Idrettsveien 6
Jar

PRIVATMEGLEREN

Innhold

6
Kjøpesum og omkostninger

9
Om eiendommen

34
Viktig informasjon

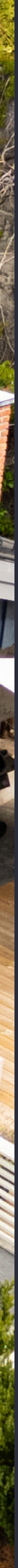
40
Råd til deg på boligjakt

41
Forsikring

42
Finansiering







Svært velholdt enebolig på Jar |Barnevennligl Nærhet til t-bane | Dobbelgarasje og utleiemulighet

Attraktiv og velholdt enebolig i et svært barnevennlig område på Jar. Dette er et svært fleksibelt hus tilpasset en families skiftende behov. Inngang via første etasje inn i vindfang og stor hall med adkomst til vaskerom. Etasjen inneholder videre to soverom, tv-stue og hybeldel som lett kan innlemmes i hoveddelen. I 2. etasje er det stor stue med peis, utgang til solrik og delvis overbygget uteplass, åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, 2 bad samt garderobe tilknyttet hovedsoverommet.

Boligen er løpende bygget om, oppgradert og vedlikeholdt både utvendig og inne over mange år, og fremstår svært solid. Eiendommen har dobbelgarasje med bod og et loft/lagerrom som i dag benyttes som treningsrom.

Her er hverdagslogistikken enkel med kort vei til t-banen på Ringstabekk. Et steinkast unna ligger Ringstabekk ungdomsskole og "Plassen " hvor det ligger kunstis gjennom vintersesongen. Nærhet til Bekkestua sentrum og Jarhuset med diverse butikker og servicetilbud.

BOLIGTYPE
Enebolig

EIERFORM
Selveier

BRUKSAREAL
303 m^2

INTERNT BRUKSAREAL
233 m^2

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning
15 700 000

Totalpris eks. omkostninger
15 700 000

Omkostninger

15 700 000,- (Prisantydning)
Boligkjøpsforsikring kr 18 500,-
Tingl.gebyr skjøte kr 545,-
Tingl.gebyr pantedokument kr 545,-
Dokumentavgift kr 392 500,-

---

412 090,- (Omkostninger totalt)

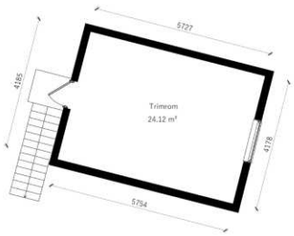
---

16 112 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.







Idrettsveien 6

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer
7260169

Eier
Tor Anders Oma

Eiendomstype
Enebolig

Eierform
Selveier

Betegnelse
Gnr. 17, Bnr. 704, Bærum kommune.

Byggeår
1967

Arealer
Bruksareal: 303 m^2
BRA-i: 233 m^2
BRA-e: 70 m^2
TBA: 53 m^2

Tomtetype/areal
eiet tomt / 991 kvm

Hanne Borch-Nielsen

Advokat/Eiendomsmegler
Ansvarlig megler

480 05 205
hanne.christensen@privatmegleren.no

Areal
Totalt BRA 303,0 kvm

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
7260169

Betegnelse
Matrikkel gnr. 17, bnr. 704 i Bærum kommune

Oppdragsansvarlig
PrivatMegleren Bærum (PrivatMegleren Bærum AS) / Hanne Borch-Nielsen

Eier
Tor Anders Oma

Eiendomstype
Enebolig

Eierform
Fast

Byggeår
1967

Arealer og fordeling per etasje
Totalt BRA 303,0 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 233,0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 70,0 kvm

I tillegg:
- TBA (terrasse-/balkongareal): 53,0 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
1. etasje inneholder
- BRA-i: 107 kvm / Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, peisstue, bod, vaskerom, gang, bad/vaskerom (praktikantdel), kjøkken (praktikantdel), stue (praktikantdel), bod 2 (praktikantdel).
- BRA-e: 8 kvm / Bod.

2. etasje inneholder
- BRA-i: 126 kvm / Stue, kjøkken / spisestue, soverom, soverom 2, dusjbad, bad hovedsoverom, garderobe, hall m/trapp

Garasjen har et samlet bruksareal på 62 m^2, fordelt på:
1. etasje: 38 m^2
Loft: 24 m^2

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Tomtetype / areal
Tomtetype eiet / 991,00 kvm

Beliggenhet

Beliggenhet / servicetilbud
Godt tilbaketrukket og skjermet beliggenhet i et rolig og lite trafikkert villastrøk. Et veletablert, idyllisk og meget attraktivt boligområde i grensen mellom Jar og Bekkestua. Eiendommen er åpent og fint plassert med gode solforhold gjennom hele dagen og utover kvelden. Det er kort avstand til Bekkestua sentrum med et stort og variert utvalg av forretninger og servicetilbud, flere hyggelige spisesteder, kaféer, vinmonopol, bibliotek m.m. Videre er det kun 3-4 minutters gangvei til T-bane (linje 3) og bussholdeplass med hyppige avganger. CC-vest og Lilleaker er heller ikke langt unna.

Omgivelsene er også svært barnevennlige med trygge, gode oppvekstsvilkår og et hyggelig bomiljø. Det er flere barnehager i nærheten og området tilhører en attraktiv skolekrets. Det er kort og trygg gangvei til både Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole. Videre er det nærhet til Nadderud-

og Stabekk videregående skoler, NTG, NTGU Bærum Montessori skole og Oslo International School. Det er også en rekke fritidstilbud- og aktiviteter i nærområdet. Kombinasjonen av alt dette, gjør området til et meget populært sted å bo.

Nærområdet / fasiliteter
Her er det et variert fritidstilbud for både store og små. Det er flotte turområder i nærheten med gang- og sykkelstier, stort fotballanlegg med flere baner og kunstgress, lekeplass, treningssentre og flere idrettsanlegg. Det er aktive klubbmiljøer innen bl.a. håndball, fotball, curling, ishockey, bandy m.m. Kort avstand også til Nadderud svømmehall, fine golfbaner, ridesenter og marka med utallige turstier og milevis med preparerte skispor om vinteren. Nærhet til Bærumsmarka med utallige tur- og sykkelstier, samt milevis med preparerte skispor om vinteren. Langs Lysakerelven er det idylliske turstier og fine badeplasser. Sollerudstranda på Lysaker og strendene på Fornebu, Snarøya og Høvik byr på fine bademuligheter om sommeren. Det er også flere båthavner i nærheten med mulighet for både kjøp og leie av båtplass.

Eiendom / Hage

Tomt
Tomten er eiet og måler 991,00 kvm.

Tomten er på 991 kvadratmeter og er en eiet tomt. Den er opparbeidet med flere biloppstillingsplasser, hage med beplantning, terrasse og sittegruppe. Det finnes flere forstøtningsmurer i betongstein, betong og naturstein. Grunnmuren er forankret på fast fjell, og mindre deler av grunnmuren er i Leca. Tomten ligger på en høyde med naturlig avrenning bort fra huset på tre sider.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og til eiendommen. På visningsdagen vil det bli satt opp visningsskilt fra PrivatMegleren.

Bebyggelse

Byggemåte
Boligen er oppført i trebindingsverk med utvendig stående panel. Taket har en saltakskonstruksjon tekket med takpapp, og undertaket består av rupanel og lekter. Taknedløp og beslag er i metall, og takvannet ledes bort fra huset via dreneringsrør og bend på nedløpene. Grunnmuren er i betong og antas å være forankret på fast fjell, med mindre deler av grunnmuren (tilbygg) i Leca, synlig på baksiden av huset. Ytterveggene er kontrollert for fukt, og det ble ikke påvist tegn til dette under befaringen.

Boligen har malte trevinduer med tolags isolerglass. Hovedinngangsdøren er malt og har glassfelt samt et Yale-dørlåssystem. Det finnes flere balkongdører i malt tre med tolags isolerglass, inkludert en skyvebalkongdør fra stuen, en fra hovedsoverommet, og tofløyede balkongdører fra spisestuen som leder ut til en fransk balkong. Verandaen er nylig renovert med et dekke av skiferstein kombinert med trykkimpregnert trevirke. Det er også en balkong i trevirke med rekkverk av tre, samt en utvendig trapp fra terrassen til hagen.

Bygningen står på antatt komprimerte faste masser og fjell, og det er flere forstøtningsmurer av betongstein, betong og naturstein rundt eiendommen. Dreneringen rundt huset er eldre, over halvparten av forventet levetid er passert. Det finnes også en utvendig redskapsbod i husets første etasje med støpt betongdekke og grunnmur av betongvegger.

Standard
Oppgraderinger og vedlikehold

2002
Innbygging av garasje i huset (Bærum Håndverker Service)
Nytt vaskerom og soverom
Omlegging av elektrisk anlegg i underetasjen
Nytt inngangsparti
Satt opp ny dobbelgarasje
Satt opp granittmur med gjerde langs veien

2007
Oppussing av hovedetasje (Bærum Håndverker Service)
Komplett rehabilitering to bad
Nytt kjøkken
Ny parkett
Nye større vinduer og dører stue
Nye vinduer for øvrig i hele huset
Gårdsplass og innkjøring (SL stenlegging)
Brosteinlegging
Varmekabler
Granitt mur og trapp mellom garasje og huset Nytt taktekke og nye takrenner, pipebeslag, luftehatter
Rens og gjenfylling av oljetank

2009
Ny terasse og trapp til terassen

2011
Ny 30 cm isolasjon på loft, sponplater i midten (til å gå på)
2015
Nytt gjerde mot veien , ny mur i oppkjørsel, ny ferdigplen

2017
En del arbeid i 1. etasje med lettvegg og isolasjon mot hybeldel

2019
Garasje lager/bod/loft:
Isolasjon tak, vegger og gulv
Gips vegger og tak
Ventil
Laminat gulv

2021
Solskjerming/Screens
Varmepumpe

2022
Ferdig oppgradering av hybeldel med kjøkken og bad

2025
Ny terrasse

Innbo og løsøre
Vedlagt i salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Løsøre og tilbehør som medfølger:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.
- Vaskemaskin og tørketrommel
Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på hvitevarer eller utstyr som medfølger etter avtalen.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Oppvarming / Teknisk
Varme:
Boligen har elektrisk oppvarming i form av panelovner, varmepumpe i stuen i 2.etasje, samt varmekabler på alle våtrom. Det er tre peiser i boligen - to i husets andre etasje og én i første etasje.

Beboelsesrom uten varmekilde på visning, leveres ikke med varmekilde.

Annet:
- I bodrommet under finnes en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2018.
- Det er vannrør av kobber frem til hovedstoppekran / vannfordeling.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon.

Parkering / Garasje
Garasje fra 2018 på 38 kvm (inkl bod). Det er montert lader til elbil.
Det er i tillegg et loft/lager over garasjen på 24 kvm med plass til lagring. Rommet er isolert, og benyttes i dag som treningsrom, men er ikke byggemeldt som rom for varig opphold.

Tilstandsgrader (TG2 og TG3) hentet fra tilstandsrapporten

Sammendrag av tilstandsrapport
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Thomas Espolin-Kahrs med dato: 05.08.2025.

Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

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

Utvendig > Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere håndløper langs veggen

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige trapper
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp
membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet, vaskerom virker med dette avviket.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Det er beskrevet at utførende selskap skal smøre membran på badet. Uten bekreftende dokumentasjon eller bilder fra utførelsen kan dette ikke garanteres, men det antas at membran er på plass.

