PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL CAPRALHAUGEN 30

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

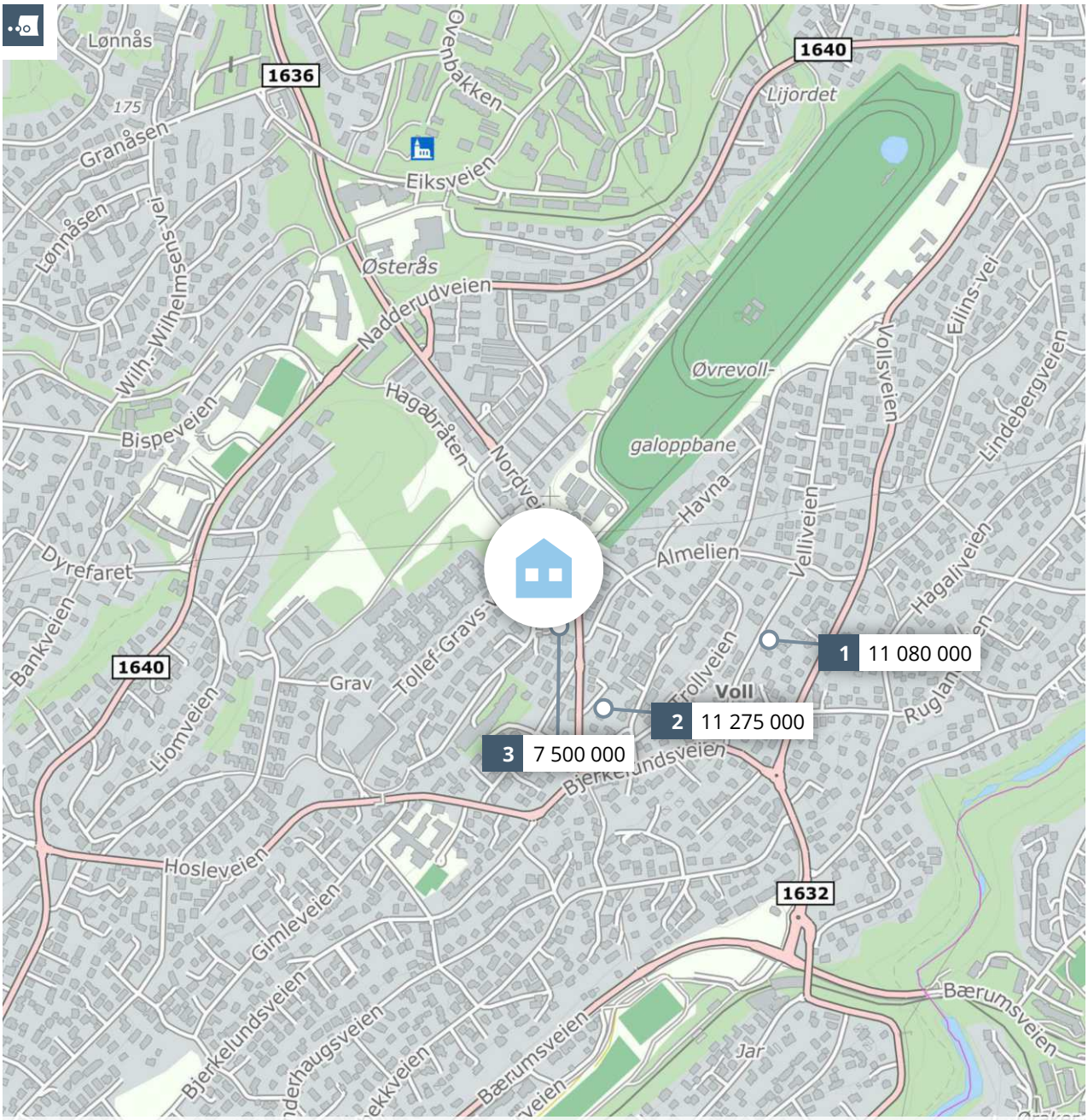
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

CAPRALHAUGEN 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 05.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Capralhaugen 30, 1358 JAR

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1928

GNR 36 BNR 63 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Grav 20

Verdivurdert til

8 990 000

-	8 990 000	48 075
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	187 m²	- m²	- m²	3 m²	- m²	- m²

Tomt	644 m²
Byggeår	1928

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Velliveien 7 A 128 m² 1964 431 m² 4 sov	29.04.2025	11 200 000	**11 080 000**	0	11 080 000	**86 563**
2 Nordveien 3 C 162 m² 1957 1 698 m² 3 sov	15.08.2025	11 500 000	**11 275 000**	0	11 275 000	**69 599**
3 Capralhaugen 50 127 m² 1931 435 m² 3 sov	12.07.2025	7 390 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**59 055**

Stor horisontaldelt tomannsbolig på Jar i Bærum kommune, med solrik tomt og mye potensiale!
Boligen ligger i et etablert og svært attraktivt nabolag med nærhet til skoler, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon.

Boligen er av eldre standard og har større moderniseringsbehov for å bli oppgradert til dagens standard. Det må påregnes oppgraderinger både utvendig og innvendig. Her har man mange gode muligheter for å skape sitt neste hjem!

Boligen selges med 2 boenheter, som består av følgende:
- Boenhet 1: Entré, stue, kjøkken, spiserom, bad, tre soverom og innredet rom.
- Boenhet 2: Gang, kjøkken, tre soverom, toalettrom, dusjrom og innredet rom.

