller gitt opplysninger som tyder på fornyelse av bygningsdelen siden byggeår. Manglende eller svekket drenering øker risikoen for fuktbelastning mot underetasje/kjeller, og dette er forhold som bør vurderes nærmere over tid.

Ved besiktigelse i underetasjen ble det avdekket fuktighet på grunnmuren, men det kan ikke konkluderes med at dette alene skyldes svikt i fuktsikringen.

Tiltak må vurderes helhetlig – både innvendig og utvendig – slik at konstruksjonen samlet sett tilfredsstillr krav til uttørking og fuktsikring. Eventuelle utbedringer bør koordineres med tiltak som omtales under «rom under terreng».

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Det er betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig. Dette vurderes å være forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av manglende vedlikehold over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Malingsavskalling på grunnmur svekker overflatebeskyttelsen og gir økt risiko for videre nedbrytning ved fukt og frostpåvirkning. Tiltaket vil normalt være å utbedre overflatebehandling med diffusjonsåpen maling beregnet for fuktutsatte grunnmurer, men tiltaket bør først vurderes i sammenheng med eventuell fuktsikring . Overflateskadene vurderes som estetiske, men kan ha funksjonell betydning over tid. TG2 er satt på grunnlag av synlig nedbrytning og vedlikeholdsbehov.

## Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk på bygningsdeler som ligger mer enn 0,5 meter over terreng innebærer risiko for fall og personskaade. For å lukke avviket må det etableres rekkverk på alle deler av muren hvor høydeforskjellen overstiger 0,5 meter.

Manglende rekkverk eller annen form for sikring på slike murer øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk på muren der dette mangler idag. Dette i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.



Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 27 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

### Vurdering av avvik:

- Terrengtet er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot grunnmur gir økt risiko for vanninntrengning og høy fuktbelastning på bygningsdelen under terreng. Over tid kan dette bidra til skader på både murverk og innvendige konstruksjoner. Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Tiltaket bør sees i sammenheng med vurdering av drenering og fuktsikring, slik at samlet fuktbelastning på konstruksjonen reduseres.

Forbehold til kostnadsestimat

Det er gitt et sjablongmessig kostnadsestimat på kr 100 000-200 000 for terrengjusteringer på deler av eiendommen, slik at overflatevann i større grad ledes bort fra grunnmuren.

Estimatet tar utgangspunkt i terrengarbeider langs de mest utsatte delene av boligen og omfatter ikke full oppgraving rundt bygningen eller utskifting av drenering og utvendig fuktsikring.

Omfanget av nødvendige masser, bortkjøring, tilførsel av nye masser og behov for andre tilpasninger kan først avklares når arbeidene planlegges. Dersom terrengarbeidene avdekker behov for utbedring av drenering, fuktsikring eller andre konstruksjoner under terreng, er slike arbeider ikke inkludert i kostnadsestimatet og kan medføre vesentlig høyere kostnader.

Kostnadsestimatet er ikke et pristilbud, men en sjablongmessig vurdering basert på registrerte forhold. Endelig kostnad må avklares etter nærmere vurdering av terrengtet og innhenting av tilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

### Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type. Vannledningen er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Type vann og avløpsledning er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Ved en vannlekkasje kan manglende kjennskap til plasseringen av utvendig stengeventil forsinke avstengning av vannforsyningen. Det anbefales å lokalisere og dokumentere plasseringen av stengeventilen.
- Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømning og selvens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturbelastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

## TG 2 Parafintank

### Beskrivelse

Det er registrert en eldre innendørs glassfibertank på ca. 1 200 liter tilknyttet boligens parafinanlegg. Tanken er plassert i en innmurt/avgrenset del av kjelleren. Det er fortsatt væske på tanken. Tankens alder, servicehistorikk, tidligere vedlikehold og funksjon er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstandskontroll eller hva slags brensel tanken inneholder.

### Vurdering av avvik:

- Tank og tilhørende fyringsanlegg er av ukjent alder og tilstand, og det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll, service eller vedlikehold. Det er heller ikke kjent om væsken på tanken er fossil parafin eller biobrensel.

Bruk av fossil parafin til oppvarming av bygninger har vært forbudt siden 1. januar 2020. Bioparafin omfattes ikke av dette forbudet. Før eventuell videre bruk må det derfor avklares hva tanken inneholder, og om tank og tilhørende anlegg er egnet og sikkert for videre bruk

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 28 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

- Tilstanden og videre funksjon på tank, røropplegg og øvrige deler av parafinanlegget er ukjent. Eldre tankanlegg kan ha risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

Før anlegget eventuelt tas i bruk, bør tank og tilhørende installasjoner kontrolleres av fagkyndig. Det må samtidig avklares hvilket brensel som finnes på tanken og om anlegget kan benyttes med lovlig brensel. Bærum kommune opplyser at tanker som benyttes til bioolje/bioparafin skal være tilstandskontrollert og meldt inn til kommunen.

Dersom anlegget ikke skal benyttes videre, anbefales det at gjenværende brensel fjernes og at tank og tilhørende anlegg tømmes og sikres/saneres på forsvarlig måte.

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 byggeteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

 Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk på terrassen
- Det mangler rekkverk og nødvendig personsikring på deler av utvendige trapper og rampe.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gjelder trappen opp til loftetasjen.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om det elektriske anleggets alder, utførte arbeider, tidligere kontroller eller eventuelle endringer. Salget skjer under vergemål, og det har derfor ikke vært mulig å innhente nærmere opplysninger om anleggets historikk.