Våtrom > 2.Etasje > Bad hovedsoverom > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Servitutter/rettigheter
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dagboknummer 446198, tinglyst 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dagboknummer 51410, tinglyst 01.01.2024 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dagboknummer 306682, tinglyst 14.11.1966 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
BYGGESAKER:
1966/504 - Enebolig og garasje/carport
2002/2212 Garasje/carport
2003/1403 Endring bestående byggverk

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for:
1966/504 - Enebolig og garasje/carport
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Tidligere var det mindre strenge krav til å innhente ferdigattest, og mange bygg ble tatt i bruk med kun midlertidig brukstillatelse uten at det nødvendigvis ble fulgt opp videre og det er derfor ikke unormalt med mangelfulle byggesaksmapper for eiendommer oppført på denne tiden. Gamle byggesaker har ofte manglende eller ufullstendig dokumentasjon, som kan gjøre det vanskelig å få utstedt ferdigattest i ettertid. Se informasjonsskriv fra Bærum kommune eller konferer med megler. Kommunen gjør oppmerksom på at det ikke lenger blir utstedt ferdigattest for byggesaker det ble søkt om før 01.01.1998, i tråd med plan- og bygningsloven § 21-10. Det betyr at kommunen verken vil kreve ferdigattest for slike tiltak eller behandle søknader om dette. Dette gjør ikke ulovlige tiltak lovlige, men det er ikke lenger nødvendig å avslutte gamle saker med ferdigattest. For nyere tiltak, etter dagens regelverk, er det som hovedregel fortsatt krav om ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for: 2003/1403 Endring bestående byggverk. 1. etasjen ble da bygget om til slik den fremstår i dag. Tidligere garasje ble innlemmet i huset. Ny dobbelgarasje ble etablert.

BYGGETEGNINGER:
Det foreligger originale og byggemeldte tegninger for eneboligen, datert 22.02.1967. Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger for 1. etasje og garasje ref over. Rommet over garasjen byggemeldt som lager. Rommet er isolert, og benyttes i dag som treningsrom, men er ikke byggemeldt som rom for varig opphold.

Selger har i senere tid etablert et kjøkken i der det tidligere var bad i den delen av 1. etasjen som i dag leies ut. Toalettet ble samtidig utvidet (deler av bod innlemmet) slik at det ble et bad som benyttes av leietaker. Denne endringen er ikke byggemeldt. Kjøper overtar vurderingen av om de ønsker å melde

fra til kommunen. Kjøper overtar også risikoen for å få tiltaket godkjent.

Formuesverdi
Formuesverdien som primærbolig er kr 4 903 146,00 pr. 2024, og som sekundærbolig kr 13 433 066,00 pr. 2024.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Reguleringsforhold
Kommuneplaner
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delareal 991 kvm / Arealbruk
Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1963281
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963281)
Navn RINGSTABEKK UNGDOMSSKOLE
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.08.1973
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8764/1963281.pdf
Delareal 984 kvm / Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal 8 kvm / Formål Kjørevei

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og kjørevei iht. reguleringsplan med Id 1963281 datert 24.08.1973

Selger kjenner ikke til reguleringsplaner, nabovarsler eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette, ifølge selgers egenerklæringsskjema.

Energimerking
Boligen/fritidsboligen er energimerket med oppvarmingskarakter Gul og energikarakter D.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har ikke ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Økonomi

Energiforbruk og strømkostnad
Nåværende eier har brukt 27 000 kWh strøm i året. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger boligens målepunkt, og kjøper vil

overta avtalen med gjenværende bindingstid. Bindingstiden varer ut 2026.

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype. Øvrige kostnader som f.eks. oppgradering av internett, alarm, kabel-TV kommer i tillegg.

Faste kostnader
Kommunale avgifter kr 25 942,- pr. år. Beløpet gjelder for 2026.
De opplyste kommunale gebyrene er en prognose på forbruket. Faktisk forbruk og fakturert beløp kan variere ut ifra husstand.

Andre kostnader:
- Husforsikring gjennom If Skadeforsikring NUF (polisenummer 0793189). Kjøper må selv tegne ønsket forsikring av boligen.
- Innboforsikring: Selger har ikke gitt opplysninger om kostnader knyttet til innboforsikring. Kjøper må selv tegne ønsket forsikring av innbo.
- Kabel-tv/internett: Selger har Altibox Tv og Internett. Årlig kostnad 7.200,-. Kjøper må selv tegne ønsket avtale.
- Eiendomsskatt: Det er ikke innført eiendomsskatt i Bærum kommune.

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Kostnader som strøm- og forsikringskostnad vil følgelig variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Oppgjør
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.

Finansiering
Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. PrivatMegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. PrivatMegleren mottar godtgjørelse for dette.

Totale kostnader
Prisantydning kr 15 700 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 392 500,00

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00

Boligkjøpsforsikring kr 18 500,00

Totalpris inkl. omkostninger 16 112 090,-.

Boligkjøperforsikring er valgfritt. Dokumentavgiften er på 2,5 % av salgssum. Regnestykket over forutsetter salg til prisantydning.

Diverse

Sammendrag fra selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? - Vi har bodd i huset siden 1998. Vaskerom etablert i 2002, to bad ble renovert i 2007 og bad i hybel ble renovert i 2022.
- For bad bygget i 2022 har vi samsvarserklæring og andre dokumenter fra rørlegger i Boligmappa. For

bad fra 2002 og 2007 har vi faktura og beskrivelser av arbeid fra Bærum Håndverkersenter AS
- Ble sluk skiftet? - Det ble laget helt nye bad der hvor de to gamle badene hadde vært. I alle tre tillfeller nevnt under punkt 2 er det lagt nye varmekabler, el uttak o.l.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør? - Vann og avløp går via naboeiendom til offentlig tilknytning. Fellesledninger ble lagt i varerør/rør i rør på naboeiendom i forbindelse med arbeid på denne eiendommen
- Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? - 2007 Nytt taktekke og nye takrenner, pipebeslag, luftehatter
- Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? - Utskifting av markterasse i 2025. Nye terassebord -skjulte skruer•Nye bjelker og ny duk•Ny dør mot baksiden av huset.
- Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.? - Bad og kjøkken i underetasje er renovert i 2022, men bruken er ikke endret. Dette arbeidet ble utført av Bolig Solutions As- se Boligmappa.
- Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)? - Etterisolering 300 mm loft 2011 Utført av Hero Bygg. Ingen bruksendring
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? - Vi har gjort omfattende oppgraderinger av huset i eierperioden spesielt i 2002, 2007, og 2022. Vi har i alle tilfeller benyttet godkjente elektrikere. For 2002 og 2007 har vi avtaledokumenter og for arbeid i 2022 har vi dokumentasjon fra elektriker - se vedlagt.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner? - Installert varmepumpe 2021.
- Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner? - periodisk service av leverandør senest i 2025
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? - ja, men fylt igjen etter pålegg fra kommunen
- Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen? - ja, det ble gitt dispensasjon for å fylle den igjen og la den ligge.
- Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer? - Bygget garasje i 2002 og intergrert opprinnelig garasje i boligen. Begge deler er godkjent.
- Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende? - Vi har fra tid til annen hatt noe mus på loft på høsten/vinter Men ikke sett etter at vi gjorde ekstra tiltak bla tetting med musebånd i 2025
- Er det foretatt radonmåling? - Høyeste årsmiddelverdi 52 Bq/m3
- Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? - Foreligger ferdigattest for ombygging av garasje til boligrom i 2003 og godkjenning av bygging av frittliggende garasje

Skadedyr

Selger informerer om at det har fra tid til annen vært noe mus på loft på høsten/vinter. Det ble i 2025 tettet med musebånd, og selger har ikke observert tegn til mus etter dette.

Ifølge selgers egenerklæringsskjema er det ikke observert skjeggkre eller andre skadedyr i boligen pr. d.d.

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet fritt leies ut til boligformål.
Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

Det er etablert en hybeldel som selger i dag leier ut. Døren inn til hybelen er på selgers side blendet. Selger vil før overtagelse fjerne "veggen" slik at det igjen er åpen gjennomgang.

Konsesjon / Odel
Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen.
Det hefter ikke odel på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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.

Øvrige kjøpsforhold

Boligkjøperforsikring
I produktark om boligkjøperforsikring bak i salgsoppgaven, finner du informasjon samt priser på produktene.

Overtagelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtagelse i forbindelse med budgivning.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Forsikring
Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Det er kjøpers ansvar å påse at eiendommen er fullverdiforsikret etter overtagelse.

Budgiving
Bud kan legges inn trygt og enkelt via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Trykk "gi bud" og følg instruks med innlogging/opprettelse av bruker. For mer informasjon om budgivning, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Meglers vederlag og utlegg
Meglers provisjon er avtalt til 0,8% inkl. mva. av oppnådd totalpris + tillegg kr 78 800,- + utlegg kr 545,-
Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et rimelig honorar stort kr 19 000,- + dokumenterte utlegg og tillegg. Alle beløpene er inkl. mva.

Vedlegg til salgsoppgaven
Tilstandsrapport, Egenerklæringsskjema, Meglers verdivurdering, Kommunale opplysninger, Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, Energiattest, Nabolagsprofil, Løsøre og tilbehør, Bud og budgivning



































Viktig informasjon
til kjøper og selger av eiendom

Sist oppdatert 20. januar 2026.

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og at du har gitt nødvendige samtykker til å bli kontaktet, slik at du får opplysninger om bud.

Lov om avhending av fast eiendom
Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022. Kjøper kan ikke påberope seg som mangel noe som er beskrevet i tilstandsrapporten til eiendommen. Det er derfor viktig at all dokumentasjon tilknyttet boligsalget, herunder tilstandsrapporten, leses grundig. Spør megler dersom noe er uklart.

Omsetning av brukt bolig
En brukt bolig vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Tilstandsrapport og eTakst
Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom. Tilstandsgrader (TG): TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. TG 1 gis når bygningsdelen har kun mindre avvik (normal slitasje). TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik (feil utførelse, skade/symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon, krever tiltak i nær fremtid). TG 3 gis når bygningsdelen har betydelige/alvorlige avvik som krever utbedring straks. Meglers eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi. Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Oppdatert metode for beregning av formuesverdi på bolig 2026
For primærboliger er formuesverdien

er 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi (salgssum) opp til 10 millioner kroner, og 70% av verdien over 10 millioner. For sekundærboliger er formuesverdien er 100% av beregnet eller faktisk markedsverdi (salgssum). For ytterligere informasjon og kalkulator: https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/

Løsøre og tilbehør

Med mindre selger eller kjøper tar forbehold om annet, gjelder «Liste over løsøre og tilbehør» som skal følge med eiendommen ved salg. Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Eiendomsadvokatenes Servicekontor i fellesskap. Selger og kjøper oppfordres til å formidle forbehold i henholdsvis salgsoppgave og bud dersom det er gjenstander de ønsker ikke skal, ev. skal, følge med handelen.

Energimerking av eiendom

Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Norgespris på strøm

Norgespris på strøm innføres fra 1. oktober 2025. Norgespris innebærer at husholdninger får tilbud om strøm til en fast pris. Avtalene har bindingstid. Norgespris følger målepunktet. Dersom en bolig med Norgespris bytter eier eller leietaker, vil boligen fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Dette innebærer at kjøper/leietager overtar forpliktelsene etter avtale om Norgespris ut bindingstiden. For mer informasjon, se https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/

Radon

Radonnivået i boliger bør være så lavt som mulig. Ved radonnivå over 100 Bq/m3 i boliger bør radonreduserende tiltak iverksettes. Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m3. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. Kravet gjelder ikke for fritidsboliger som leies ut, med mindre disse benyttes som boliger av leietager. For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/radon.

Salgs - og betalingsvilkår

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres. Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken. Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Med mindre annet er avtalt, er 30 dagers forsinkelse å regne som vesentlig. Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

Fremgangsmåte ved budgivning

Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet

(akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, eller senere. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist. Heller ikke bud som kun er formidlet muntlig, samt bud som har forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter, kan formidles.
Bud sendes til meglerforetaket. Den sikreste måten å inngi bud på er via eiendommenes nettannonser hvor det finnes en «Gi bud»-knapp. Interessenter kan også få tilsendt link fra megler. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer budet.
Dersom bud ikke gis via nettannonser eller tilsendt link som nevnt over, må budgiver sende eller overlevere kopi av gyldig legitimasjon sammen med budet. Budet må signeres. Vi fraråder alle å sende kopi av ID i ukrypterte e-poster eller på SMS.
Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser. Hvis bud legges inn på annen måte enn via nettannonser, for eksempel i SMS eller e-post, må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler.
Megler vil kontrollere budgivers finansiering før handel mellom partene sluttes. Dersom det ikke har vært mulig for megler å foreta kontroll av finansiering, får selgeren en orientering om dette og om mulige konsekvenser av at kontroll ikke er gjennomført.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger før selger eventuelt aksepterer et konkurrerende bud. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.
Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

Kjøper og selger vil få tilsendt utskrift av budjournal etter at bindende handel er inngått. Budgivere kan kreve å få utskrift av budjournal i anonymisert versjon.