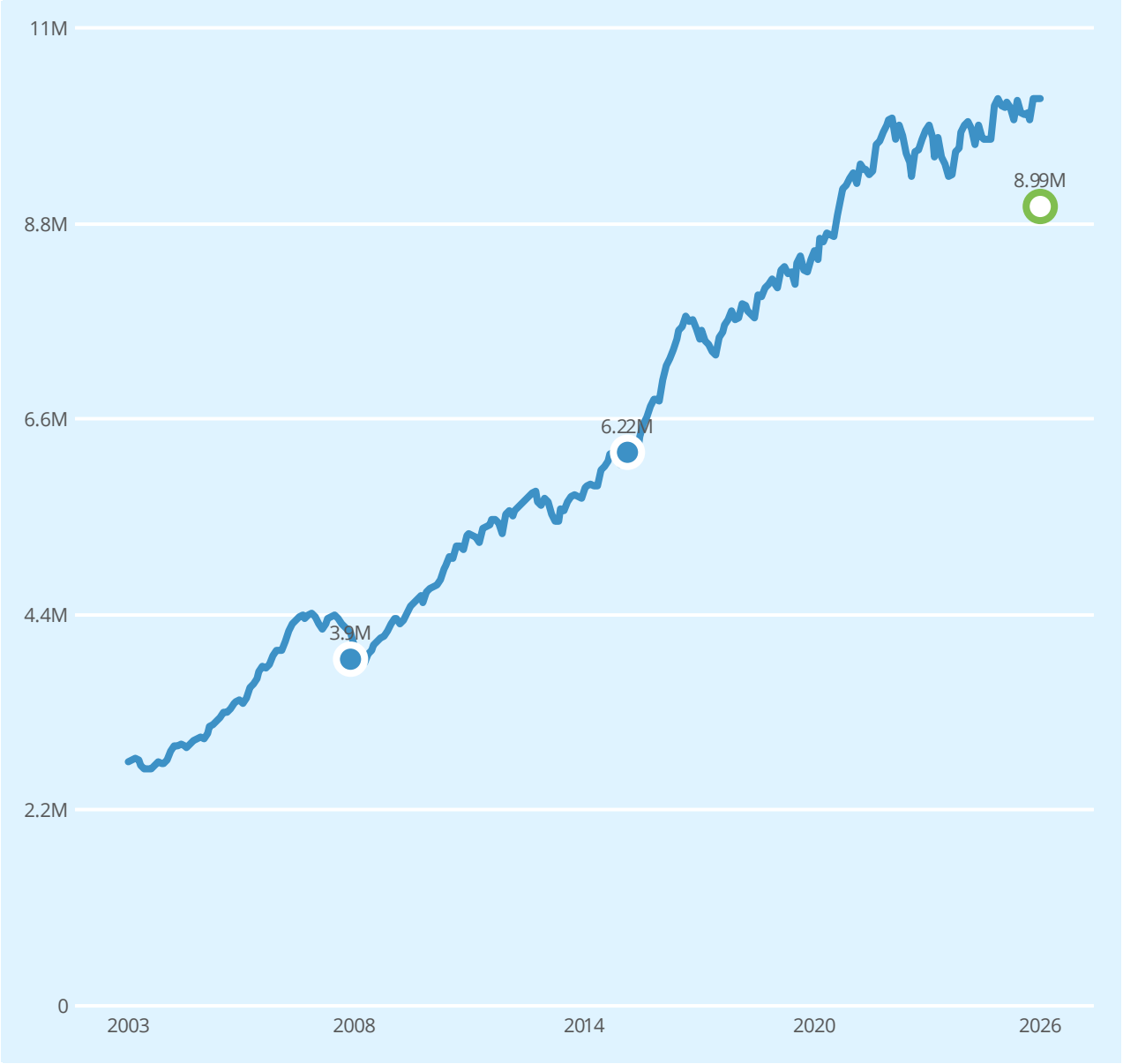
Stor kjeller med mye lagringsplass.

Tomt på ca. 644 kvm med hageareal rundt boligen.

Parkering i carport og på gårdsplass.

2. stk boenheter registrert i matrikkel.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.08.2015	01.09.2015	04.12.2015	5 500 000	6 220 000	0	6 220 000	3
04.09.2008	22.09.2008	28.01.2009	3 950 000	3 900 000	-	3 900 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Attraktiv bolig med etterspurt beliggenhet

Tomannsboliger til salgs i 1358 JAR nå

5
tomannsboliger til salgs

15.3M
14.9M
14 370 000 Prisantydning i snitt
14.1M
13.7M
13.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
143
dager

Tomannsboliger solgt i 1358 JAR siste 6 mnd

10
tomannsboliger solgt

15.4M
15 319 000 Prisantydning i snitt
15.3M
15 291 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
163
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

70 240 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
63 954 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd
48 075 Capralhaugen 30 Totalpris 8 990 000

Tilstandsrapport

Capralhaugen 30, 1358 JAR

Norske Boligrapporter NITO

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner

- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- 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.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Vilkår for bruk og opphavsrett
Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Mer om dette oppdraget

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet. Dette medførte begrensninger i muligheten for visuelle observasjoner av terreng og tilstøtende konstruksjoner.

Enkelte rom inneholder betydelige mengder lagrede gjenstander, som i stor grad hindrer inspeksjon av overflater og konstruksjoner.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har 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 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

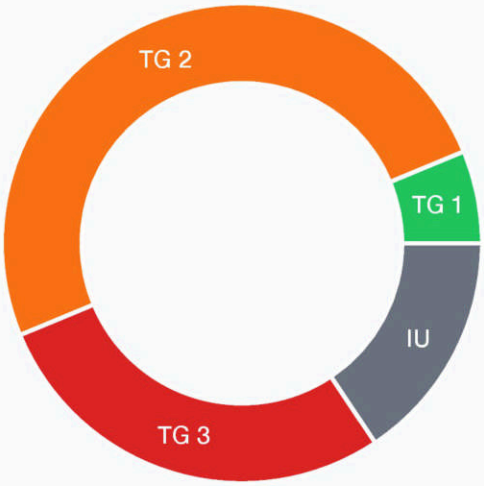
Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og avvik som krever tiltak. Det må påregnes kostnader knyttet til utbedringer og modernisering, både på kort og lengre sikt.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, anbefales det å lese hele rapporten nøye.

TG 3 **Store eller alvorlige avvik (9)**

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken, Sanitærutstyr og ventilasjon (Toalettrom - 2. etasje), Avtrekk (Vaskerom - Kjeller), Sluk og tettesjikt/membran (Vaskerom - Kjeller), Overflater (Vaskerom - Kjeller), Sluk og tettesjikt/membran (Dusjrom - 2. etasje), Dører, Vinduer, Veggkonstruksjon

TG 2 **Vesentlige avvik (16)**

Varmtvannstank, Ventilasjon, Avløpsrør, Vannledninger, Rom under terreng, Sanitærutstyr (Vaskerom - Kjeller), Avtrekk (Bad - 1. etasje), Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje), Overflater (Bad - 1. etasje), Avtrekk (Dusjrom - 2. etasje), Overflater (Dusjrom - 2. etasje), Grunnmur og fundamenter, Fuktsikring og drenering, Balkonger/terrasser og lignende, Taktekking

IU **Ikke undersøkt (5)**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Vaskerom - Kjeller), Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje), Terrengforhold, Byggegrunn, Takkonstruksjon/Loft

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ **Åpenbare forhold (4)**

Rekkverk og håndløper, Branntekniske forhold, Elektrisk anlegg, Radon

Vurderinger

Utvendig

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er ifølge en tidligere salgsannonse fra 2007.
Yttertaket er tekket med takplater.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Det har ikke vært mulig å gjennomføre en fullverdig vurdering av taket på grunn av snødekt tekking og at det ikke foreligger annen tilgjengelig informasjon. Dette medfører at det foreligger usikkerhet rundt takets faktiske tilstand. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

Avvik:

- Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag. Dette svekker materialenes beskyttende overflate, noe som over tid kan føre til korrosjon (rust) og lekkasjer som gjør at vannet ikke ledes bort fra boligen på en tilfredstillende måte.

Veggkonstruksjon

TG 3

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Avvik:

- Det er registrert omfattende råteskader i bordkledningen, som innebærer at treverket har mistet sin beskyttende funksjon mot vær og vind. Skadeomfanget tyder på at kledningen har vært utsatt for høy fuktbelastning over tid, og det er derfor sannsynlig at fukt og råte også har påvirket bakenforliggende konstruksjoner. For å sikre boligens tilstand må kledningen skiftes ut, og tilstanden på isolasjon og stendere bør kontrolleres i samme prosess.