Det elektriske anlegget er kun vurdert ved en forenklet visuell kontroll. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og ukjent historikk anbefales det at hele det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

- Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Manglende rekkverk på terrassedeler som ligger mer enn 0,5 meter over terreng innebærer risiko for fall.
- Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade. Det må etableres forsvarlig rekkverk/personsikring ved trapper og rampe.
- Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.
- Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende håndløpere gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.
- Når anleggets historikk og utførte arbeider er ukjent, kan det ikke fastslås om anlegget er sikkert eller om det foreligger feil og mangler som ikke er synlige ved en enkel visuell kontroll. Slike forhold kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.

Det anbefales på det sterkeste at hele det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avklare anleggets tilstand, sikkerhet og eventuelt behov for tiltak. Det må påregnes at kontrollen kan avdekke feil eller mangler som krever umiddelbar utbedring.

- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapport

- Manglende rekkverk på bygningsdeler som ligger mer enn 0,5 meter over terreng innebærer risiko for fall og personskade. For å lukke avviket må det etableres rekkverk på alle deler av muren hvor høydeforskjellen overstiger 0,5 meter.

Manglende rekkverk eller annen form for sikring på slike murer øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk på muren der dette mangler idag. Dette i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1987

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## 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

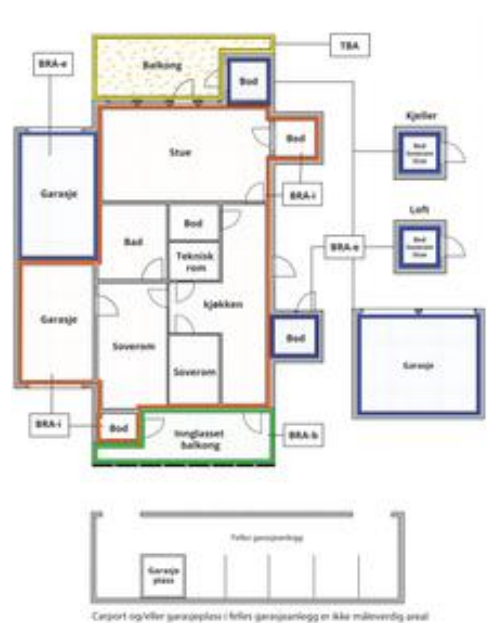
### Hva er måleverdig areal?

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.



### 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 byggeteknisk 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.

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Arealer

### Enebolig

| Etasje      | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|             | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1.etasje    | 91                         |                             |                            | 91  |                                 |                             | 91              |
| Underetasje | 79                         |                             |                            | 79  |                                 |                             | 79              |
| Loft        | 27                         |                             |                            | 27  |                                 | 64                          | 91              |
| SUM         | 197                        |                             |                            |     |                                 | 64                          | 261             |
| SUM BRA     | 197                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje    | Entré/gang, kjøkken, soverom, stue, arbeidsrom                          |                             |                            |
| Underetasje | Entre/gang, bad/wc, trapperom, kjøkken, uinnredet rom, stue, bod, bod 2 |                             |                            |
| Loft        | Uinnredet loftsrom, innredet loftsrom, innredet loftsrom                |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1999. Tegningene stemmer ikke fullt ut med dagens utforming og bruk. Det er gjort endringer i rominndeling og bruk, særlig i underetasjen. Dagens innredning og rominndeling på loftet fremgår ikke av de fremlagte plantegningene.

Utvendig er det etablert adkomstrampe og terrasse som ikke fremgår av de fremlagte tegningene. Terrassen er hevet over terreng og vurderes som et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent.

Kommunens oversikt viser også at det ikke er registrert ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for byggesaken fra 1999. Det samme gjelder byggesaken fra 2004 for tilbygg til garasjen. Garasjen fra 1983 har ferdigattest datert 15.07.1987.

Enkelte endringer i rominndeling kan utføres uten søknad, mens endret bruk av rom og enkelte utvendige tiltak kan være søknadspliktige. Det anbefales å avklare med Bærum kommune om dagens utforming og bruk er godkjent, samt status for byggesakene som mangler ferdigattest.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐

Ja

☒

Nei

### Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|        | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje |                            | 28                          |                            | 28  |                                 |

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 33 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



|         |    |    |  |
|---------|----|----|--|
| SUM     |    | 28 |  |
| SUM BRA | 28 |    |  |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod, bod 2, bod 3           |                            |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede   | Rolle         |
|-----------|-------------|---------------|
| 18.9.2026 | Kato Malvik | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune                                       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|-----------------------------------------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 3201 BÆRUM                                    | 19   | 82   |      | 0    | 725.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Fagertunveien 10 C          |      |      |      |      |          |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Johannessen Egil Otto |      |      |      |      |          |                         |            |

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde på Bekkestua. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med kort gangavstand til Bekkestua sentrum, barnehager- og skoler, offentlig kommunikasjon samt en rekke fritidsaktiviteter.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

#### Om tomten

Tomten er beliggende på en høyde og består av naturtomt/hagetomt. Tomten er i stor grad gjengrodd med trær, busker og annen vegetasjon, og fremstår med betydelig behov for rydding og vedlikehold.