Det vises for øvrig til «Forbrukerinformasjon om budgivning», utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den norske Advokatforening v/eiendomsmeglingsgruppen, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge i fellesskap. Forbrukerinformasjon om budgivning er tilgjengelig på nett, og kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Salg og kjøp «off market»
Salg «off market», dvs. uten at eiendommen er annonsert i det åpne markedet, innebærer at ikke alle potensielle interessenter og budgivere får kjennskap til at eiendommen er for salg. Dette kan medføre at markedets høyeste pris ikke oppnås. Salg «off market» kan på den annen side medføre at kjøper betaler en høyere pris for eiendommen enn det som ville vært resultatet av en åpen budrunde.

Bindende avtale
Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Kjøper er utenlandsk statsborger
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.

Rett til fritt å velge megler
Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3). Det gjøres oppmerksom på at eiendomsmeglingsforetaket kan motta provisjon fra Nordea dersom det utbetales lån til kjøp av denne boligen.

Hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre ID-kontroll og andre nødvendige kundetiltak. Videre skal megler sjekke finansiering samt om vedkommende kunde er en politisk eksponert person, PEP. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og ev. gjennomføre ID-kontroll m.m. av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført nødvendige kundetiltak. Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundetiltak av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før nødvendige kundetiltak er utført. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingsloven. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingsloven. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.

Samarbeidspartnere
PrivatMegleren har samarbeid med eller tilknytning til:

- Nordea – banktjenester, herunder finansiering av eiendom
- Søderberg & Partners AS – tilbyder av boligselger- og boligkjøperforsikringer
- Tryg Forsikring – leverandør av boligkjøperforsikring via Søderberg & Partners AS
- Bomega AS – annonseplattformen Hjem.no, hvor noen av våre tilknyttede kontorer og meglere har mindre eierposter.
- Broker AS (f.d. Visma Real Estate AS) – tilbyder av flyttetjenester, strøm m.m.

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester
Nemnda behandler klage fra forbrukere som har behov for å få avklaring i tvister mot eiendomsmeglingsforetak. Alle eiendomsmeglingsforetak i PrivatMegler-kjeden er tilknyttet Reklamasjonsnemnda.

Les mer om Reklamasjonsnemnda på www.eiendomsmeglingsnemnda.no.

Ord og uttrykk

Arealbegreper i boliger/fritidsboliger:

BRA-I (internt bruksareal): Boligens bruksareal, målt innenfor omsluttende vegger.

BRA-E (eksternt bruksareal): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som likevel tilhører denne. Dette omfatter for eksempel kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten, og har adgang utenfra eller fra fellesarealer.

BRA-B (innglasset balkong m.v.): Bruksareal av innglasset balkong, altan, veranda e.l.)

BRA er summen av boligens BRA-I, BRA-E og BRA-B.

TBA (terrasse- og balkongareal) Arealer av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt på innsiden av rekkverk, skillevegg o.l. dersom slike finnes.

GUA = boligens gulvareal. GUA kan være større enn BRA, fordi måling av gulvareal også kan omfatte areal som på grunn av lav takhøyde o.l. ikke er målverdig.

P-rom: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaskerom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

S-rom: sekundære rom som boder, kott mv.

Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Kilde: www.norsktakst.no : Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, 2. utgave.

Dette er ikke en komplett salgsoppgave for eiendommen.
Bruk mobilkameraet på QR-kodene nedenfor for å se komplett digital salgsoppgave og flere bilder.

Se flere bilder

Se komplett salgsoppgave

Gode råd til deg på boligjakt

1. Før boligjakten starter

Før boligjakten starter, bør du ha gjort deg opp en formening om hvor du vil bo, hvor langt du kan strekke deg økonomisk og hvilke krav eller ønsker du har til boligen. Hold fast ved dine vurderinger, også om budrunden blir hektisk. Ikke alle av oss får alle ønsker oppfylt når vi handler bolig. Du bør derfor prioritere ønskene; Er terrasse viktigere enn garasjeplass? Er peis viktigere enn et ekstra baderom?

2. Møt forberedt på visning

Innhent salgsoppgave og boligsalgsrapport på forhånd, og les nøye gjennom denne informasjonen før visningen. Notèr gjerne ned spørsmål du ønsker å stille megler og selger, slik at spørsmålene dine ikke går i glemmeboken. Er det utstedt ferdigattest på boligen? Er alle P-rom godkjent for varig opphold? Vent med å legge inn bud til du har fått svar på spørsmålene.

3. Gjør deg kjent i området rundt eiendommen

Gjør deg kjent i området der eiendommen ligger, slik at du finner ut om det er langt til skole, barnehave, offentlig kommunikasjon, matbutikk mm. Sett deg videre godt inn i eventuelle vedtekter og husordensregler som gjelder for den boligen du kanskje skal kjøpe. Er det tillatt å leie ut? Er det lov å flytte inn med kjæledyr?

4. Finansiering

Finn ut hvor grensen går for hva du kan finansiere, og 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 at du, ved siden av å betjene lån og eventuelle fellesutgifter, også har løpende utgifter til forsikring, mat, klær, oppvarming, barnehave, reiseutgifter mm. Du bør også avsette et beløp hver måned til å dekke uforutsette utgifter og løpende vedlikehold.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Dersom vilkårene for å tegne slike forsikringer er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring gjennom megler. Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler, dvs. mangler som selger ikke kjente. Når du selger bolig, vil megleren din spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Kjøpsforsikring inneholder boligkjøperforsikring, innboforsikring med superdekning og husforsikring med superdekning (enebolig/hytte). Boligkjøperforsikring er kjøpersmotvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Vi i PrivatMegleren anbefaler, med få unntak, kjøpere å tegne Kjøpsforsikring. Dette gjør du gjennom eiendomsmegleren når du kjøper bolig.

Boligkjøper – forsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt	kr 18 500

Alle forsikringene leveres av Tryg forsikring.

Tryg | Söderberg & Partners | Eiendom

PRIVATMEGLEREN

Ha alt klart i banken før du byr på denne eiendommen

PrivatMegleren er Nordeas eiendomsmegler. Dette samarbeidet gir deg flere fordeler, både når du skal kjøpe og selge eiendom, men også i tiden du bare bor.

Snakk med oss før visning.

Vi i Nordea har et team av rådgivere spesielt dedikert til PrivatMeglerens boligsalg. Sammen gir vi deg som boligkjøper mulighet for skreddersydd veiledning mot et riktig kjøp og et godt salg, som passer ditt behov og økonomiske situasjon.

Scan QR-koden for å komme i kontakt med Nordea

nordea.no/privatmegleren

Nordea

PRIVATMEGLEREN

Denne salgsoppgaven er miljøvennlig

Du er kanskje ikke klar over det, men papir er en miljøvennlig ressurs som kan resirkuleres og brytes ned naturlig, noe som reduserer avfall og miljøpåvirkning. PrivatMeglerens samarbeidspartner, trykkeriet LOS Digital er Svanemerket. Trykkeriet tar miljøansvar ett skritt videre ved å produsere med solcellestrøm, noe som reduserer utslipp og fremmer bærekraftig produksjon. For oss er det viktig å støtte slike initiativer som bidrar i vår leveranse. Vi er stolte av å støtte slike initiativer som fremmer en grønnere fremtid.

◆

Vårt trykkeri tar miljøhensyn til et nytt nivå ved å sørge for alltid ha den nyeste teknologien. Avanserte maskiner og miljøvennlige trykkfarger bidrar til å minimere miljøpåvirkningen, samtidig opprettholde høy kvalitet på våre produkter. Dette er et eksempel på hvordan bærekraft og innovasjon går hånd i hånd for å levere miljøvennlige løsninger.

◆

Ved å utføre all produksjon internt, oppnår LOS Digital vesentlig lavere CO2-utslipp. Denne integrerte tilnærmingen reduserer transportbehovet og gir en mer effektiv og miljøvennlig produksjonsprosess. Trykkeriet er forpliktet til å redusere sin miljøpåvirkning og bevise at bærekraftige løsninger er mulige i moderne produksjon.

Vi er stolte av at alle trær som brukes til vår papirproduksjon kommer fra FSC godkjente produsenter. Dette sikrer til at vi bidrar til å opprettholder bærekraftige skoger og skaper en balanse ved å plante nye trær for hvert som høstes. Skandinaviske skoger er kjent for sin raske vekst, og dette fangstpotensialet for CO2 hjelper med å redusere klimaendringer. I tillegg til dette, klimakompenseres papiret vårt for å dekke klimagassavtrykket for transport.
Vi ønsker på å ta vare på planeten ved å bruke ressurser klokt og bærekraftig.

Denne salgsoppgaven er derfor miljøvennlig og bærekraftig, det skulle bare mangle!

PRIVATMEGLEREN

LOS

PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

IDRETTSVEIEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Enebolig

Idrettsveien 6, 1358 JAR

BÆRUM kommune

gnr. 17, bnr. 704

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1474 **Eiendomsverdi ref nr:** HF8845

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen går over to plan med råloft, samt en romslig garasje over to plan med bod og oppholdsrom. I første etasje finnes også en egen praktikantdel med egen inngang. Eiendommen har flere uteområder, blant annet hage, terrasse og balkong.
I første etasje er det entré, hall med trapp, to soverom, peisestue, bod, vaskerom og gang. Det er en blindet dør inn til praktikantdelen, som har egen utvendig inngang. Denne delen inneholder bad/vaskerom, kjøkken, stue og bod. I tillegg har etasjen en utvendig redskapsbod.
I andre etasje finner man stue, kjøkken med spisestue, to soverom, dusjbad, samt bad tilknyttet hovedsoverommet, som også har utgang til balkong. Her er det også garderoberom og hall med trapp. Fra stuen er det utgang til en nylig renovert terrasse.
En flott bolig beliggende i et meget familievennlig område.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakskonstruksjon tekket med takpapp, med undertak av rupanel og lekter.
Taknedløp og beslag er i metall. Takvannet ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør og bend på taknedløpene.
Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel.
Fra loftstigen kommer man opp til et råloft med W-takstoler.
Boligen har malte trevinduer med tolags isolerglass.
Hovedinngangsdøren er en malt ytterdør med glassfelt og Yale-dørlåssystem.
Fra stuen er det en malt skyvebalkongdør i tre med tolags isolerglass. På hovedsoverommet er det en skyvebalkongdør med tolags isolerglass. Fra spisestuen er det tofløyede balkongdører i malt tre med tolags isolerglass, som leder ut til en fransk balkong.
Fra stuen er det utgang til en nylig renovert, stor veranda med dekke av skiferstein kombinert med trykkimpregnert trevirke. Fra soverommet er det utgang til balkong i trevirke med rekkverk av tre. Fra spisestuen er det utgang til fransk balkong.
Det er en utvendig trapp fra terrassen til hagen, samt en utvendig redskapsbod i husets første etasje.