- Det er registrert omfattende bom i pusslaget. Dette indikerer at deler av pussen har redusert heft og kan sitte løst. Forholdet gir økt risiko for nedfall av puss. Løst puss kan også bidra til at fukt blir stående bak overflaten, noe som over tid kan medføre frostskader eller påvirke bakenforliggende konstruksjon.

- Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

- Kledningen er montert tett mot beslag. Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket. Dette øker muligheten for fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

- Det er ikke registrert synlig luftespalte i kledningens nedkant. Boliger fra denne perioden ble ofte bygget uten lufting fordi uisolerte vegger hadde stor varmegjennomgang som hjalp til med uttørking, men dersom veggene er etterisolert, endres denne balansen. Uten luftsirkulasjon bak panelene vil fukt fra kondens eller slagregn bli værende i konstruksjonen, noe som øker risikoen for skjulte råteskader i både kledning, isolasjon og stendere. Da det er usikkerhet knyttet til veggens faktiske oppbygning og isolasjonsgrad, anbefales det nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden og vurdere behovet for tiltak.

- Det er registrert svertesopp på kledningen. Svertesopp er normalt et overflatefenomen, men kan indikere høy fuktbelastning. Over tid kan slike forhold bidra til økt risiko for råteskader.

Kostnadsestimat for utbedring:

200 000 – 500 000 kr

Kostnader i forbindelse med utskifting av kledning og utbedring av grunnmur må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Takkonstruksjon/Loft

IU

Kaldtloft med adkomst via loftsluke.
Det var ikke adkomst til loftkonstruksjonen under befaringen på grunn av manglende stige på eiendommen.

Loftet er ikke besiktiget og ikke undersøkt. Det anbefales ny vurdering når det er adkomst til loftkonstruksjonen.
Det anbefales å engasjere en fagperson som kan vurdere loftet.

Byggegrunn

IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering

TG 2

Dreneringen er ifølge eier av ukjent alder.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Avvik:

- Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger) på grunnmuren. Dette tyder på fuktpåvirkning. Saltutslag påvirker normalt ikke bæreevnen, men kan over tid føre til pussavskalling og et mer fuktig kjellermiljø. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere tiltak for å redusere fukt, for eksempel forbedring av drenering.

- Stikkprøver med fuktindikator viser forhøyede verdier i både grunnmur og kjellergulv. Målingene tyder på fuktvandring fra grunnen, eventuelt i kombinasjon med redusert effekt av utvendig fuktsikring. Forholdet er vanlig for boliger fra denne perioden, da fuktsperre under betonggulv normalt ikke var etablert og dreneringsløsninger hadde lavere standard enn i dag. Langvarig fuktbelastning kan over tid bidra til nedbrytning av betong og et mer fuktig inneklima.

- Hvor grunnmursplasten er synlig har grunnmursplasten åpen overkant uten tilfredsstillende tetting og topplist mot grunnmuren. Dette kan gjøre at overflatevann, jord og fukt lettere trenger inn bak platen, noe som reduserer den drenerende effekten og kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. For bedre fuktsikring anbefales det at platen avsluttes i riktig høyde og tettes mot grunnmuren med egnet topplist i henhold til monteringsanvisning.

- Dreneringen har oppnådd en alder der konstruksjonen har usikker fremtidig funksjon. Over tid vil effekten av et slikt system naturlig reduseres ved at rør og masser gradvis tettes av finkornede partikler, samtidig som tettingsmaterialene svekkes av elde. Dette øker risikoen for fuktinnsig og kapillæroppsug i grunnmuren. Fuktutviklingen bør overvåkes, og fornying av utvendig fuktsikring bør planlegges.

Kostnader i forbindelse med utbedring av dreneringen må på sikt påberegnes.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Avvik:

- Det er registrert vesentlige skjevheter i gulv, som indikerer setninger i fundament eller byggegrunn. Avviket kan medføre behov for omfattende avretting ved utskifting av overflater. Forholdet bør overvåkes for å vurdere om bevegelsene er aktive eller om konstruksjonen er stabil.

- Det er registrert lokale, skråstilte riss i deler av grunnmuren. Forholdet kan indikere mindre setningsbevegelser i byggegrunn eller fundamentering. Rissene anbefales overvåket over tid for å avklare om de er stabile. Ved utvikling, økning i rissvidde eller nye riss bør byggteknisk spesialist eller geotekniker konsulteres for nærmere vurdering og eventuelle tiltak.

- Det er registrert lokale skader på grunnmurens puss i form av riss og partier med bom. Dette tyder på redusert vedheft mellom puss og underlag, trolig som følge av fuktpåvirkning eller frost. Skadene kan føre til økt fuktinntrenging og videre nedbrytning. Det anbefales å fjerne løse partier og pusse overflaten på nytt etter at årsaken til fuktbelastningen er avklart.

Terrengforhold

IU

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet. Dette medfører til begrensninger for visuelle observasjoner av fallforholdene på terrenget.

Vinduer

TG 3

Vinduer med isolerglass, produsert i 1981.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Avvik:

- Det er registrert lokale skader i karmene. Slike skader kan være forbundet med fuktpåvirkning og kan over tid føre til videre nedbrytning av materialet.
- Det er registrert kondens på innsiden av glasset. Vedvarende kondens kan over tid føre til fuktpåvirkning og skader i tilstøtende materialer. Det er observert fuktmerker i karmen.
- Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledningen rundt vinduet. Avviket kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.
- Det er registrert detaljløsninger, spesielt ved beslag, som medfører at vann ledes inn i konstruksjonen fremfor bort fra fasaden. Slike utettheter gir en direkte risiko for fuktinnsig og skjulte skader i bakenforliggende bygningsdeler. Forholdet bør utbedres for å sikre en fagmessig og vannavvisende avslutning.
- Det er påvist råte i treverket som følge av langvarig fuktpåvirkning uten tilstrekkelig beskyttelse. Råte innebærer at treverket går i oppløsning og mister sin styrke, noe som gjør at det ikke lenger kan fylle sin funksjon i konstruksjonen. For å stanse utviklingen må skadet materiale skiftes ut.
- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduene tyngre å åpne/lukke.
- Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

Kostnadsestimat for utbedring:

100 000 – 200 000 kr

Kostnader med utskifting av råteskadet vinduer må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Dører

TG 3

Ytterdør i tre, uten datomerking.
Terrassedører med isolerglass, produsert i 1981.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Avvik:

- Det er påvist råte i treverket som følge av langvarig fuktpåvirkning uten tilstrekkelig beskyttelse. Råte innebærer at treverket går i oppløsning og mister sin styrke, noe som gjør at det ikke lenger kan fylle sin funksjon i konstruksjonen. For å stanse utviklingen må skadet materiale skiftes ut.
- Terrassedøren i 1. etasje lot seg ikke åpne. Terrassedøren i 2. etasje har ikke noen låsemekanisme og holdes igjen av en trekloss.
- Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