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 34 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Kilder og vedlegg

| Dokumenter      |            |               |                  |       |         |
|-----------------|------------|---------------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse     | Dato       | Kommentar     | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæringen |            |               | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegning         | 13.07.1999 | Plantegninger | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Tegning         | 13.07.1999 | Fasader       | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Tegning         | 24.03.2004 | Garasje       | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Tegning         | 12.04.1983 | Garasje       | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Ferdigattest    | 15.07.1987 | Garasje       | Gjennomgått      | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 35 av 36

Fagertunveien 10 C, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 19 - Bnr 82  
3201 BÆRUM

Verdico AS  
Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
2050 JESSHEIM



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

### Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1952

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 36 av 36

Lørenskog  
Eiendomsmegling AS



# Egenerklæring

Fagertunveien 10C, 1357 BEKKESTUA

22 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fagertunveien 10C

Fagertunveien 10C

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Jeg vet ikke

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Han bodde der inntil i 2022-2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Øyen, Hanne

Side 1

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

jeg er verge og har ikke kjennskap til boligen

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 85627552

Side 2

74

FAGERTUNVEIEN 10C

PROAKTIV.NO

75

Egenerklæringsskjema

Name

Hanne Øyen

Date

2026-09-22

Identification

 Hanne Øyen



Energiattest



|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Adresse                           |                          |
| Fagertunveien 10C, 1357 BEKKESTUA |                          |
| Dato for energimerking            | Merkenummer              |
| 22.09.2026                        | Energiattest-2026-357748 |
| Bygningskategori                  | Bygningsnummer           |
| Småhus                            | 17338870                 |
| Gårdsnummer                       | Bruksnummer              |
| 19                                | 82                       |
| Seksjonsnummer                    | Bruksenhetsnummer        |
| —                                 | H0101                    |



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Byggeår              | Bygningstype         |
| 1956                 | Enebolig             |
| Bruksareal           | Oppvarmet bruksareal |
| 197,0 m²             | 197,0 m²             |
| Oppvarmet etasje     | Bygningsmateriale    |
| 3                    | Tre                  |
| Oppvarming           |                      |
| Elektrisitet         |                      |
| Ventilasjon          |                      |
| Naturlig ventilasjon |                      |



Grunnlag for energikarakteren

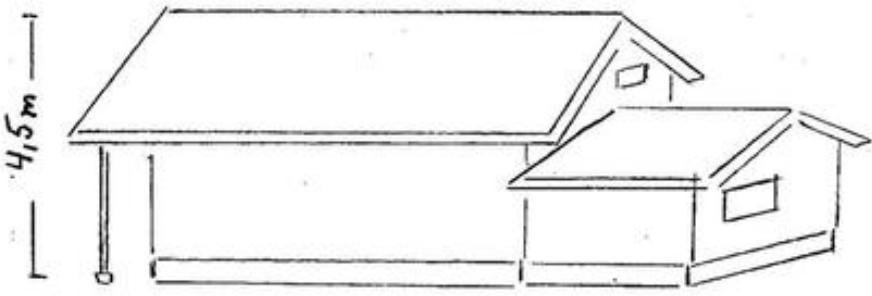
Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

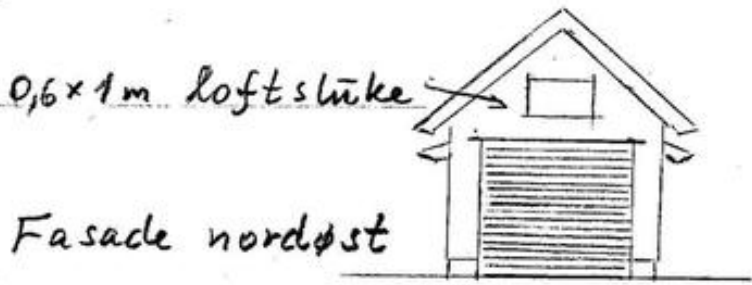
kWh/m² per år

320,64

Byggemelding - tilbygg garasje Gnr.19 Bnr.82  
forts. byggetegninger (ark 2)



Fasade nordvest



Fasade nordøst

Garasjeport 2,50m bred  
2,30m høy

Egil O. Johannessen  
Fagertunveien 10c  
1357 Bekkestua  
Tlf. 67537232-95071430

|               |              |
|---------------|--------------|
| BÆRUM KOMMUNE |              |
| Planseksjonen |              |
| MOTTATT       | 24 MARS 2004 |
| J.NR.         | 04/8132      |
| BY NR.        | 11737        |

08A00800095K0914770  
Vedlegg 4

FASADE nordøst Mot vei

Hovedinngang Kjellerinngang Bod

3,80m ca 5m ca 3m

Tilbygg ca 8 x 1,70m = ca 13m<sup>2</sup> plan  
(Med takutbygning ca 16m<sup>2</sup> plan)