INNVENDIG Gå til side

I første etasje er det parkett på alle gulv, med unntak av vaskerommet i entré/vindfang, som har fliser. I boden er det malt betongdekke. Veggene er slette og malte i alle rom, bortsett fra trapperommet som har trepanel. Takene er slette og malte i alle rom.
I andre etasje er det en-stavsparkett i alle rom, med unntak av våtrommene som har fliser. De fleste vegger er slette og malte, bortsett fra trapperommet som har panel og badene som har fliser. Det er garderobeskap på begge soverom. Takene er slette og malte.
I praktikantdelen er det laminatgulv i de fleste rom, med unntak av badet som har fliser. Veggene er slette og malte i alle rom, bortsett fra badet som har fliser. Takene er slette og malte i alle rom, unntatt stuen som har malt trepanel.
Etasjeskillene er av tre, med støpt betongsåle i 1. etasje.
Boligen har to mursteinspiper. I 2. etasje finnes en vedovn og en åpen peis, mens det i 1. etasje er en peisovn. På verandaen er det en utvendig peis tilknyttet husets hovedpipe.
Fra 1. til 2. etasje har boligen en tretrapp med teppe i trinnene og rekkverk av tre. Det er klassisk loftstrapp opp til loftet.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører, samt enkelte skyvedører fra hovedsoverom til garderoberom.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapporten for detaljer om de enkelte våtrommene.

KJØKKEN Gå til side

Hovedkjøkken:
Kjøkkenet er fra 2007, med innredning fra IKEA og glatte fronter. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med spotter som lyskilde. Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy mot spisestuen og store vindusflater mot innkjørselen.
Benkeplaten er i granitt med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert glassplate. Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med lys. Det er montert kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.

Kjøkken i praktikantdel:
Kjøkkenet er fra 2022, med innredning fra IKEA og glatte fronter. Gulvet er belagt med laminat, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med spotter som lyskilde.
Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppesystem og komfyrvakt.
Benkeplaten er i laminat med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det metallbeslag. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.
Se tilstandsrapport for flere detaljer om kjøkkenene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobberrør frem til stoppekranen, og videre har boligen et rør-i-rør-system. Stoppekranen er plassert i boden under trappen og er funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft kommer inn gjennom lufteventiler i veggene, samt via ventiler i overkant av enkelte vinduer. På loftet er det montert en ventilator som trekker luften ut fra våtrommene i 2. etasje.
I stuen i husets andre etasje er det plassert en varmepumpe. I bodrommet under finnes en OSO varmtvannstank på 300 liter. Oppvarming skjer via elektriske panelovner, varmepumpe i stuen i andre etasje, samt varmekabler på alle våtrom. Det er tre peiser i boligen – to i andre etasje og én i første etasje.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringene er på 63 ampere. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Grunnmuren er i betong og antas å være forankret på fast fjell. Mindre deler av grunnmuren (tilbygg) er i Leca, synlig på baksiden av huset.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har flere forstøtningsmurer, oppført i betongstein, betong og naturstein.
Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten ras- og flomfare. Overvannsfaren i området er vurdert til 2 av 6 (der 6 er høyeste score).
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon om sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

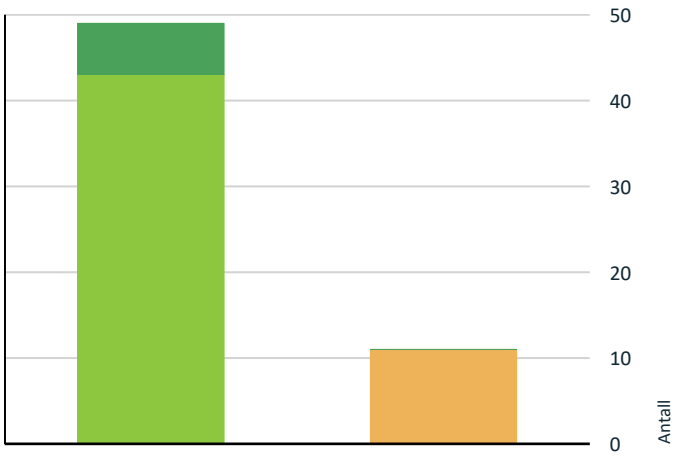
Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

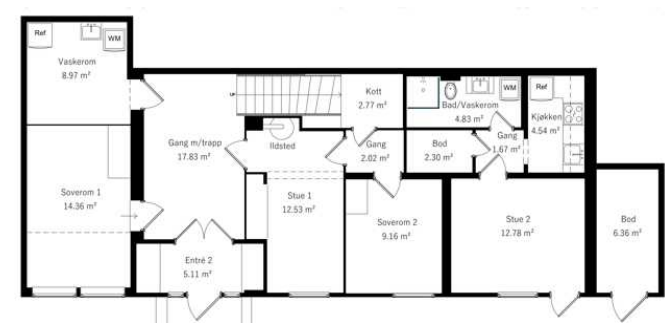
Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad hovedsoverom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Standard
Boligen går over to plan med råloft og holder en normal god standard, med lite slitasje og få skader på overflater. Den har flere uteområder, hvor hovedterrassen nylig er renovert. Boligen har flere flotte detaljer og oppleves som lys, med store vindusflater.

Eiendommen har stor garasje, utvendig redskapsbod og en egen praktikantdel. For nærmere informasjon om de ulike bygningsdelene, se tilstandsrapporten.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler. Boligen har én eier og er jevnlig vedlikeholdt. Funksjonskravene i de fleste rom er opprettholdt. Det må likevel påregnes oppussing for å oppgradere enkelte bygningsdeler til dagens standard.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har saltakskonstruksjon tekket med takpapp, med undertak av rupanel og lekter.

Taket, inkludert takkonstruksjon, taktekking og skorstein, er kun observert fra takfot ved bruk av stige. Vurderingen er derfor begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun en nærmere inspeksjon fra taket vil kunne avdekke. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse kan utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

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

Asfalt takshingel er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det settes derfor tilstandsgrad 2 (TG2). Forventet levetid for undertak av rupanel med papp, sløyfer og lekter er 30–60 år. Undertaket er over 20 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Det settes derfor tilstandsgrad 2 (TG2).

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



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Taknedløp og beslag er i metall. Takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør og bend på taknedløpene.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene består av trebindingsverk som utvendig er kledd med stående panel. Enkelte bord er kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Det ble ikke påvist fukt på tidspunktet for befaringen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fra loftstigen kommer man opp til et råloft med W-takstoler. Loftet har noe gulvdekke, men består for det meste av isolasjon mot 2. etasje uten dekke. Det er kontrollert for fukt og skjevheter. Loftet er isolert mot 2. etasje og har god lufting.

Det ble observert enkelte merker i undertaket. De områdene som var tilgjengelige for takstmann ble kontrollert med protimeter, uten at det ble påvist unormale fuktforhold ved befaringen. Luftingen til loftet har enkelte mindre hull i nettingen.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med tolags isolerglass fra 2007. Enkelte vinduer har plisségardiner, lamellgardiner og utvendig solskjerming (screens). Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 2007

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er en malt ytterdør med glassfelt og Yale dørlåssystem.

Fra stuen er det en malt skyvebalkongdør i tre fra 2007 med tolags isolerglass.
På hovedsoverommet er det en skyvebalkongdør fra 2007 med tolags isolerglass.
Fra spisestuen er det tofløyede balkongdører i malt tre med tolags isolerglass fra 2007, som leder ut til en fransk balkong.

Fra garderoben er det en malt ytterdør ut til utvendig trapp (ikke bekreftet brannklassifisert) Fra hagen er det en lett ytterdør (ikke bekreftet brannklassifisert) inn til praktikantdelen.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra hovedsoverommet er det utgang til en liten nordvestvendt terrasse. Terrassen har tredekke på betong og rekkverk av tre, målt til 100 cm i høyde.

Fra stuen er det tilgang til en nylig renovert, stor veranda. Denne har dekke av skiferstein kombinert med trykkimpregnert trevirke. Verandaen vender mot nordvest, er delvis overbygget og har utvendig stikkontakt tilknyttet husets strømsystem. Rekkverket i tre er målt til 92 cm i høyde. Fra verandaen er det trapp ned til gårdsplass/innkjørsel. Det er veggmontert belysning på verandaen, samt nedfelte spotter i dekke ved trappen.

Fra spisestuen er det utgang til en fransk balkong.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Fra hagen fører en tretrapp, med murvegg på venstre side og hage på høyre side, opp til verandaen i husets andre etasje.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes da trappen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere håndløper langs veggen.





TG 1 Utvendig bod

Beskrivelse

Fra hagen er det adkomst til en utvendig bod. Boden har tredør med lås, støpt betongdekke og grunnmur av betong i veggene. Det er lagt inn strøm i boden.

Det er synlige saltutslag etter en tidligere lekkasje fra terrassen i etasjen over. Ifølge eier er lekkasjen utbedret, og det har ikke vært tegn til fukt eller lekkasje siden.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I første etasje er det parkett på alle gulv, med unntak av vaskerommet i entre/ vindfang, som har fliser. I boden er det malt betongdekke. Veggene er slette og malte i alle rom, med unntak av trapperom som har trepanel. Takene er slette og malte i alle rom, bortsett fra soverommet som har trepanel.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - 2 etg.

Beskrivelse

I andre etasje er det enstavsparkett i alle rom, med unntak av våtrommene som har fliser. De fleste vegger er slette og malte, bortsett fra trapperommet som har panel og badene som har fliser. Det er garderobeskap på begge soverom. Takene er slette og malte. De fleste overflater ble oppgradert i 2007.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - Praktikantdel

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I praktikantdelen er det laminatgulv i de fleste rom, med unntak av badet som har fliser. Veggene er slette og malte i samtlige rom, bortsett fra badet som har fliser. Takene er slette og malte i alle rom, unntatt stuen som har malt trepanel. I bodrommet er det en dør som er sperret mot hovedenheten.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillene er av tre, med støpt betongsåle i 1. etasje. To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell ved bruk av laser. Det tas forbehold om at større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er følgende kontrollert.

1. etasje
Soverom ved entré: Målt avvik på 11 mm over 2 m, totalt 13 mm gjennom hele rommet.
Peisestue: Målt avvik på 4 mm over 2 m, totalt 7 mm gjennom hele rommet.

2. etasje
Soverom: Målt avvik på 6 mm over 2 m, totalt 11 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: Målt avvik på 11 mm over 2 m, totalt 17 mm gjennom hele rommet.

Kravet iht. NS 3600 er maksimalt 10 mm over 2 m og maksimalt 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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



TG 0 Radon

Beskrivelse

Det er utført radonmåling i perioden 05.01.2026–26.03.2026. Målingene viser en høyeste årsmiddelverdi på 52 Bq/m³ og en høyeste registrerte måleverdi på 70 Bq/m³.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to mursteinspiper. I 2. etasje finnes en vedovn og en åpen peis, mens det i 1. etasje er en peisovn. På verandaen er det en utvendig peis tilknyttet husets hovedpipe.

Feiing ble sist utført i 2025 uten anmerkninger.