Kostnadsestimat for utbedring:

20 000 – 100 000 kr

Kostnader i forbindelse med utskifting av terrassedører må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 2

Østvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 2 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

2. etasje
Østvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 1 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Avvik:

- Det er slark i rekkverk. Rekkverket anbefales å strammes bedre med hensyn til personsikkerhet.
- Forankringen er ikke tilfredsstillende. Svak forankring kan gi økt mulighet for svekkelser og bør forbedres.
- Det er sprekker i treverkt som indikerer at treverket har tørket ut (krymping), som er normale symptomer over tid. Sprekker i treverket kan gjøre at treverket enklere trekker til seg fuktighet, noe som over tid kan føre til skader i treverket. Det må påregnes jevnlig vedlikehold, og eventuell utskiftning av treverk.
- Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

Våtrom

Om rommet - Bad - 1. etasje

Badet er ifølge eier av ukjent alder, men av eldre dato.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Overflater - Bad - 1. etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Riss observert i flisefugene. Dette skyldes ofte fuktbelastning over tid, bevegelser i underlaget eller at fugemassen har blitt sprø. Følg tilstanden jevnlig, og vurder videre undersøkelser dersom rissene øker.
- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.
- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant ferdig gulv ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Ved en eventuell lekkasje eller større vannutslipp i rommet vil vann derfor lettere renne ut over terskelen og ut i tilstøtende områder, noe som øker risikoen for vannskade i nærliggende konstruksjoner.
- Gulvlisten ved dusjdørene ligger tett mot gulvet. Tett list hindrer vannsøl og eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen i å renne til sluket og kan gi oppsamling av vann med økt fuktpåkjenning rundt listen.
- Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Når fallet er under 1:100, utløser teknisk forskrift krav om membranoppkant påminimum 15 mm over ferdig gulv/topp fl is i døråpningen. Det er ingen slik membranoppkant her. Dette gir økt mulighet forvannskade nær døråpningen dersom området utsettes for vann.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 1. etasje

TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik:

- Det er vanskelig å undersøke detaljer i sluket under befaringen på grunn av manglende rens.
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.
- Det er rustdannelser i sluket. Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer over tid.

Sanitærutstyr - Bad - 1. etasje

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, gulvstående klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.
- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.
- Servantarmatur bærer har en mindre lekkasje.

Avtrekk - Bad - 1. etasje

TG 2

Avtrekk: Elektrisk avtrekk på yttervegg.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 1. etasje

IU

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom bunnsvillen som er tilgjengelig i trappeløpet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Måleresultat: Under 13,8 vektprosent.

Om rommet - Vaskerom - Kjeller

Vaskerommet er ifølge er av eldre dato.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Overflater - Vaskerom - Kjeller

TG 3

Pusset betong gulv og betong vegger. Trepanel i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Det er påvist fuktskade i overflater, som saltutslag og avflassing av overflater. Forholdet må sees i sammenheng med punktet drenering. Fukt kan svekke underlaget, gi misfarging, soppvekst og dårlig innemiljø. Skadet materiale bør skiftes, og årsak til fukt må utbedres av fagkyndig.

Kostnadsestimat for utbedring:

100 000 – 200 000 kr

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Sluk og tettesjikt/membran - Vaskerom - Kjeller

TG 3

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik:

- Membranen er ikke tilfredsstillende eller til stede. Dette betyr at bakenforeliggende konstruksjoner er utsatt for fuktrelaterte skader. Avvik bør utbedres innen nær fremtid, og før rommet tas i bruk.

Kostnadsestimat for utbedring:

100 000 – 200 000 kr

Kostander i forbindelse med moderningsering av vaskerommet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Sanitærutstyr - Vaskerom - Kjeller

TG 2

Sanitærutstyr: Opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Avtrekk - Vaskerom - Kjeller

TG 3

Manglende avtrekk og

Avvik:

- Rommet mangler ventilasjon. Fukt sanitærinstallasjoner blir hengende i luften og kan trenge inn i vegger og himling. Slike fuktskader utvikler seg ofte skjult, kan gi muggvekst og svekke materialene over tid, og løsningen tilfredsstiller ikke krav til våtromsavtrekk.

Kostnadsestimat for utbedring:

Under 20 000 kr

Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Vaskerom - Kjeller

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Toalettrom

Sanitærutstyr og ventilasjon - Toalettrom - 2. etasje

TG 3

Ventilasjon: Manglende avtrekk og tilluft.
Sanitærutstyr: Servant og gulvstående klosett.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Rommet mangler ventilasjon. Fukt sanitærinstallasjoner blir hengende i luften og kan trenge inn i vegger og himling. Slike fuktskader utvikler seg ofte skjult, kan gi muggvekst og svekke materialene over tid, og løsningen tilfredsstiller ikke krav til våtromsavtrekk.

- Fliser på gulvet bærer preg av mye bomlyd, løse fliser og mye sprekkdannelser

Kostnadsestimat for utbedring:

20 000 – 100 000 kr
Kostnader i forbindelse med etablering av avtrekk og utskifting av gulvfliser må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Innvendig

Rom under terreng

TG 2

Det er et innredet rom under terrenget. Teknisk rom er foret ut med plater.

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Fuktmåling ved hulltakning er ikke utført grunnet mye lagrede gjenstander i rommet.

Avvik:

- Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

- Ventileringen i rommene er ikke tilfredsstillende. Alle rom i slike kjellere bør være utstyrt med friskluftsventil for å sikre tilførsel av luft og utskifting av fuktig inneluft. Dette bidrar til å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 3

Gulvoverflater består av laminatgulv og vinylbelegg.
Avløpsrør i plast, ført til nedløpsstamme i støpejern.
Vannrør i kobberrør.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Avvik:

- Rør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Avløpsrør i plast fra kjøkkenvasken i 1. etasje er ikke tilstrekkelig tilkoblet nedløpsstammen i støpejern. Overgangen fremstår som ufagmessig utført og er kun festet med silikon. Forholdet har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Kostnadsestimat for utbedring:

Under 20 000 kr

Kostnader i forbindelse med utbedring av avløpsrør må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Ikke lokalisert.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Vannrør er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Enkelte avløpsrør er ikke tilstrekkelig festet og er ufagmessig montert. Dette gjør at rørene er mer utsatt for skader som kan føre til lekkasjer. Det anbefales at røropplegg kontrolleres av en fagperson.

- Avløpsrør er eldre. Eldre avløpsrør kan med tiden utvikle sprekker eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter kriterier i NS 3600. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.
- Kjøkkenet har ikke avtrekk. Uten avtrekk reduseres ventilering av matos og fuktig luft.
- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom. Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.
- Det er ingen luftespalte under døren mot badet eller annen tilluftåpning. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2004.
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 1996.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Avvik:

- Berederen har passert forventet levetid. Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.
- Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende. Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

Innvendig

Om rommet - Dusjrom - 2. etasje

Dusjrommet er ifølge eier oppført i ca. 2015.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Overflater - Dusjrom - 2. etasje

TG 2

Fliser på gulv. Malte plater og malt glassfiberstrie på vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Riss observert i flisefugene. Dette skyldes ofte fuktbelastning over tid, bevegelser i underlaget eller at fugemassen har blitt sprø. Følg tilstanden jevnlig, og vurder videre undersøkelser dersom rissene øker.
- Det er registrert at tapeten har ujevnheter og er løsnet enkelte steder. Dette gjør at veggen bak er mer utsatt for fukt som kan føre til skader.
- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.
- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.
- Fallforhold er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst til sluket.