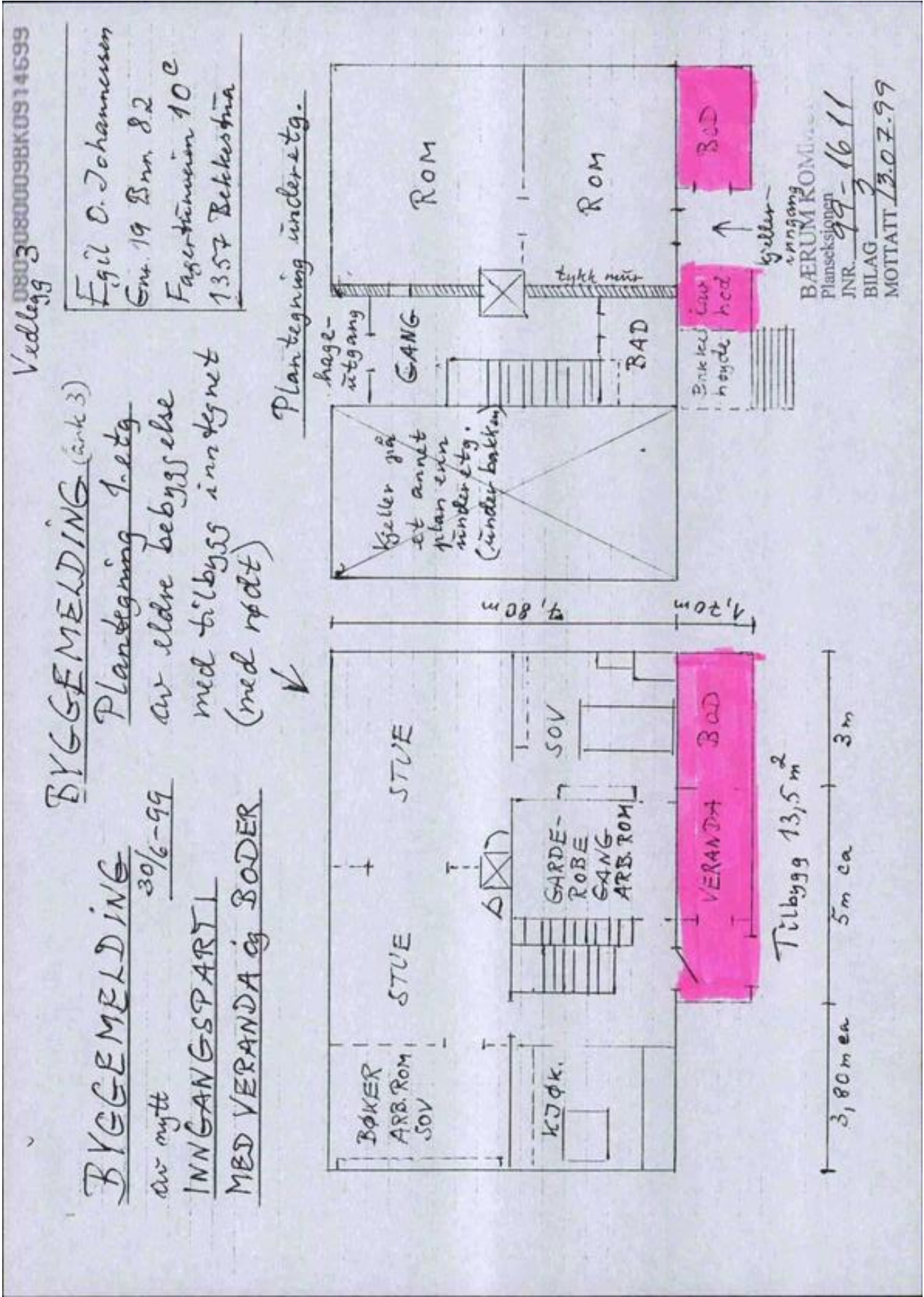
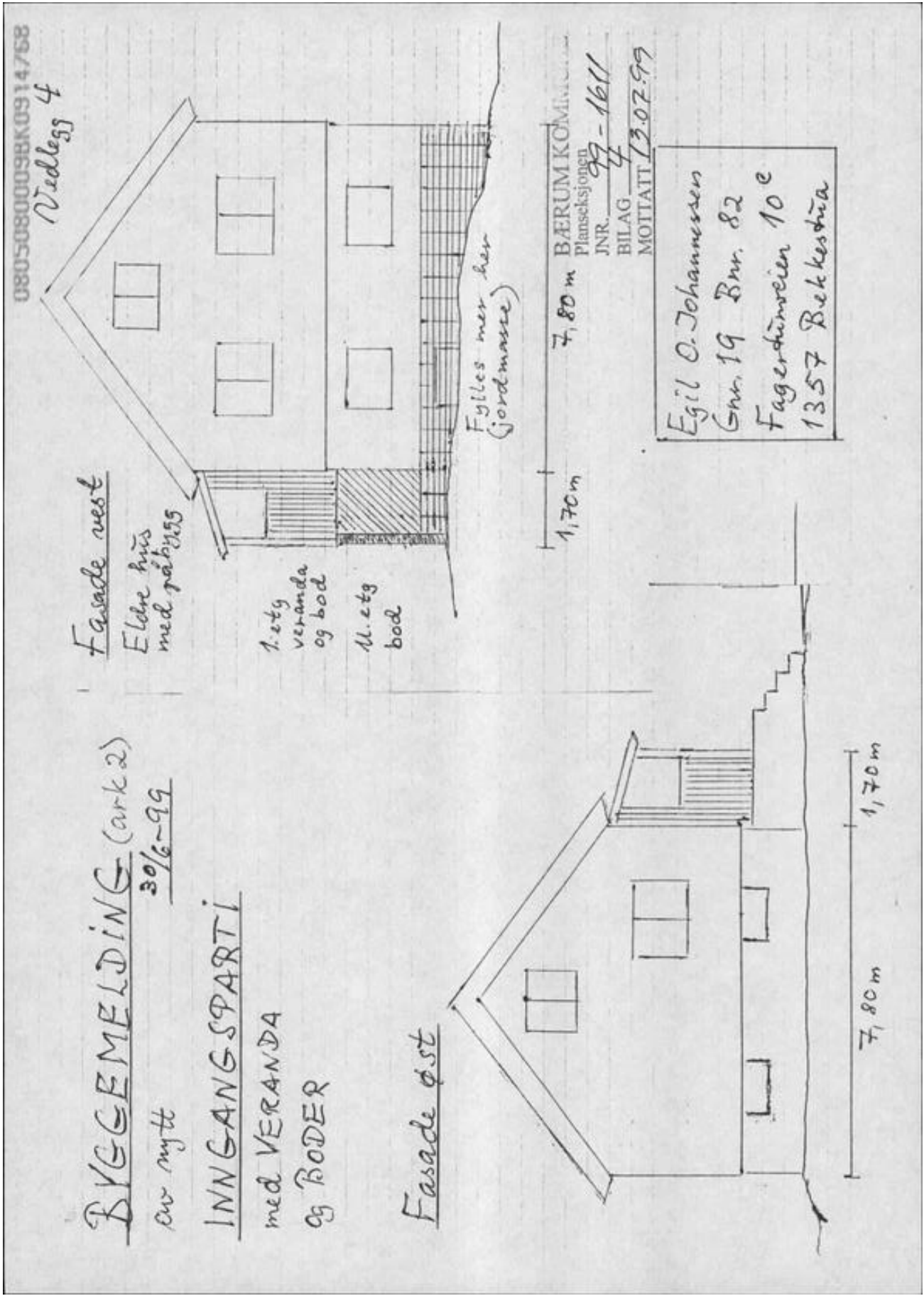
Gnr.19 bnr. 82  
Fagertunveien 10c  
1357 Bekkestua  
Egil O. Johannessen