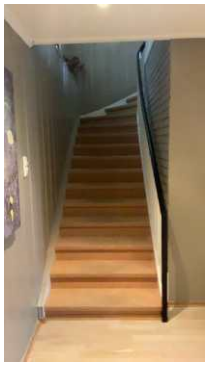






Tilstandsrapport







TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bodrom i vegg mot grunn. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 som indikerer noe fukt i området hvor måling er gjort men under avvikskrav.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fra 1. til 2. etasje har boligen en tretrapp med teppe i trinnene og rekkverk av tre. Klassisk loftstrapp til loft.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG2 settes grunnet overnevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører, samt enkelte skyvedører fra hovedsoverom til garderoberom. Døren inn til praktikantdelen er blindet fra hoveddelen av huset, men er synlig fra bodrommet i praktikantdelen.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

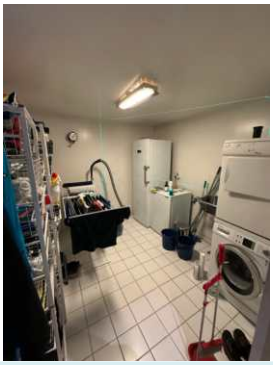
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet i husets første etasje er fra 2002/2003. Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer. Teknisk forskrift som gjaldt i perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte plater på veggene, og gulvflisene er trukket opp 6 cm på veggene som sokkel. Taket er slett og malt, med taklampe som lyskilde, og det er taklist mellom vegg og tak.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket bom under de flisene som ble kontrollert. Det kan likevel forekomme avvik, siden ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

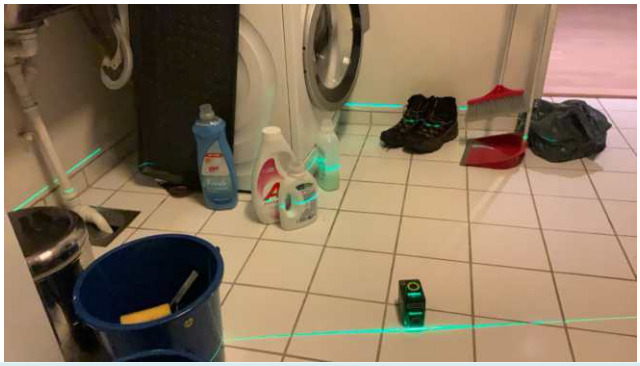
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på vaskeroms Tilstandsgrad 2 (TG2) settes fordi det er noe nedsatt fall på gulvet i forhold til fallkravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet, vaskerom virker med dette avviket.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemringen. Tettesjikt/membran ligger skjult i konstruksjonen, og full kontroll er derfor ikke mulig uten destruktive inngrep. Vurderingen av tettesjiktet baserer seg på alder (forventet levetid), synlige observasjoner og forelagt dokumentasjon. Det foreligger dokumentasjon på at utfører skal smøre membran på badet (ref. tilbud datert 05.02.2003).

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen som ikke er observert. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er beskrevet at utførende selskap skal smøre membran på badet. Uten bekreftende dokumentasjon eller bilder fra utførelsen kan dette ikke garanteres, men det antas at membran er på plass.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet har vegghengt utslagsvask i metall med ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt hylløsninger for oppbevaring.

1.ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) ventilasjon, med tilluft via luftespalte under døren og avtrekk gjennom ventil i veggen.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet har vegger i våtsone mot yttervegg, og det er derfor ikke mulig å utføre fuktsøk i konstruksjonen ved våtsonen. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

Generell

Beskrivelse

I praktikantdelen er det et bad/vaskerom. Rommet ble renovert i 2022, og det foreligger både dokumentasjon og garanti på arbeidet. Teknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for utførelsen.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser, og taket er malt innvendig. Som lyskilde er det montert spotter.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke funnet avvik ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle flisene er kontrollert.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, samt 5 x 5 cm fliser i dusjsonen. Det er varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 37 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket bom under de flisene som ble kontrollert. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle flisene er kontrollert.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og skuffer, ettgreps blandebatteri og speil på veggen. Det er dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusj. Det er også opplegg for vaskemaskin. Sisterne med waterguard.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



1.ETASJE > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til grunn og hoveddel av huset og består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..



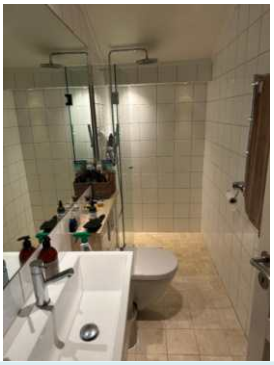
2.ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift som gjaldt i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura med beskrevet utførelse samt enkelte bilder av elektriske arbeider.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med 20 x 20 cm fliser, og taket er malt innvendig. Som lyskilde er det montert spotter.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle flisene er kontrollert.

2.ETASJE > DUSJBAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser, og 10 x 10 cm fliser i dusjsonen. Det er varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 41 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Dusjhjørnet er nedsenket.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket bom under de flisene som ble kontrollert. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle flisene er kontrollert.

2.ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert banemembran under klemringen samt smøremembran på veggene. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å utføre en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner

Årstall: 2007 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant med ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfelt dusjdør, regnfallsdusj og håndholdt dusj.

2.ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk gjennom ventil i taket og tilluft via spalte under dørbladet. Det ble påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av papirark.



2.ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er våtsone (bad) i tilstøtende rom til våtsonen, og hulltaking er ikke vurdert som mulig. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.



2.ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift som gjaldt i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura med beskrevet utførelse samt enkelte bilder av elektriske arbeider.

Årstall: 2007 **Kilde:** Faktura e.l



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med 20 x 20 cm fliser, og taket er malt innvendig. Som lyskilde er det montert spotter.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle flisene er kontrollert.

2.ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Dusjsonen er nedsenket.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket bom under de flisene som ble kontrollert. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle flisene er kontrollert.

2.ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert banemembran under klemringen. Det er installert badekar med direkte avløp. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å utføre en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Årstall: 2007 **Kilde:** Faktura e.l





2.ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har baderomsinnredning med skuffer og skap, samt benkeplate i stein med toppmontert, bred servant og to ettgreps blandebatterier. Det er veggmontert toalett og håndkleholder med varme.
Rommet har innfliset badekar, en stor dusjsone med benk, regnfallsdusj og håndholdt dusj.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2.ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk gjennom ventil i taket og tilluft via spalte under dørbladet. Det ble påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av papirark.

2.ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra garderoberom i vegg bak dusjsone. .



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2022 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA. Gulvet er belagt med laminat, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med spotter som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:

Integrert komfyr fra Grundig
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Point (40 cm)
Kombiskap fra Grundig
Avtrekksvifte fra Imea

Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppesystem og komfyrvakt. Benkeplaten er i laminat med underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det metallbeslag.

Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt. Ett lys i ventilator med defekt pære.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2007, og innredningen fra IKEA har glatte fronter. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med spotter som lyskilde. Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy mot spisestuen og store vindusflater mot innkjørselen.

Følgende hvitevarer er installert:
Integrert komfyr fra Miele
Mikrobølgeovn fra Miele
Induksjonstopp fra Miele
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kjøleskap fra Siemens
Avtrekksvifte fra Siemens

Benkeplaten er i granitt med underlimt metallvask og ett-greps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert glassplate.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med lys.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier







2.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Avtrekket er testet med papir (papirtest) og fungerer tilfredsstillende. Lyset i viften er defekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er kobberrør frem til stoppekranen, og videre har boligen et rør-i-rør -system. Stoppekranen er plassert i boden under trappen og er funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.



Fordelerskap i 2. etg.

Tilstandsrapport



Fordelerskap i praktikantbolig

TG 2 Vannledninger - kobber

Beskrivelse

Det er vannrør av kobber frem til hovedstoppekran / vannfordeling.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget. Tilstandsgrad to sette på vannrør av kobber, hvor mer en halparten av forventet levetid er utløpt-

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft kommer inn gjennom lufteventiler i veggene, samt via ventiler i overkant av enkelte vinduer. På loftet er det montert en Genves-ventilator som trekker luften ut fra våtrommene i 2. etasje.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

I stuen i husets andre etasje er det plassert en varmepumpe med utvendig del i bakkant av huset. Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpen er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

I bodrommet under finnes en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2018. Rommet har sluk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av panelovner, varmepumpe i stuen i 2.etasje, samt varmekabler på alle våtrom. Det er tre peiser i boligen – to i husets andre etasje og én i første etasje.

TG 1 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

Tilstandsrapport

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 63 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002 Sikringsskapet ble byttet i 2002, og det er utført flere mindre endringer på det elektriske anlegget siden. Alt elektrikerarbeid er utført av autorisert selskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble i 2007 og i 2022 (praktikantdelen) utført en rekke elektriske arbeider i forbindelse med renovering av huset. Det foreligger samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

Tilstandsrapport

år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1967. Huset er plassert på en høyde med naturlig drenering bort på tre av sidene. På baksiden av huset kan man observere asfalt som tettesjikt mot grunnmuren. Forventet levetid er utløpt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betong og antas å være forankret på fast fjell. Mindre deler av grunnmuren (tilbygg) er i Leca, synlig på baksiden av huset. Det anbefales å pusse og behandle Leca-grunnmuren.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Boligen har flere forstøtningsmurer, oppført i betongstein, betong og naturstein.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er plassert på en høyde med naturlig avrenning bort fra huset. På baksiden av boligen, like inntil huset, står en større støttemur i betong.

Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten ras- og flomfare. Overvannsfaren er i området vurdert til 2 av 6 (der 6 er høyeste score).

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig tilknytningspunkt ligger skjult i bakken og er derfor ikke videre vurdert. Vannet ledes gjennom et delvis privat ledningsnett ned til offentlig koblingspunkt. Typen vann- og avløpsnett er antatt basert på byggemetoden for byggeåret, og avvik fra denne antakelsen kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder på de utvendige vann- og avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank nedgravd på tomten. Tanken er sanert, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Garasjen har salt takkonstruksjon. Taket er tettet med betongtakstein. Garasjen har to plan. Med trapp opp til Øvre plan på bakside. Noe mose og på tak.

Garasjen er oppført i bindingsverk. Det er støpt dekke. Det er også pusset grunnmur på to av sidene til garasjen. Garasjen har elbil lader automatisk portåpner lys/strøm. I garasjen er det også lagt opp til en egen bod/smøre / ved bod, garasjen fremstår som tørr og fin på befaring

Vindu fra 2018
Laminat gulv
Slette malte vegger og tak taklampe
Inngang fra utvendig trapp på bakside av terrasse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

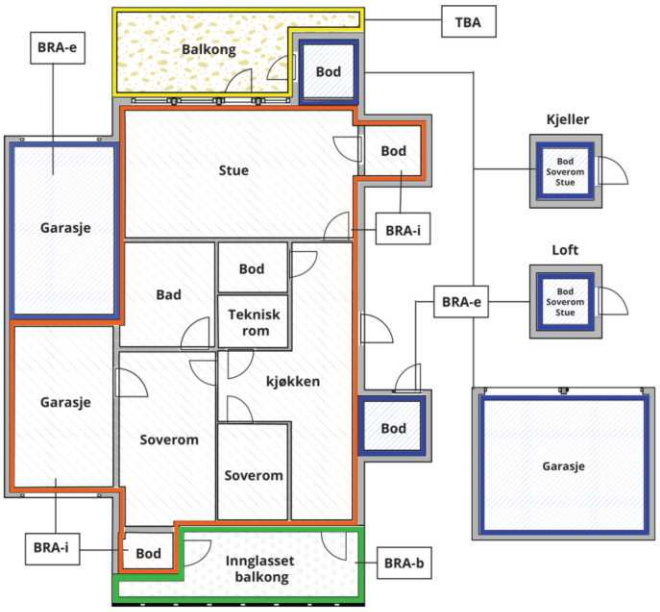
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	107	8		115			115
2.Etasje	126			126	53		126
Råloft						8	8
SUM	**233**	**8**			**53**	**8**	**249**
SUM BRA	**241**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, peisstue, bod, vaskerom, gang, bad/vaskerom (praktikantdel), kjøkken (praktikantdel), stue (praktikantdel), bod 2 (praktikantdel)	Bod 3	
2.Etasje	Stue, kjøkken / spisestue, soverom, soverom 2, dusjbad, bad hovedsoverom, garderobe, hall m/trapp		
Råloft			

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
PÅ loft er det et mindre område med dekke, oppmålt til 8,23 kvm. Areal er ført opp som ALH, areal med lav høyde og er ikke måleverdig,.
Det er utvendige terrasser/ balkonger disse er ført opp som TBA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etg.		38		38	
Loft		24		24	
SUM		**62**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etg.		Bod, garasje	
Loft		Trimrom	

Kommentar

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	226	15
Garasje	24	38

Kommentar	
Enebolig Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
05.8.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	704		0	991.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Idrettsveien 6