Sluk og tettesjikt/membran - Dusjrom - 2. etasje

TG 3

Sluket er ikke besiktiget grunnet plasseringen til dusjkabinettet.
Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik:

- Det er vanskelig å undersøke detaljer i sluket under befaringen på grunn av manglende tilgang.
- Sluket kan ikke inspiseres eller rengjøres. Et tett sluk kan føre til vannskader før problemet oppdages som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 3. Det bør derfor etableres tilgang til sluket.

Kostnadsestimat for utbedring:

20 000 – 100 000 kr
Kostnader i forbindelse med etablering av tilgang til sluket må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Sanitærutstyr - Dusjrom - 2. etasje

TG 1

Sanitærutstyr: Dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avtrekk - Dusjrom - 2. etasje

TG 2

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

- Det er observert store mengder med svertesopp i taket, som indikerer at det ikke er tilstrekkelig avtrekk i rommet.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Dusjrom - 2. etasje

TG 1

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Ukjent**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Ukjent**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ukjent**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Nei**
Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Installasjon av jordfeilautomater.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av anlegget alder, utettheter i sikringsskapet og manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv, vinylbelegg, fliser og betonggulv.
Vegger: Tapetserte og malte overflater. Malte plater.
Himling: Takessplater. Malte plater. Trepanel.
Himlingshøyden er målt til ca. meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredningene: Ifølge eier av eldre dato.
Produsent: Ukjent.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitvarer.

Innredningene bærer preg av høy slitasje.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

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

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Innvendig trapp:
Det mangler rekkverk eller annen fallsikring. Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.
Det er merkbar svikt/defekt i ett repo i trappen.
Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Branntekniske forhold

Det mangler røykvarsler i henhold til Forskrift om brannforebygging. Det må monteres røykvarsler i henhold til gjeldende forskrift.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
Konsekvensen er at boligen har lavere brannsikkerhet.

Det mangler manuelt slukkeutstyr i henhold til Forskrift om brannforebygging. Det må fremskaffes et manuelt slukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Elektrisk anlegg

Det er registrert alvorlige avvik ved det elektriske anlegget som krever umiddelbare tiltak, da forholdene innebærer fare for liv, helse og materielle verdier. Det vises for øvrig til punktet om elektrisk anlegg tidligere i rapporten. Det er registrert avvik avvik ved det elektriske anlegget, og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
187 m²	**187 m²**	**-**	**-**	**3 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Enebolig (Byggeår: 1928)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	40 m²	-	-	40 m²	-
1. etasje	91 m²	-	-	91 m²	2 m²
2. etasje	56 m²	-	-	56 m²	1 m²
Sum Enebolig	**187 m²**	**-**	**-**	**187 m²**	**3 m²**

Romfordeling

Kjeller:

BRA-i: To boder, Teknisk rom, Gang, Vaskerom

1. etasje :

BRA-i: To ganger , Spiserom , Innredet rom , Tre soverom , Entré, Kjøkken, Bad

2. etasje :

BRA-i: Innredet rom, Dusjrom, Tre soverom, Gang, Kjøkken, Toalettrom

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Teknisk rom i kjelleren er ikke måleverdig, grunnet lav takhøyde.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Capralhaugen 30, 1358 JAR**

Matrikkel: **3201-36/63/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Muhammad Suleman og Kalsoom Akhtar**

Kunde: **Muhammad Suleman**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **16.02.2026**

Befaringen ble utført med utlånt nokkel uten selger til stede.

Tilstede ved befaring:

- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: **16.02.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRivatmegleren | Oppdragsnr.:

Adresse: Capralhaugen 30

Postnr.: 1358 Sted: JAR

Er det dødsbo? [X] Nei [ ] Ja
Salg ved fullmakt? [X] Nei [ ] Ja
Har du kjennskap til eiendommen? [ ] Nei [X] Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2018 - husker ikke helt | Hvor lenge har du bodd i boligen? 1 År ___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? [X] Nei [ ] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? TT Forsikring | Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Kalsoom | Etternavn: Akhter

Selger 2 Fornavn: Muhammed | Etternavn: Suleman

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

[ ] Nei [X] Ja Beskrivelse: Vannintrengelse i kjeller i vinter, ma ble utbedret av forsikringen

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? [ ] Nei [ ] Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

[ ] Nei [ ] Ja Beskrivelse: se punkt 1

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse Se punkt 1

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse ikke utover det som er synlig

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☑ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse vet ikke

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Se punkt 1

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Vi har bodd veldig lite de det ene året vi flyttet inn pga mye reisevirksomhet. kjenner ikke til boligen.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Se punkt 1 + 27

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 24/2-26		Sted Lørenskog

Signatur selger 1: KACSOOM AKHTAR

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.11.2025

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 20 000 000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

KA MS

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 20 000 000 med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

KA MS

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

KALSOM AKNAR

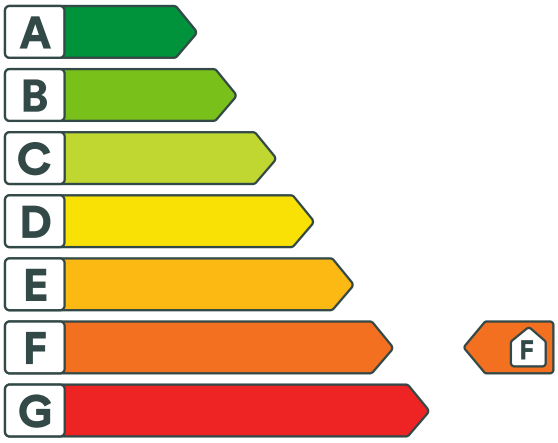
KA MS

enova

Energiattest



Adresse **Capralhaugen 30, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266686**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17193546**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **63**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1928**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **187,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **187,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **320,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **317,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 434 kWh**



Capralhaugen 30, 1358 JAR

Detaljering

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

Capralhaugen 30, 1358 JAR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: 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.