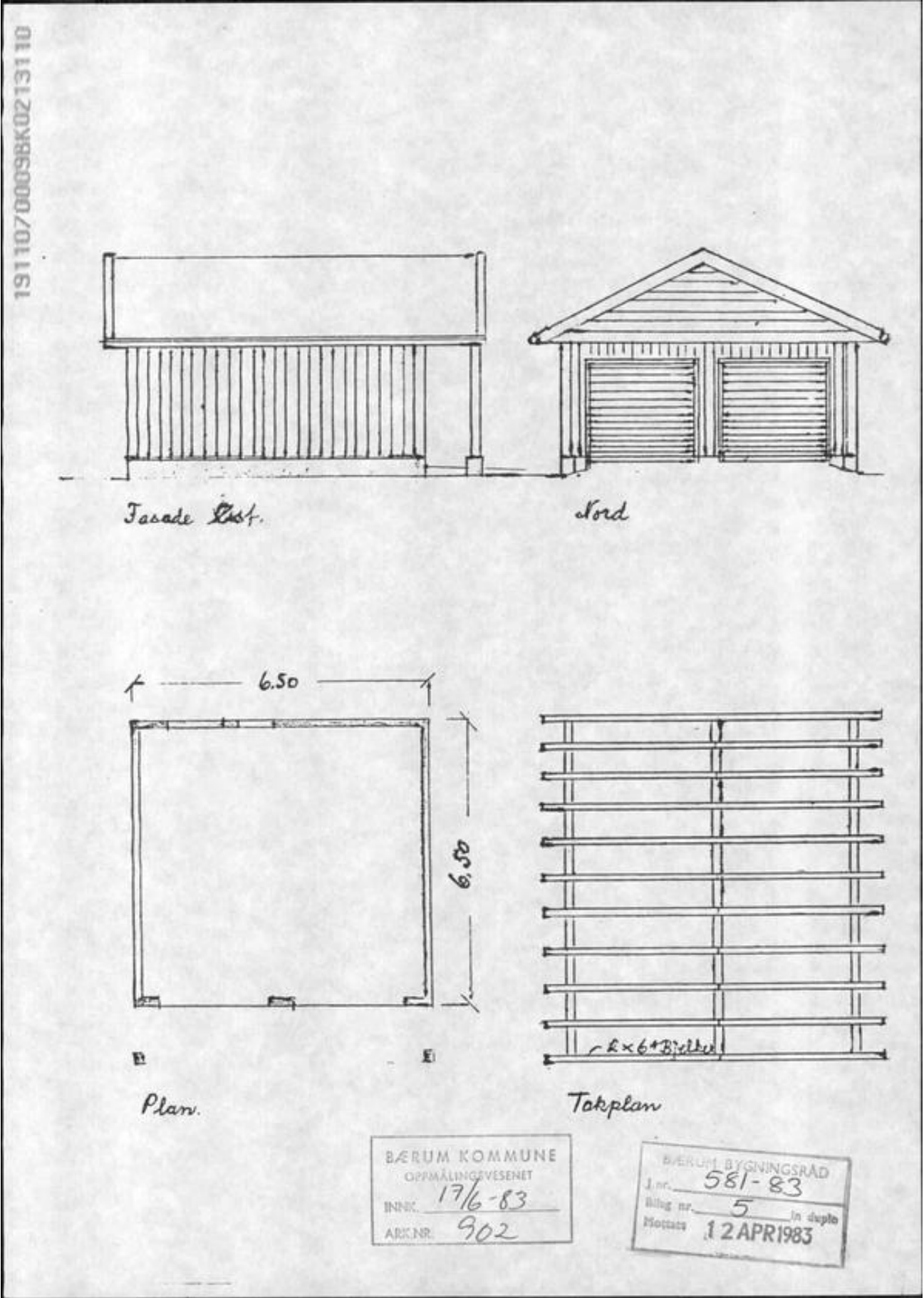
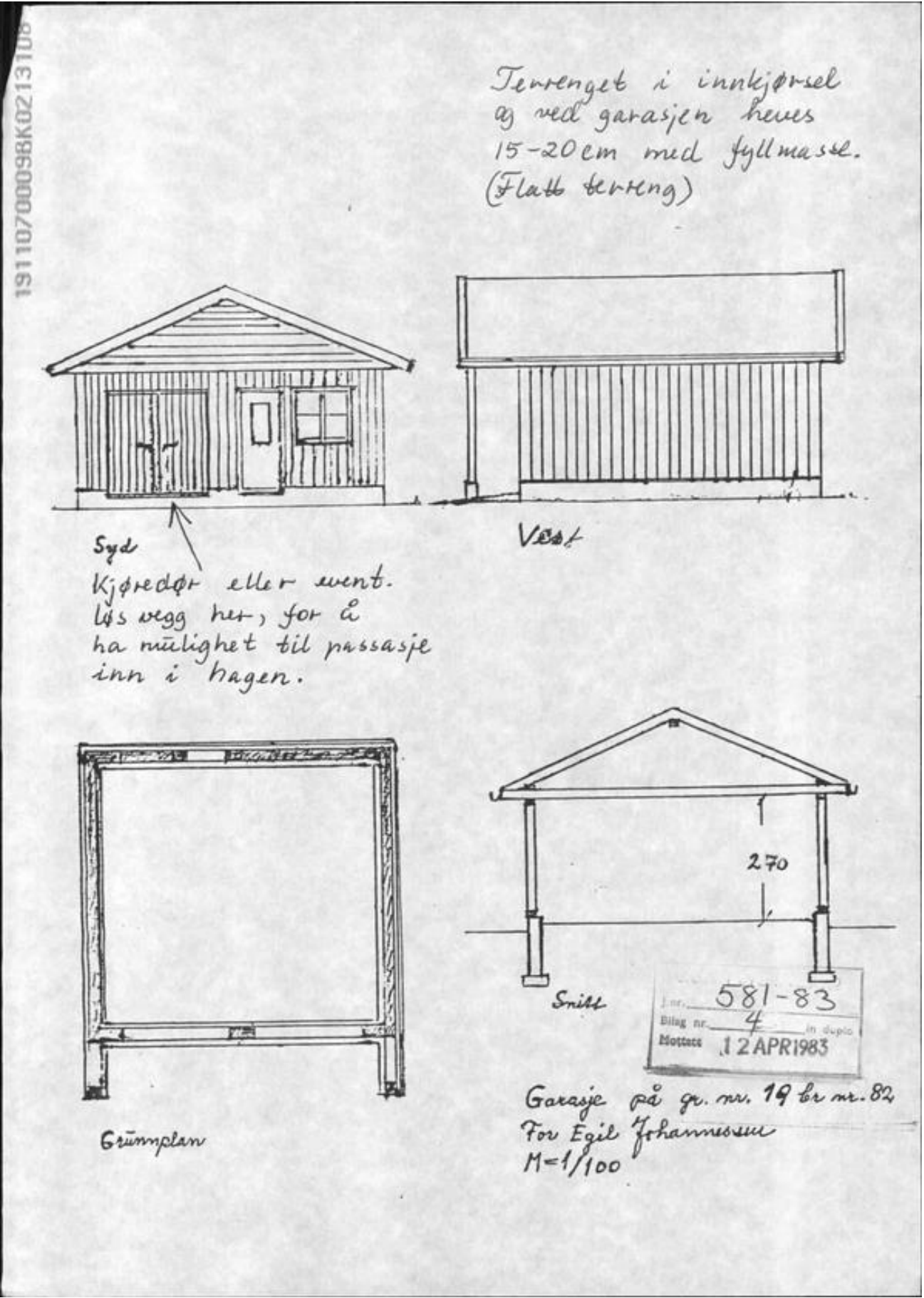
BÆRUM KOMMUNE  
Planseksjonen  
J.NR. 04-1611  
BILAG 5  
MOTTATT 13.07.99