Hjemmelshaver
Oma Tor Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen har en meget attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet innerst i en blindvei på Jar/Ringstabekk. Huset ligger i rolige omgivelser med flotte grøntområder og gode solforhold. Dette er et meget barnevennlig område med gode oppvekstsvilkår og et hyggelig bomiljø. Nærområdet tilbyr et bredt spekter av fritidsaktiviteter og flotte tur- og friluftsområder. Kort vei til Jarmyra som er et stort og flott grøntområde med gressletter, fotball- og idrettsbaner, tjern og fine turstier. I nærområdet finner du Nadderudhallen med svømmehall, flere treningssentre og idrettsanlegg, kunstfrossen skøytebane, skatepark og sandvolleyballbanen, samt Kolsås skisenter med blant annet skiskole og terrengbark. Det er også kort vei til Bærumsmarka med flotte tur- og sykkelstier, samt milevis med preparerte skiløyper om vinteren. Fossum IF har et godt idrettstilbud innenfor allidrett, alpint, fotball, hopp, langrenn, skiskyting, orientering, sykkel/triatlon og trim. Har du interesse for golf, er det kun en gåtur til Grini, Galla eller Haga Golfklubb. Bekkestua sentrum ligger i umiddelbar nærhet og tilbyr et stort utvalg av matforretninger, butikker, post, bibliotek, samt hyggelige spisesteder, kaféer og restauranter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til populære CC-vest eller Sandvika storsenter med sine 190 butikker. En kort kjøretur tar deg til Strand restaurant og Bølgen & Moi på Høvikodden. Dette er to idylliske spisesteder ved vannkanten som tilbyr god mat og god servering. God tilgang til offentlig kommunikasjon via buss og T-bane med hyppige avganger. Nærmeste T-banestopp er Ringstabekk, kun et par hundre meter fra boligen. T-banen bruker 18 minutter til Nationaltheatret. Bekkestua ligger like i nærheten og er et knutepunkt for en rekke T-bane og bussruter, herfra går også flybussen. Det finnes et godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærområdet. Av skoler er det gangavstand til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole. Videre finnes Steinerskole på Grav og internasjonal skole og NTGU på Bekkestua.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Kort vei fra offentlig transport. Boligen har flere biloppstillingsplasser foran huset. Parkering på samme nivå som hovedinngang.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 991 kvm. Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplasser, hage med flott beplanting, terrasse, sittegruppe og utvendige trapper, det er flere forstøtningsmurer.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon bad.			Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon av utførende arbeid			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring rørlegger			Gjennomgått		Nei
Rapport på radonmåling.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.01.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Forutsetninger

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260169
Addresse	Idrettsveien 6		
Postnr.	1358	Sted	JAR
Selgers navn	Tor Anders Oma		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1998

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

27 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

0793189

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har bodd i huset siden 1998. Vaskerom etablert i 2002, to bad ble renovert i 2007 og bad i hybel ble renovert i 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

For bad bygget i 2022 har vi samsvarserklæring og andre dokumenter fra rørlegger i Boligmappa. For bad fra 2002 og 2007 har vi faktura og beskrivelser av arbeid fra Bærum Håndverkersenter AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se dokumenter i Boligmappa og på papir

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble laget helt nye bad der hvor de to gamle badene hadde vært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I alle tre tillfeller nevnt under punkt 2 er det lagt nye varmekabler, el uttak o.l.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Viser til kort beskrivelse under punkt 2

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vann og avløp går via naboeiendom til offentlig tilknytning. Fellesledninger ble lagt i varerør/rør i rør på naboeiendom i forbindelse med arbeid på denne eiendommen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har bilder på papir fra rørgrøften som viser varerørene

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

se punkt 8

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2007 Nytt taktekke og nye takrenner, pipebeslag, luftehatter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Pristilbud omtekking fra Bærum Håndverkerservice (papir)

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utskifting av markterasse i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontrakt om følgende:Nye terassebord -skjulte skruer•Nye bjelker og ny duk•Ny dør mot baksiden av huset

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bad og kjøkken i underetasje er renovert i 2022, men bruken er ikke endret. Dette arbeidet ble utført av Bolig Solutions As- se Boligmappa

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etterisolering 300 mm loft 2011 Utført av Hero Bygg. Ingen bruksendring

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Avtaledokument på papir

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har gjort omfattende oppgraderinger av huset i eierperioden spesielt i 2002, 2007, og 2022. Vi har i alle tilfeller benyttet godkjente elektrikere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

For 2002 og 2007 har vi avtaledokumenter og for arbeid i 2022 har vi dokumentasjon fra elektriker - se vedlagt

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert varmepumpe 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura fra Varmepumpe energy AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

periodisk service av leverandør senest i 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

ja, men fylt igjen etter pålegg fra kommunen

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

se over

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

ja, det ble gitt dispensasjon for å fylle den igjen og la den ligge

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget garasje i 2002 og intergrert opprinnelig garasje i boligen. Begge deler er godkjent

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har fra tid til annen hatt noe mus på loft på høsten/vinter Men ikke sett etter at vi gjorde ekstra tiltak bla tetting med musebånd i 2025

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Høyeste årsmiddelverdi 52 Bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Foreligger ferdigattest for ombygging av garasje til boligrom i 2003 og godkjenning av bygging av frittliggende garasje i 202

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 16.04.2026

Signert av *Tor Anders Oma*

Initialer selger:
T O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Idrettsveien 6, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279368**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17179020**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **704**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **233,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **233,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **214,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **213,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 121 kWh**



Idrettsveien 6, 1358 JAR

Detaljering

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

Idrettsveien 6, 1358 JAR

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 21: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 14.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	704	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Idrettsveien 6, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 832,66 kr
Feiing	650,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	10 124,34 kr
Sum	**27 991,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	15%	233 m2	39.80	1/1	0 %	9 273,75 kr	2 318,43 kr
Avløp etter areal	15%	233 m2	45.26	1/1	0 %	10 546,51 kr	2 636,63 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	3 stk	146.00	1/1	0 %	438,00 kr	109,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	74,76 kr
					Sum	**25 941,45 kr**	**6 485,38 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 14.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	704	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Idrettsveien 6, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 991 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963281 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963281)
Navn	RINGSTABEKK UNGDOMSSKOLE
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.08.1973	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8764/1963281.pdf	
Delarealer	**Delareal**	984 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	8 m^2
	Formål	Kjørevei

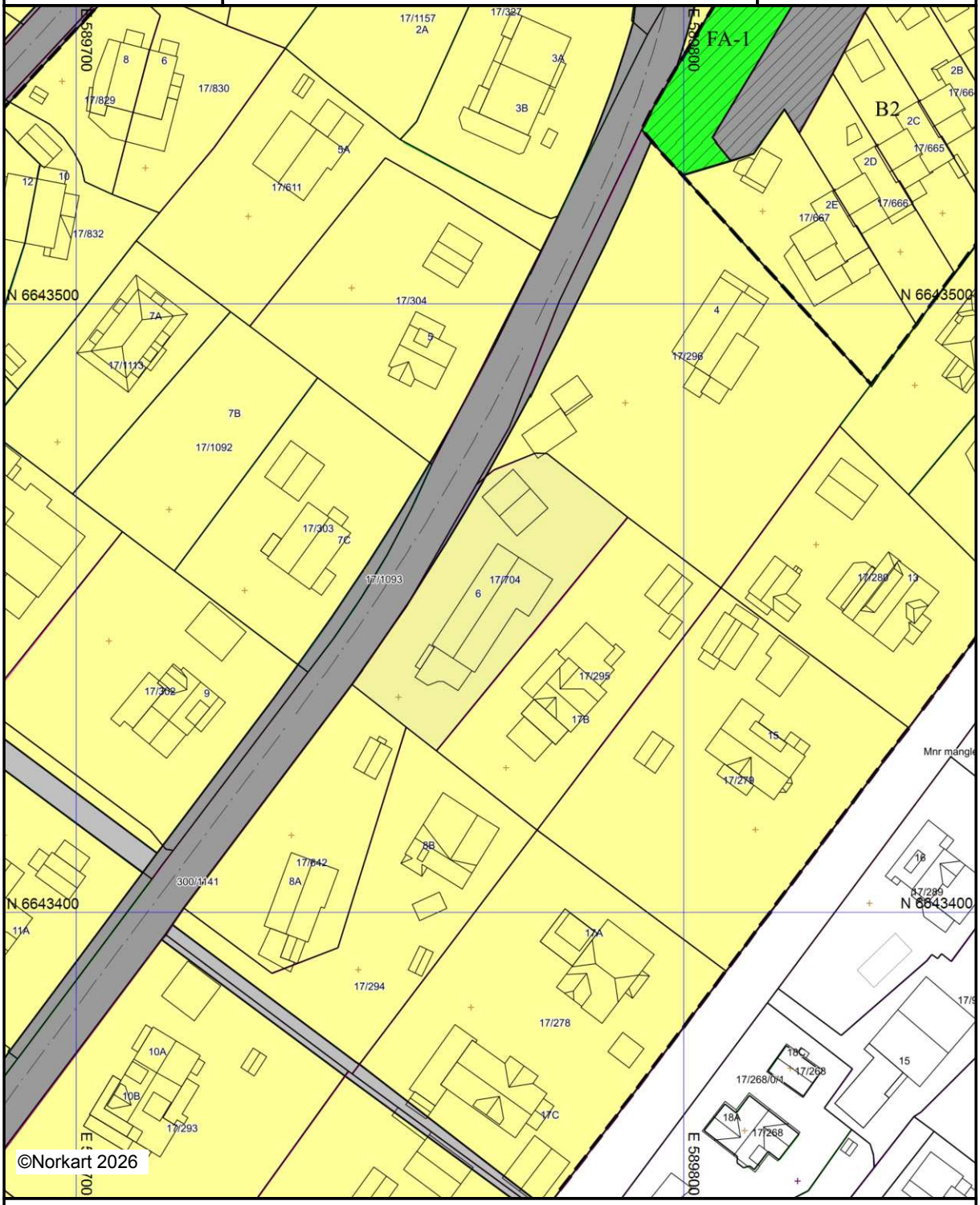
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/704
Adresse: Idrettsveien 6
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



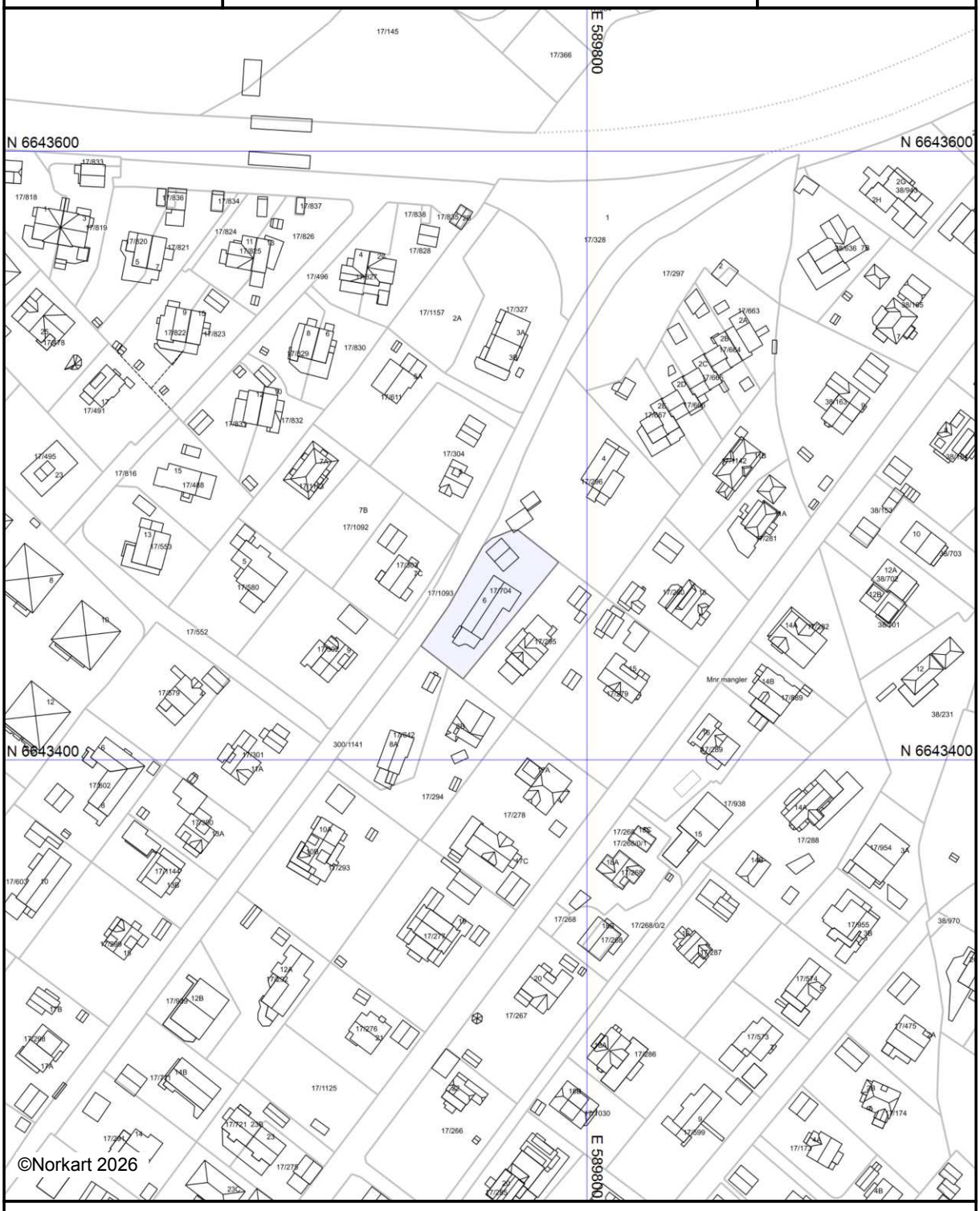
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 17/704
Adresse: Idrettsveien 6
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