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: 18.02.2026

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.**	36	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Capralhaugen 30, 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	8 125,50 kr
Renovasjon	8 076,24 kr
Vann	6 952,32 kr
Sum	**23 154,06 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
8C - Økt volumkapasitet - 1A-2C	25%	1 stk	8076.28	1/1	0 %	8 076,28 kr	673,02 kr
Vann etter areal	15%	192 m2	39.80	1/1	0 %	7 641,89 kr	636,82 kr
Avløp etter areal	15%	192 m2	45.26	1/1	0 %	8 690,69 kr	724,22 kr
					Sum	**24 408,86 kr**	**2 034,06 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Capralhaugen 30, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Capralhaugen 30, 1358 JAR								

Avtale 90022442 (Avgiftsadresse: Capralhaugen 30)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	begge deler	02.05.2013

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

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.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOVLY	Beregnet areal	644.1
Etablert dato	02.10.1925	Historisk oppgitt areal	643
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	36/63
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	36/63
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	23.09.1992 26.10.2023	23/3703		3024-Mnrmangler, 20/179, 20/192, 20/218, 20/263, 20/264, 20/265, 20/266, 20/267, 20/268, 20/912, 20/913, 20/940, 20/962, 20/963, 20/1224, 20/1229, 20/1308, 20/1328, 20/1419, 20/1420, 20/1421, 20/1440, 20/1441, 20/1442, 20/1443, 20/1444, 20/1460, 20/1485, 36/33, 36/34, 36/35, 36/36, 36/37, 36/40, 36/41, 36/42, 36/43, 36/45, 36/48, 36/53, 36/54, 36/60, 36/63, 36/493, 36/518, 36/519, 36/631, 36/663, 36/666, 36/668, 36/679, 36/683, 36/684, 36/687, 36/713, 36/736, 36/748, 36/767
Arealmåling Arealmåling	30.07.1970			36/63 (643)
Skylddeling Skylddeling	29.07.1970	M7-1989		36/63 (-685), 36/519 (685)
Skylddeling Skylddeling	02.10.1925	M1-1145		36/32 (-1328), 36/63 (1328)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645078.2	590092.75	0	Ja	644.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SULEMAN MUHAMMAD F011149*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Are Frodes vei 12 1461 LØRENSKOG	Bosatt (B)
AKHTAR KALSOOM F040948*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Are Frodes vei 12 1461 LØRENSKOG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Capralhaugen 30

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1358 JAR	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	420 Grav 20	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 Grav		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17193546		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1900
2	18551748		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1971

1: Bygning 17193546: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 15.01.1900

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	192
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	192
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1900	15.01.1900	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Capralhaugen 30	H0201	36/63	47	2	0	0	Kjøkken
Bolig	Capralhaugen 30	H0101	36/63	87	4	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	54	0	54	0	0	0
H01	1	94	0	94	0	0	0
K01	0	44	0	44	0	0	0

2: Bygning 18551748: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1971	15.01.1971	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Capralhaugen 30	-	36/63	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

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

Utskriftsdato: 18.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Capralhaugen 30, 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** 644 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1978031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978031)
Navn	NORDVEIEN, mellom Bjerkelundsv/Nadderudv.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8873/1978031.pdf
Delarealer	**Delareal** 644 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1978031

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 26.05.1983 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDVEIEN, MELLOM BJERKELUNDSVEIEN OG NADDERUDVEIEN

§ 1
Innenfor de regulerte områder gjelder disse bestemmelser i tillegg til bygningsloven med vedtekter for Bærum. Unntak fra bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

§ 2
Eksisterende verdifull vegetasjon bør bevares.

§ 3
Ved søknad om bygge- eller delingstillatelse skal det gjøres rede for disponeringen av den ubebygde del av tomten inklusive hovedbølet og hvordan de krav som er nevnt i bygningslovens § 69 med vedtekter kan oppfylles.

§ 4
Biloppstillingsplasser anlegges samtidig med bebyggelse, etter den norm bygningsrådet bestemmer.

§ 5
a) Feltene Bl-B5 skal bestå av boligbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etg. Bebygget areal skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.
b) Felt B6 kan ikke bebygges ytterligere.

§ 6
Spesielle adkomstforhold:
a) Fellesareal F4 skal være felles garasje/parkering for eiendommene Nordterrassen 1,3,5,9,13,17 og 21, gnr. 20, bnr. 251, 252, 253, 255, 271, 273 og 275.
b) Fellesareal F5 skal være fellesadkomst med garasje/parkering for eiendommene Nordveien 34 b og c, gnr. 20 bnr. 912 og 913.
c) Fellesareal F7 skal benyttes tll felles garasje/parkering for eiendommen Nordveien 48 a-d, og 50 a-c, gnr. 20, bnr 678, 677, 676, 675, 674, 673 og 672.
d) Gangvei på nordsiden av de under punkt c nevnte eiendommer skal kunne brukes til kjørbar adkomst til de samme eiendommer.

§ 7
Eiendom med avkjørsel mot Nordveien, som på planen er vist stengt, skal ha adkomst til bakenforliggende veg eller felles avkjørsel. Ved fortetting (av disse eiendommer) skal ny adkomst

opparbeides og eksisterende adkomst til Nordveien stenges.

§ 8
I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0.5 meter over tilstøtende vegers planum. (Jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

oooOOOooo

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 36/63
Adresse: Capralhaugen 30
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

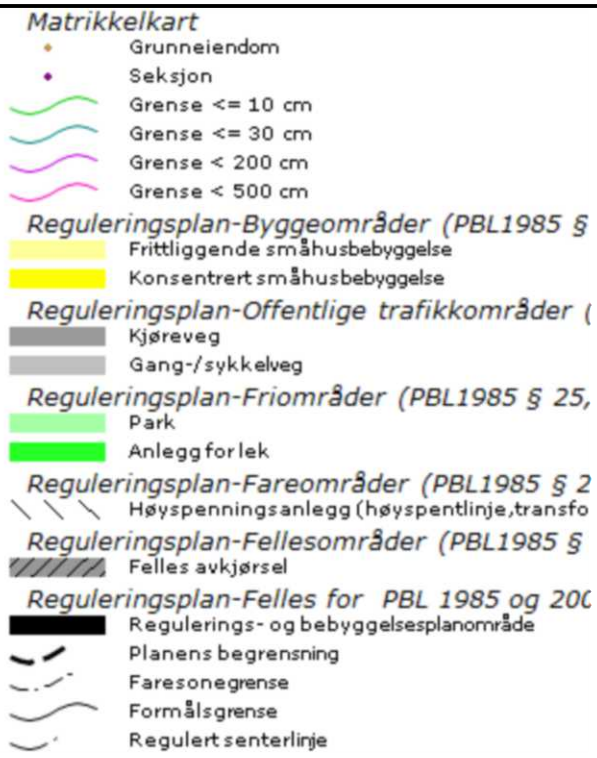
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