BYGGEMELDING (ark 1)  
av mytte 30/6-99

INNGANGSPARTI  
med veranda og tak over  
innganger + BODER

Slik DET ER I DAG  
fasade nordøst





19110700098K0213114

Hytt tlf.nr.: \* (02) 47 40 50

Egil O. Johannessen  
Fagertunveien 10  
1340 BEKKESTUA

Tømmern. Birger Johannessen  
Fagertunveien 10  
1340 BEKKESTUA

FERDIGATTEST

Jnr. 581-83

Adresse FAGERTUNVEIEN 10

Gnr: 19      Bnr: 82/83      Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 2.7.87

Arbeidets art: GARASJE

Byggherre: Egil O. Johannessen

Annelder: Egil O. Johannessen

Ansvarshavende: Tømmern. Birger Johannessen

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

Sandvika, 15.7.87  
For bygningssjefen

Terje Nass  
e.f

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

84

FAGERTUNVEIEN 10C

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 1999/6592/100  
Attestingstidspunkt 2026-09-14 12:17

Side 1 av 2

BÆRUM KOMMUNE  
PLANSEKSJONEN

Lnr. 69-99      ORE

TINGLYST  
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT  
22 MAR 1999  
DAGBOKNR: 6592

Midlertidig forretning

over  
Gnr. 19 Bnr. 1345

|                      |                                            |            |
|----------------------|--------------------------------------------|------------|
| Eiendom              | Gnr.: 19                                   | Bnr.: 1345 |
|                      | Bruksnavn/adresse:                         |            |
| Representasjonspunkt | X:      Y:      Z:                         |            |
|                      | Kartblad: (system: Bærums)<br>HASLUM 8 + 7 |            |