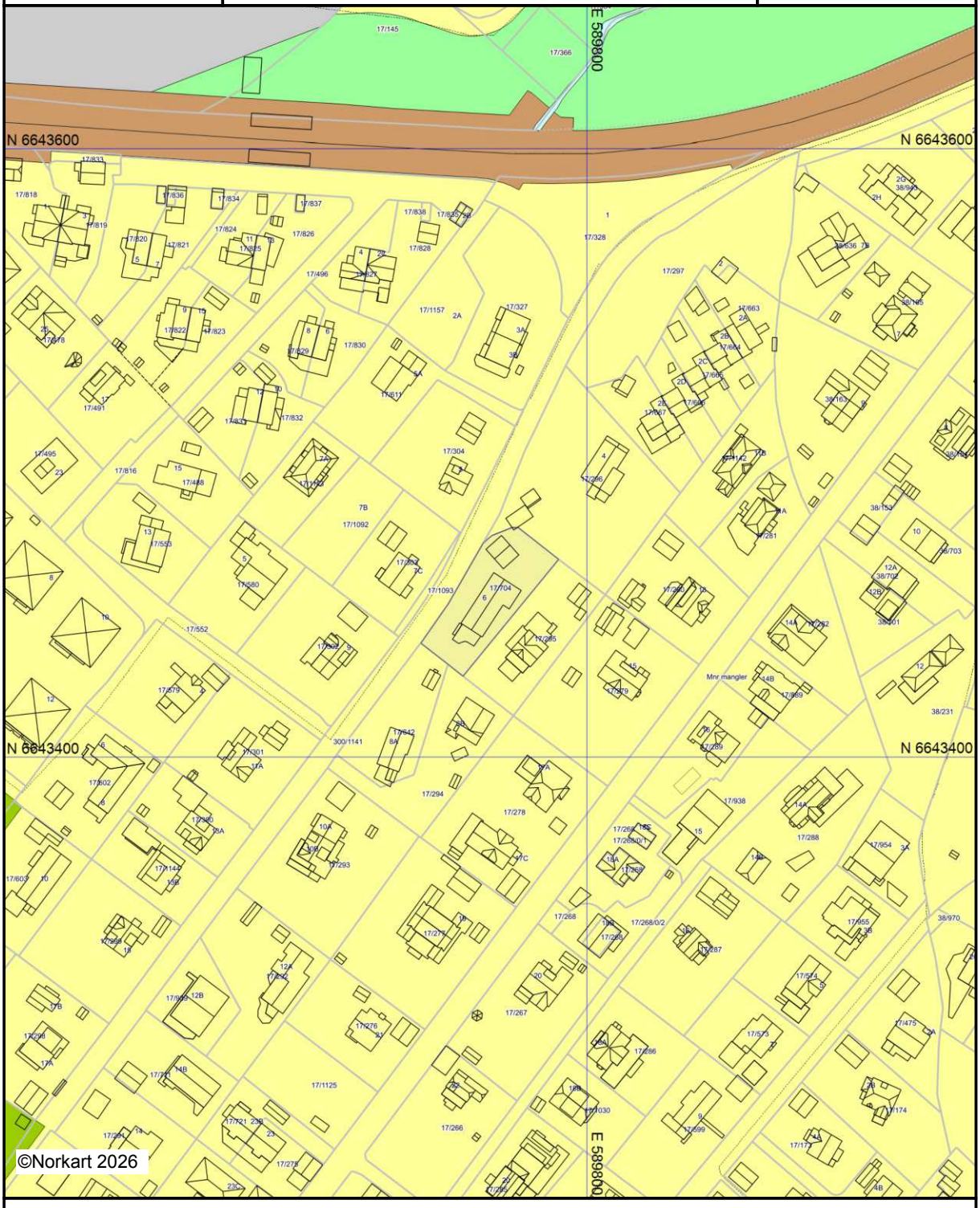
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/704
Adresse: Idrettsveien 6
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



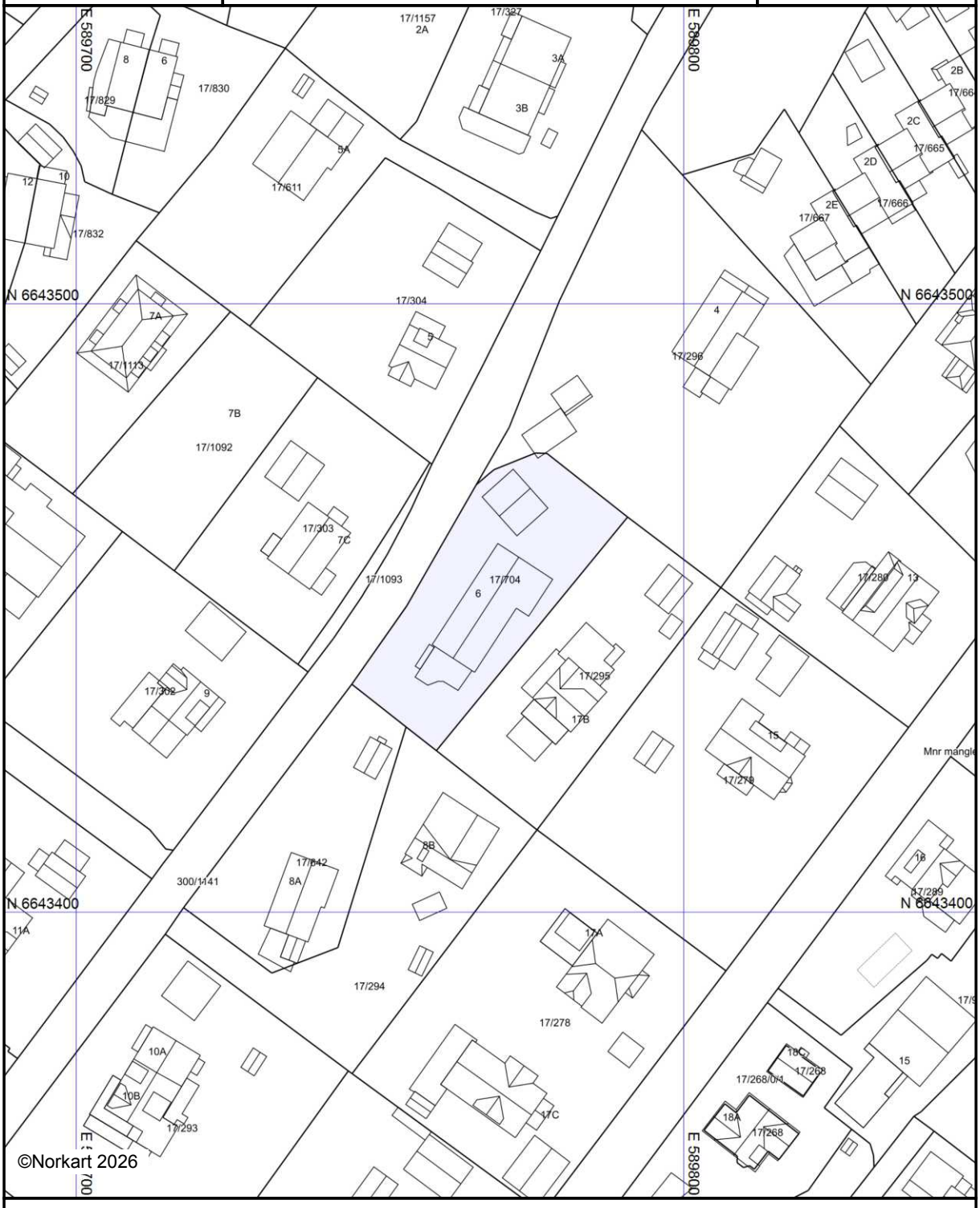
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/704
Adresse: Idrettsveien 6
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

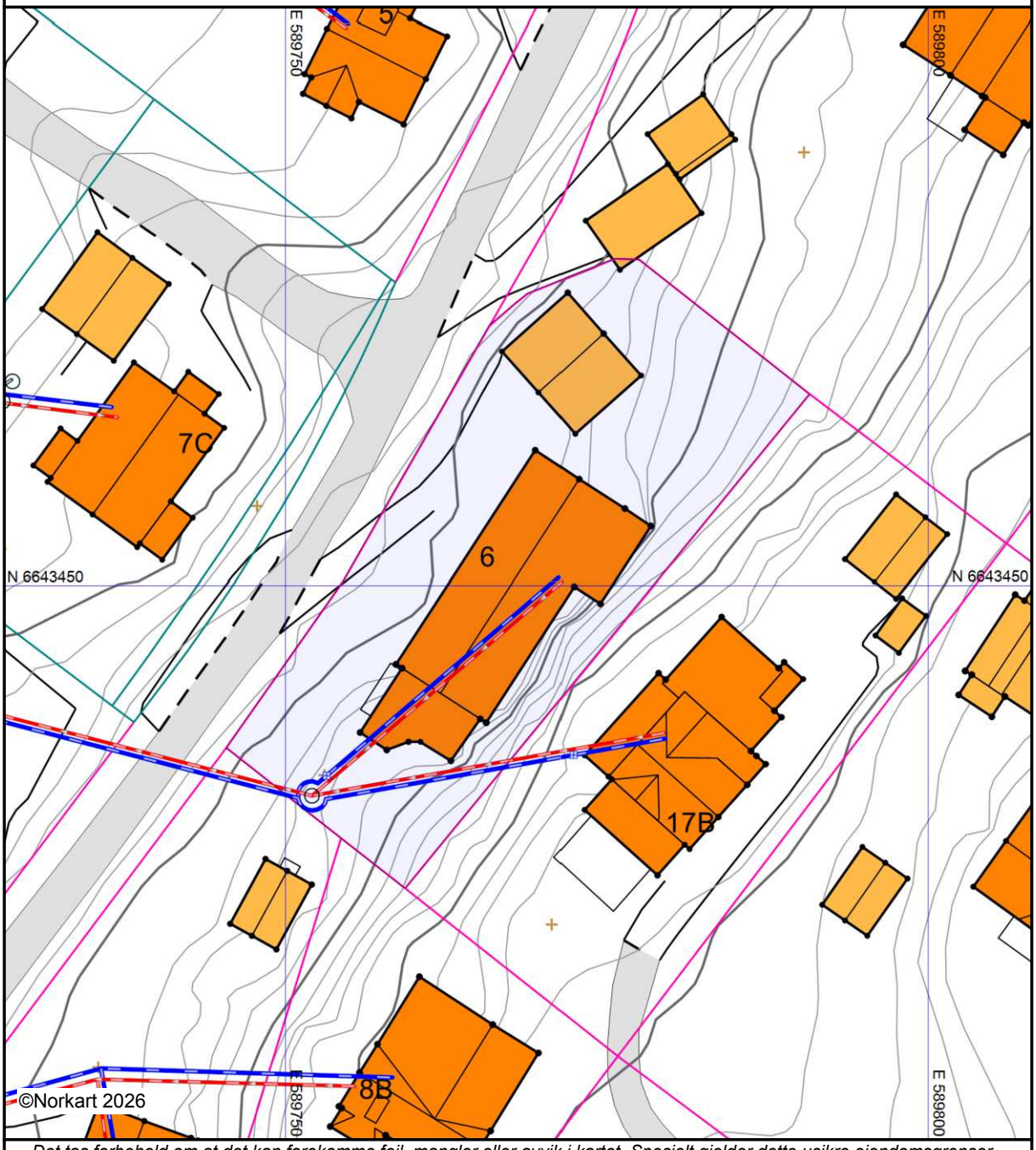
Eiendom: 17/704
Adresse: Idrettsveien 6
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