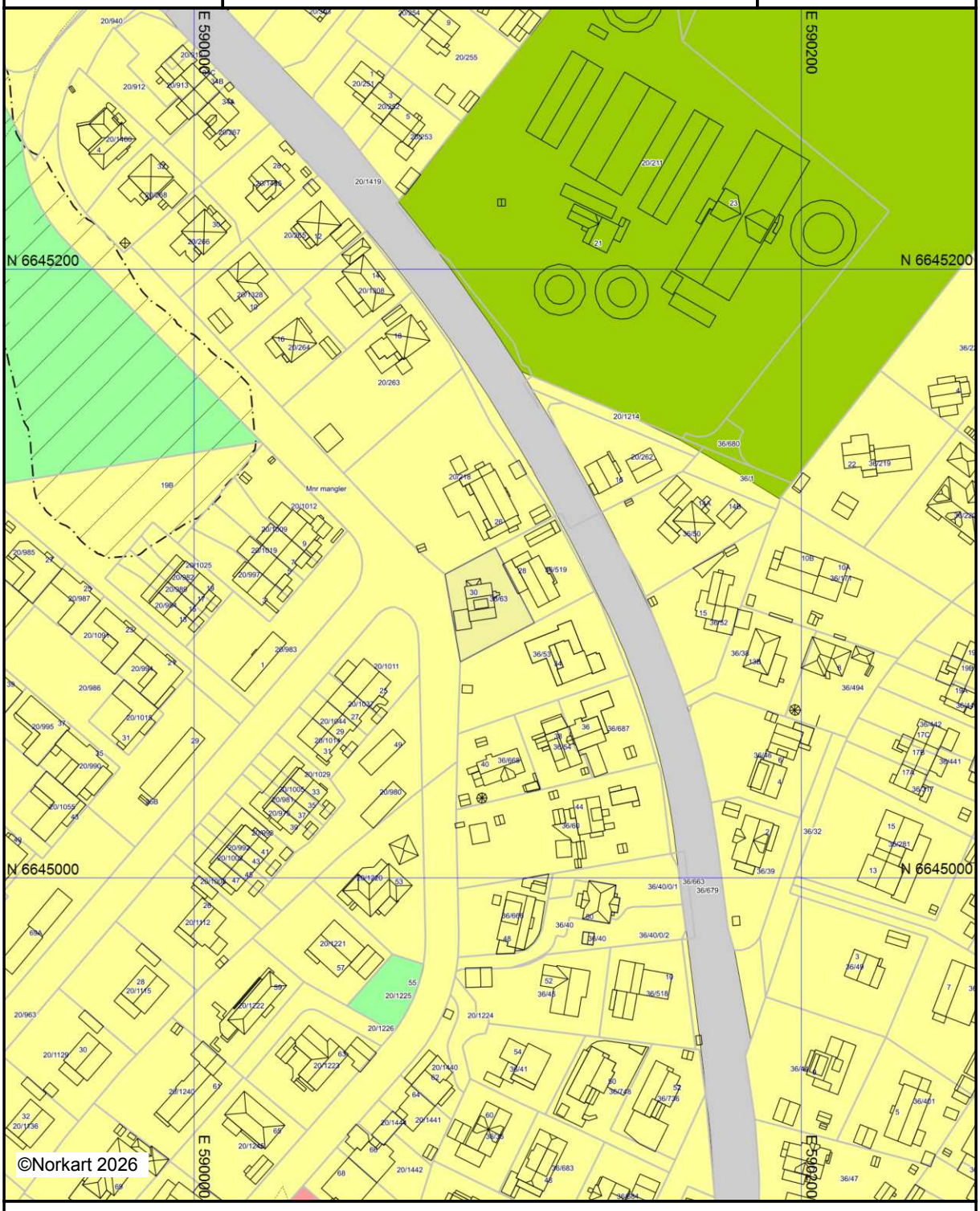
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/63
Adresse: Capralhaugen 30
Utskriftsdato: 18.02.2026
Målestokk: 1:2000

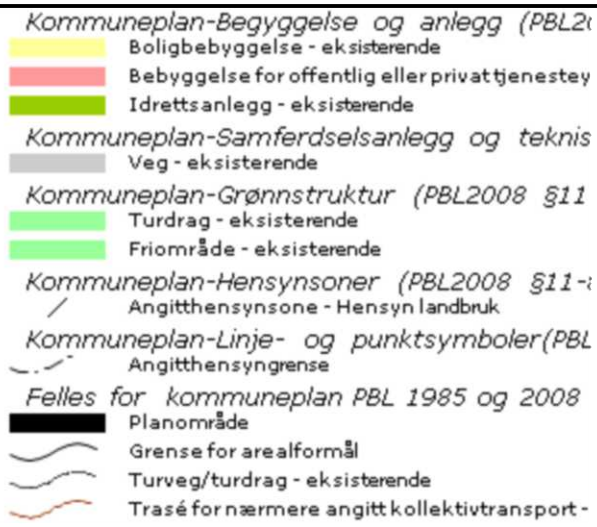
N

UTM-32



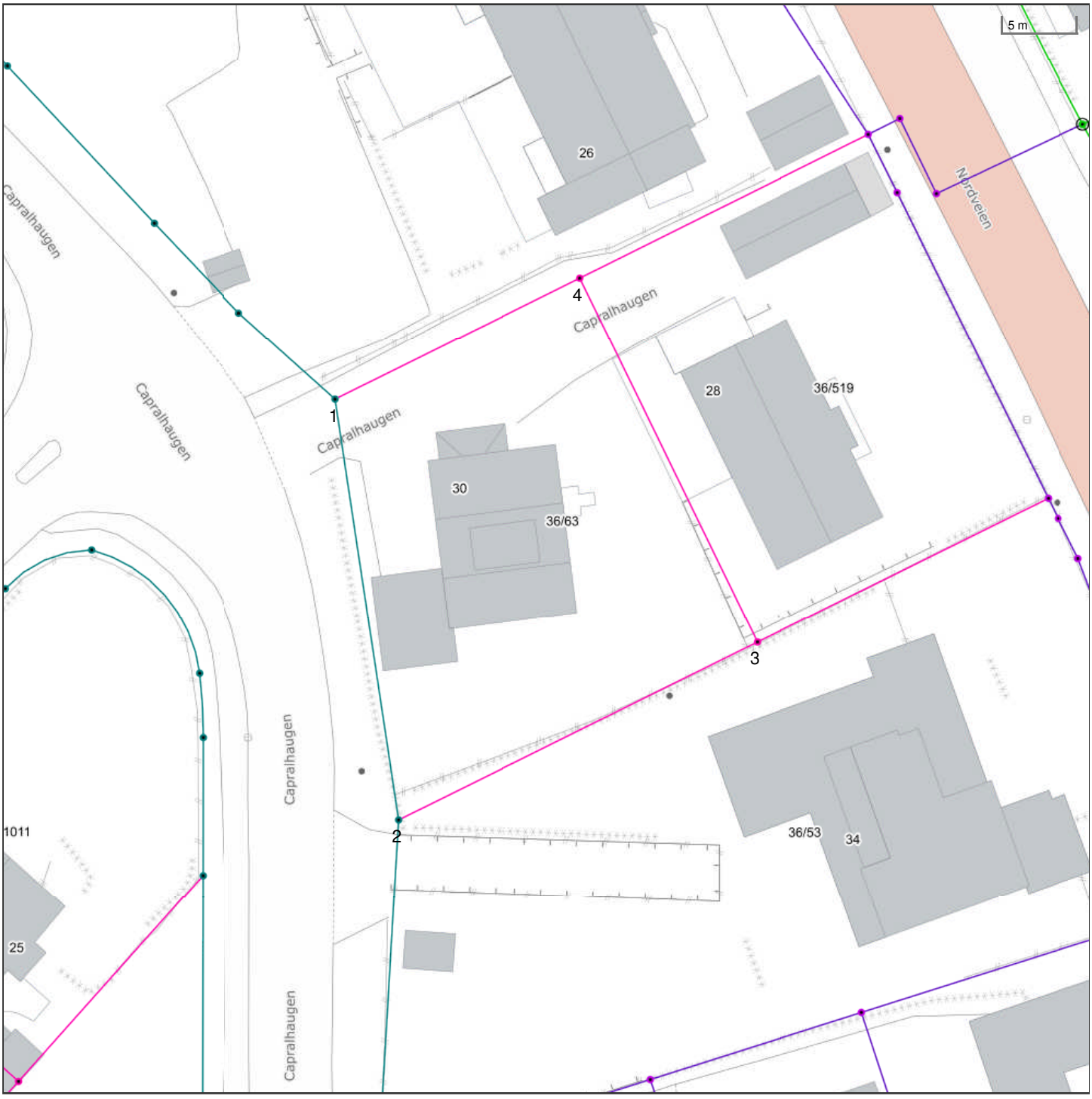
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 18.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3201 - 36/63//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	644,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645078,2	**Øst**	590092,75	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645099,69	590082,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,78	
2	6645070,96	590087,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,17	
3	6645083,74	590112,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,54	
4	6645108,42	590099,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,82	