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, med gjeldende endringer attesteres at det er rekvirert

|               |                                                                                                            |                              |                               |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Dato          | 28.10.1998                                                                                                 |                              |                               |
| Rekvirert     | Delingsforretning for en parsell av                                                                        | Gnr. 19                      | Bnr. 82                       |
| Rekvirent     | Navn: EVA BERIT JACOBSEN,<br>EGIL OTTO JOHANNESSEN, JAN BIRGER JOHANNESSEN                                 |                              |                               |
| Tillatelse    | <input type="checkbox"/> planutvalget den<br><input checked="" type="checkbox"/> etter delegasjon den      | Dato: 23.02.99               | Sak nr. 98-340, BILAG 1-13,14 |
| Beskrivelse   | SE KART BILAG NR. 12 PÅ BAKSIDEN                                                                           |                              |                               |
| Grenser/areal | <input type="checkbox"/> er påvist i marken<br><input checked="" type="checkbox"/> er ikke påvist i marken | Anslått areal<br>CA. 0,7 DA. |                               |
| Målebrev      | Frist for utstedelse av målebrev: 05.03.2002                                                               |                              |                               |

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilåårene for å fullføre forretningen er til stede.

|          |          |                      |
|----------|----------|----------------------|
| Sted     | Dato     | Underskrift          |
| SANDVIKA | 05.03.99 | OLE REE<br>AVD.LEDER |

Dagbokstempel ved tinglysning

Påtegninger (rettelser etc.)

Doknr: 6592 Tinglyst: 22.03.1999 Emb. 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

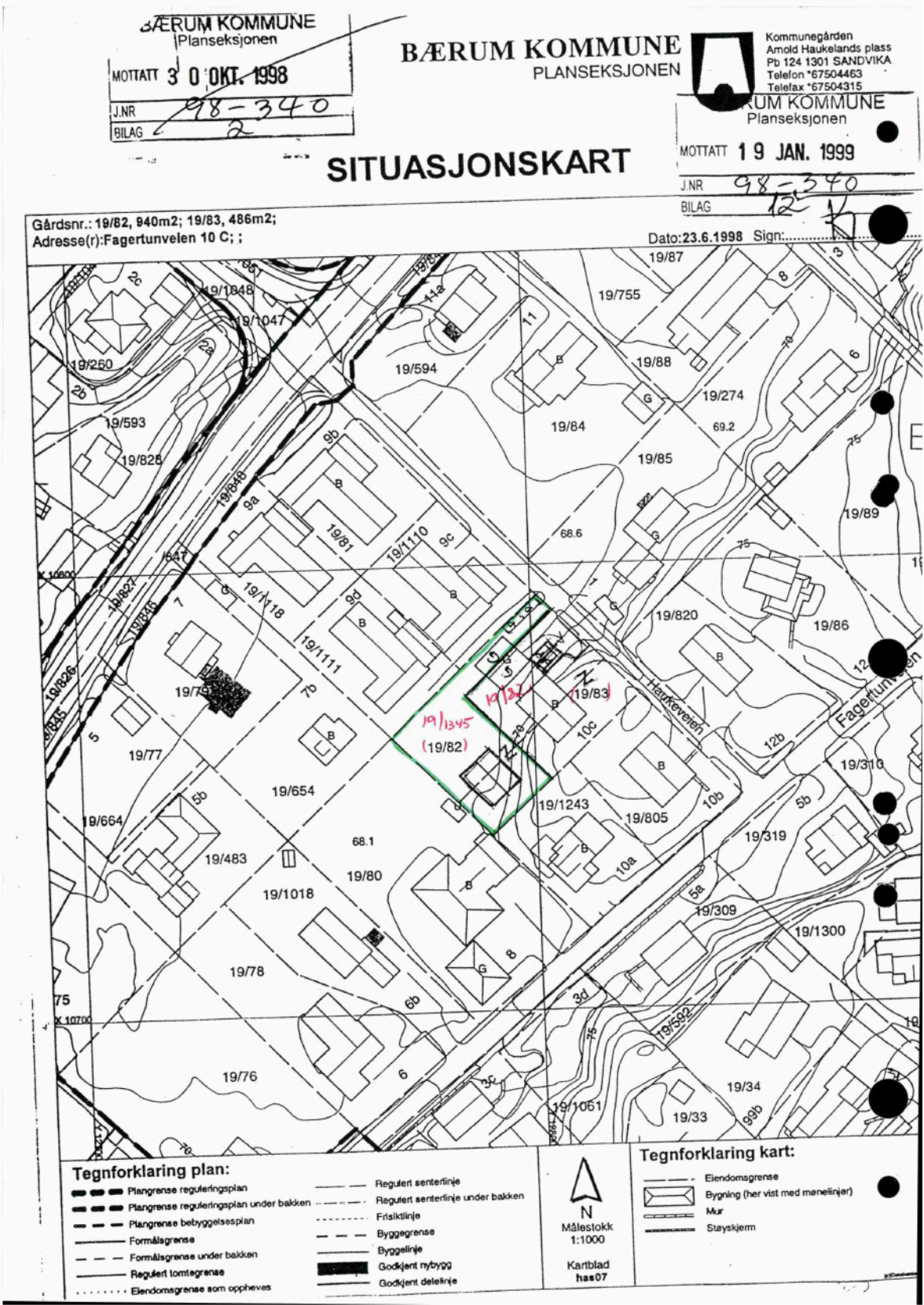
PROAKTIV.NO

85



Attestert kopi av dok.nr. 1999/6592/100  
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:17

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1999/6598/100  
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 12:03