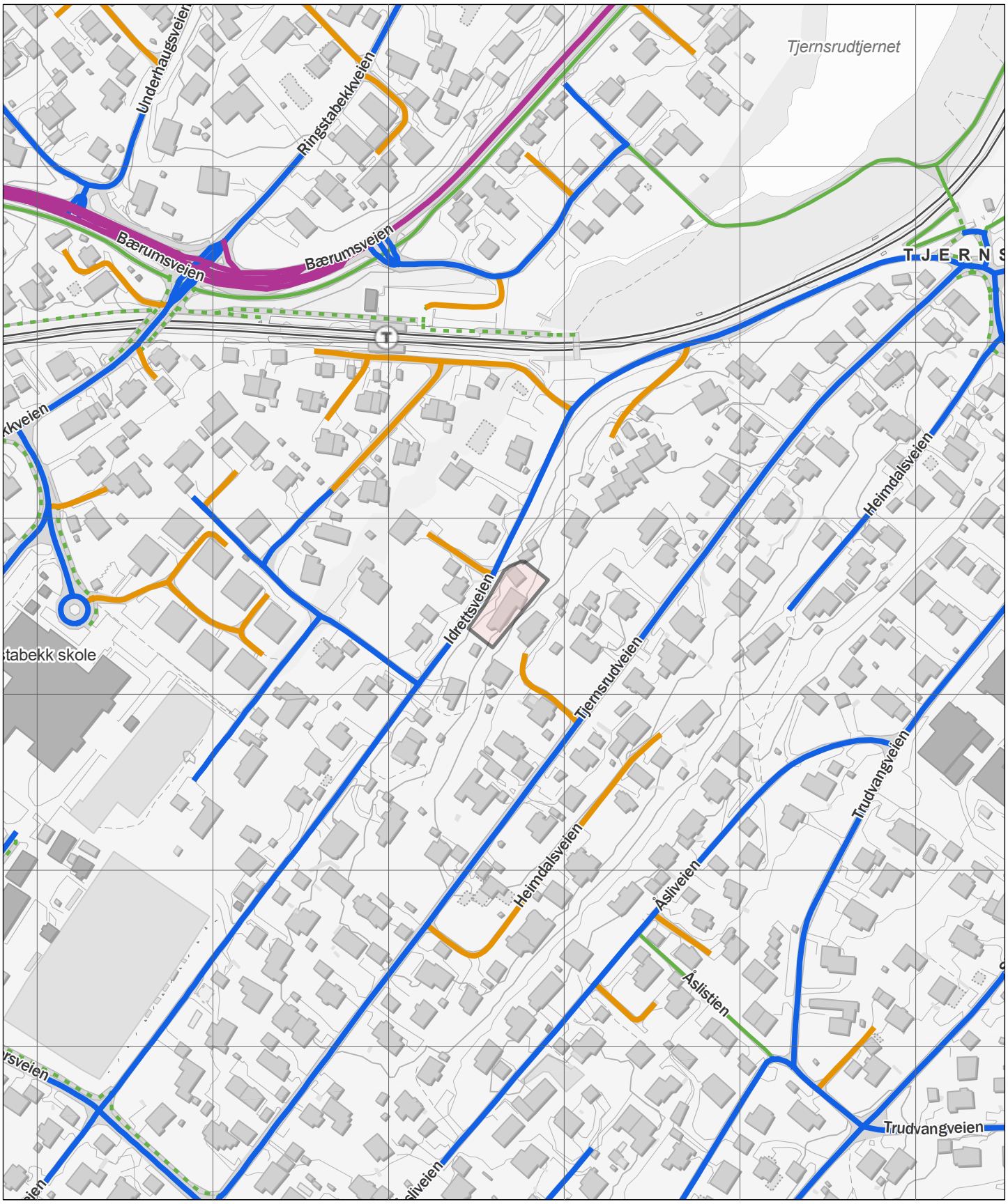
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/704/0/0
Adresse: Idrettsveien 6, 1358 JAR

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14/04/2026



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

BÆRUM KOMMUNE

BÆRUM HÅNDVERKERSENTER A/S
BLOMMENHOLMVEIEN 5C

1365 BLOMMENHOLM

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:**2003-1403,** BILAG **17**
GNR 17, BNR 704

TILTAKSADRESSE:	IDRETTSVEIEN 6
ARBEIDETS ART:	OMBYGGING AV GARASJE TIL BOLIGROM/TILBYGG
TILTAKSHAVER:	OMA, TOR
ANSVARLIG SØKER:	BÆRUM HÅNDVERKERSENTER AS
ANSVARLIG UTF/SAM:	BÆRUM HÅNDVERKERSENTER AS

Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon. Dokumentasjonen godtgjør at ansvarlig kontrollerende for utførelsen ikke har funnet feil eller mangler som er til hinder for å gi ferdigattest og at det er utført løpende kontroll i utførelsesfasen i henhold til godkjent kontrollplan. Kommunen har i dette tilfelle ikke utført stikkprøvekontroll.

Sandvika den 07.11.2003

for Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Cathrine Lervik
Saksbehandler

Kopi
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Oma, Tor
Idrettsveien 6
1358 Jar

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

8. januar 1968.

504-66. Bilagb 36 og 33. VÖ/EC.

Herr H. Ketilsson,
Idrettsveien 6,
Jar.

Tömmermester Aslak Midjås,
Eftasåsen 4,
Bryn.

Gnr. 17, bnr. 295 av Ringstabekk.

En viser til udatert brev, mottatt den 21. november f.å. fra Aslak Midjås med söknad om midlertidig brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom.

Ved besiktigelse 28. desember f.å. var det följgende å bemerke:

1. Fjellskråningen på oversiden av huset må sikres. Dersom det velges å sette opp forstötningsmur, må denne anmeldes til bygningsvesenet på vanlig måte. Jfr. bygningslovens § 77 og byggeforskriftenes kap. 54 § 1 pkt. 2.
2. Rökpipens munning over tak må avdekkes på en forskriftsmessig måte. Jfr. byggeforskriftenes kap. 27 § 1 pkt. 7.
3. Det må fuges i overgang mellom pipebeslag og murverk. Jfr. bygningslovens § 77.
4. Terrassene må på oversiden pusses eller gis en annen overflatebehandling som kan godkjennes av bygningsvesenet. Jfr. bygningslovens § 77.
5. Permanent rekkverk for terrasse mot syd, må settes opp i den utstrekning det er nödvendig. Jfr. bygningslovens § 77.
6. Baderommet i underetasjen er ennå ikke ferdig. Jfr. bygningslovens § 77.
7. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp. Jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.
8. Eventuelle pålegg fra ingeniörvesenet vedrörende avkjörsel og snuplass på egen grunn må etterkommes. Jfr. vår approbasjon av 14. september 1966.

Attest fra vannverket og feiermesteren foreligger ennå ikke.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at oven-

nevnte mangler blir rettet innen 15. mai d.å.

Skriftlig melding om at manglene er rettet må være byg-
ningsvesenet i hende innen 20. mai d.å.

For bygningssjefen

Th. Stokke
e.f.

Viktor Öyen

Idrettsveien 6

Nabolaget Ringstabekk - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Jar skole (1-7 kl.) 533 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	21 min
Oslo International School 90 elever	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringstabekk Linje 1, 2, 3, 5	3 min 0.2 km
Ringstabekkveien Linje 145, 150, 213, 214, 216	8 min 0.8 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	20 min 1.8 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12.2 km

BARNEHAGER

Jar Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 52 barn	9 min 0.9 km
Jar idrettsbarnehage (1-5 år) 94 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk	13 min
Meny Bekkestua	15 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	15 min
Apotek 1 Bekkestua	15 min
Bekkestua Vinmonopol	15 min

SPORT

Ringstadbekk skole	4 min
Stabekkbanen	5 min
SATS Bekkestua	15 min
GYM Bekkestua	15 min

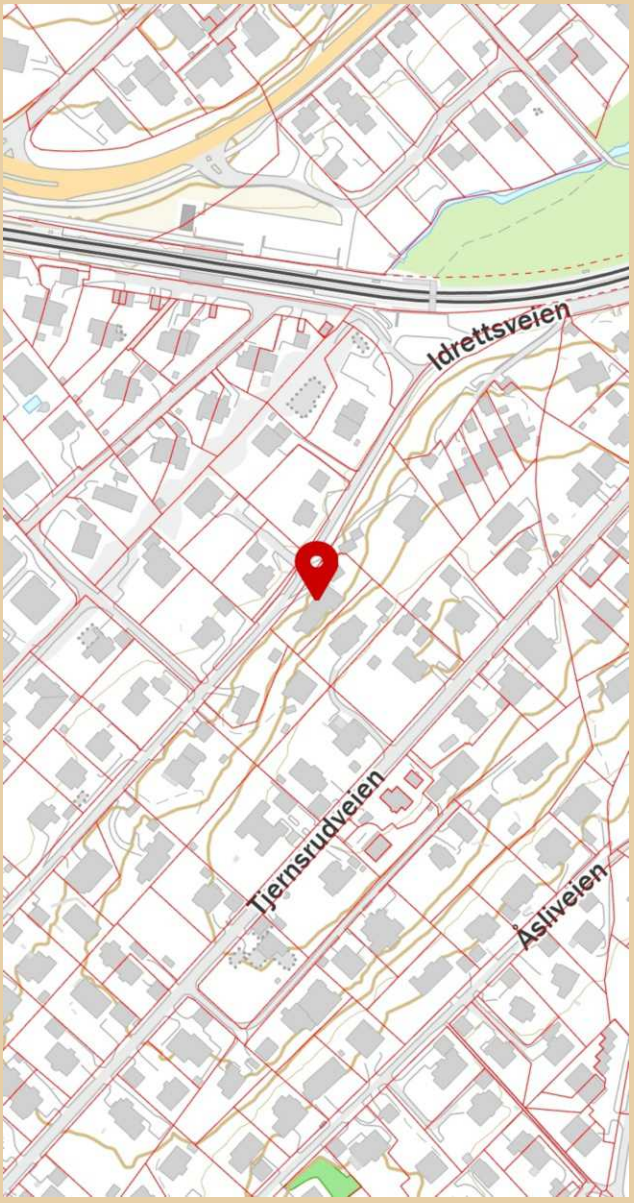
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Idrettsveien 6, 1358 Jar
Gnr. 17, Bnr. 704, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260169

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Hanne Borch-Nielsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 480 05 205

E-post: hanne.christensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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