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 36/63
Adresse: Capralhaugen 30
Utskriftsdato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

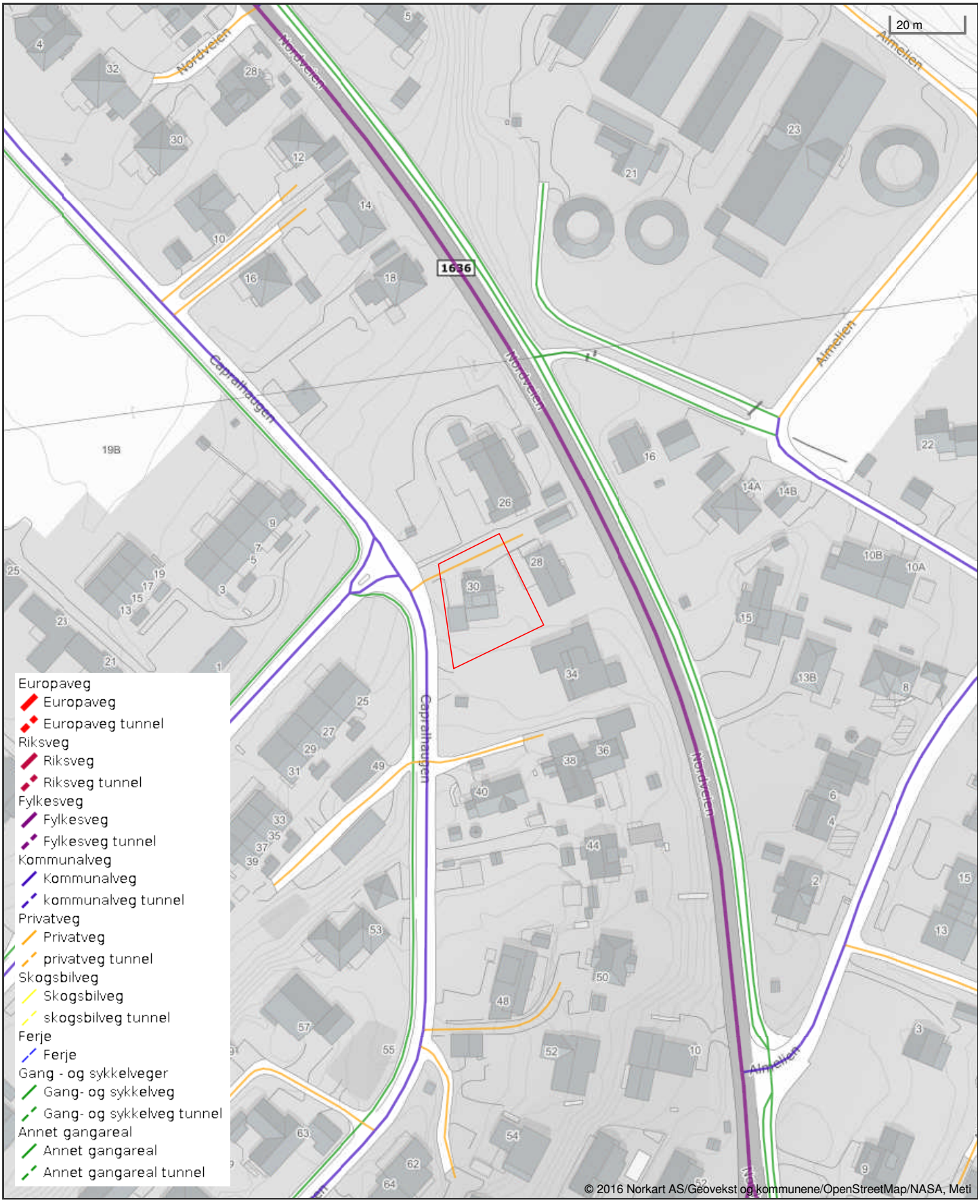


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 18.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 36/63//



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

VAledninger

Eiendom: 36/63
Adresse: Capralhaugen 30
Dato: 18.02.2026
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.

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 36/63
Adresse: Capralhaugen 30
Utskriftsdato: 18.02.2026
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

Eiendommen har flere adresser

Capralhaugen 30

1358 Jar, Bærum Kommune

Skriv ut Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

3201-36/63

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

644,1 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken.

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Kommune	3201 Bærum
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	63
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	Skovly
Tinglyst	Ja

Koordinater	6652110 254878 (32633)
Historisk oppgitt areal	643 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (2)

Finn en spesifikk adresse på eiendommen

Lag adressemerker

Capralhaugen 30-H0101

Capralhaugen 30-H0201

Bygninger (2)

Alle

17193546 – Tomannsbolig, horisontaldelt

18551748 – Garasjeuthus anneks til bolig

Teiger (1)

Eiendomsteig – 644,1m²

Eier du denne eiendommen?

Som eier eller fester kan du se opplysninger om bygningene og bruksenhetene på eiendommen.
Logg inn og se mine eiendommer

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 36/63		
Utskriftsdato	19.02.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	02.02.2026



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17193546	stående panel i første etg., liggende i andre. tilbygget carport og utvidelse av første etg. TOMANNSBOLIG, HORISONTALDELT	Middels	Saltak

Bærum kommune

Utskriftsdato: 18.02.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	36	**Bnr**	63	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Capralhaugen 30 , 1358 JAR						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1925/36	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1927/146	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1970/640	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

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:
Capralhaugen 30, 1358 Jar
Gnr. 36, Bnr. 63, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
121260033

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@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.