Side 1 av 1

Jnr. 98- 340

**TINGLYST**  
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT

22 MAR 1999

DAGBOKNR: 6598

side 4

**ERKLÆRING**

Undertegnede eiere av gnr.19 bnr.1345 (ubebygde parsell) og gnr.19 bnr..82 (bebygde parsell) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at eiendommene har gjensidig varig rett til gang- og kjøreatkomst samt snuplass over hverandres eiendommer i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på kart merket Jnr. 98-340 bilag 12, oppbevart i planseksjonens arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Undertegnede eier av gnr.19 bnr.1345 (ubebygde parsell) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr.19 bnr..82 (bebygde parsell) har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

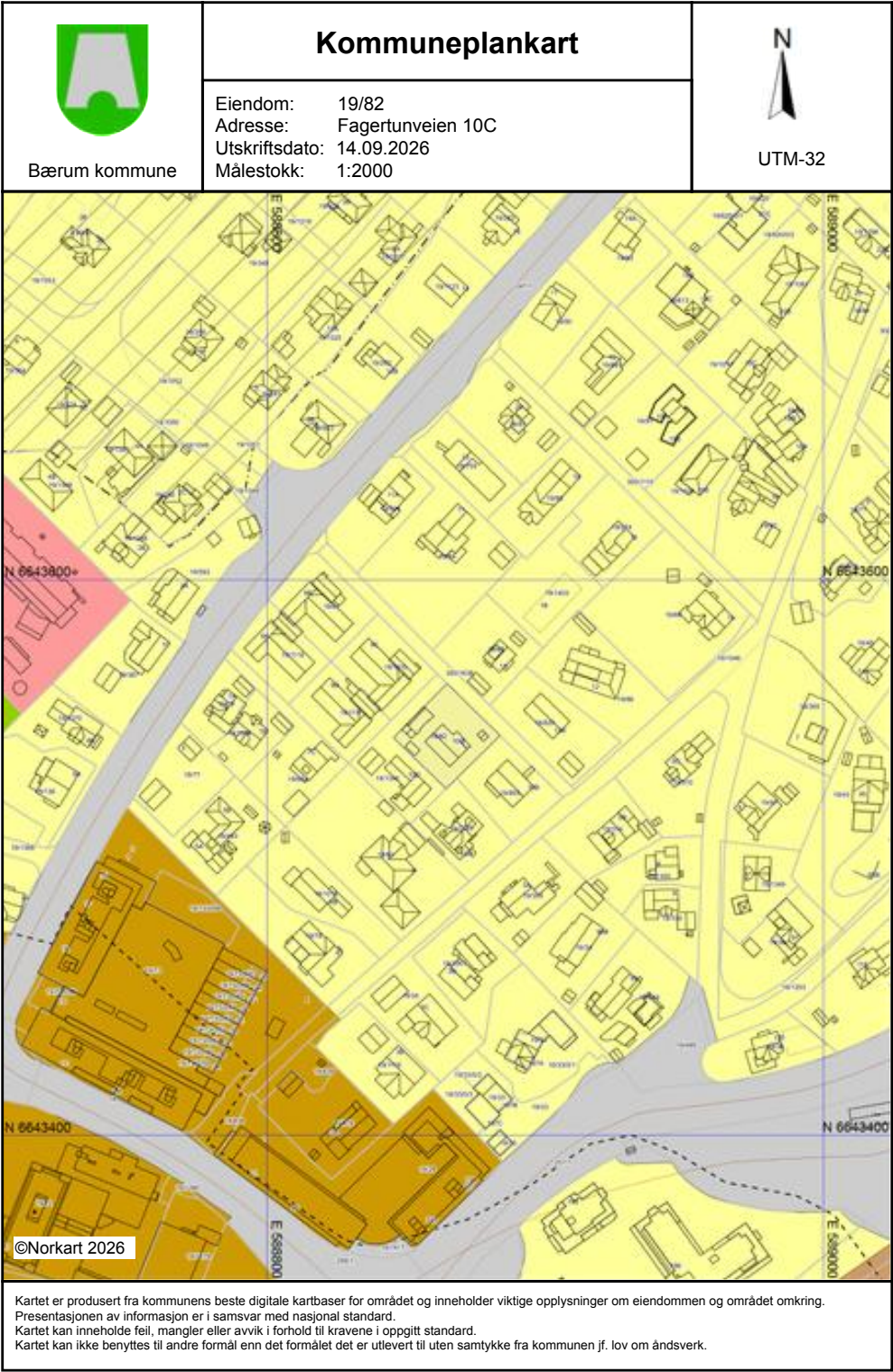
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommene og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

..... Bukkustua..... den 8. mars 1999

Eva Berit Jacobsen, Egil O. Johannessen, Jan B. Johannessen  
(eiers egen underskrift)

EVA BERIT JACOBSEN, EGIL O. JOHANNESSEN, JAN B. JOHANNESSEN  
(med trykte bokstaver)

Doknr: 6598 Tinglyst: 22.03.1999 Emb. 100  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

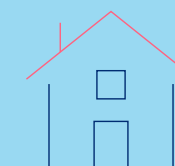
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 9 300  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 13 300 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 18 900 |



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.</p> <p>Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.</p> <p>Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.</p> <p>Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.</p> <p>Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.</p> | <p>Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.</p> <p>Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.</p> <p>Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder</p> | <p>til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.</p> <p>Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.</p> <p>Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**

Fagertunveien 10C, 1357 BEKKESTUA. Gnr. 19, bnr. 82, i Bærum kommune, oppdragsnr.: 1520260106  
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45007094, e-post: sg@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



**Simen Grefsrud**

Partner/ Eiendomsmegler

MNEF

450 07 094

sg@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv Lørenskog**

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no