Jarveien 4B
JAR

PRIVATMEGLEREN

Innhold

6
Kjøpesum og omkostninger

9
Om eiendommen

32
Plantegning

35
Viktig informasjon

40
Råd til deg på boligjakt

41
Forsikring

42
Finansiering





Sjelden mulighet på beste Jar - Hel tomannsbolig på høydedrag, med perfekte solforhold og nydelig fjordutsikt

Velkommen til Jarveien 4B - en spennende mulighet! Hel tomannsbolig, beliggende på et solrikt høydedrag, med nydelig fjordutsikt.

Boligen er fra 1930, og eiendommen representerer en unik mulighet i et av Bærums flotteste og mest attraktive villaområder.

Tomten er på 1637 kvm, med hyggelig og skjermet hage og stor gårdsplass.

Svært praktisk beliggenhet med få minutters gange til buss og t-bane på Jar, samt Jarhuset med bl. a. Meny, frisør og kafé.

Boligen sogner til Jar barneskole og Ringstabekk ungdomsskole.

BOLIGTYPE
Enebolig

EIERFORM
Selveier

BRUKSAREAL
417 m^2

INTERNT BRUKSAREAL
376 m^2

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning
24 000 000

Totalpris eks. omkostninger
24 000 000

Omkostninger

24 000 000,- (Prisantydning)
Boligkjøpsforsikring kr 18 500,-
Tingl.gebyr skjøte kr 545,-
Tingl.gebyr pantedokument kr 545,-
Dokumentavgift kr 600 000,-

---

619 590,- (Omkostninger totalt)

---

24 619 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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







Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer
7260333

Eier
Ruth-Kristin Brekke

Eiendomstype
Enebolig

Eierform
Selveier

Betegnelse
Gnr. 38, Bnr. 345, Bærum kommune.

Byggeår
1930

Arealer
Bruksareal: 417 m^2
BRA-i: 376 m^2
BRA-e: 41 m^2
TBA: 34 m^2

Tomtetype/areal
eiet tomt / 1 637 kvm

Håkon Sæther

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Ansvarlig megler

959 00 100
hakon.saether@privatmegleren.no

Areal
Totalt BRA 417,0 kvm

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
7260333

Betegnelse
Matrikkel gnr. 38, bnr. 345 i Bærum kommune

Oppdragsansvarlig
PrivatMegleren Bærum (PrivatMegleren Bærum AS) / Håkon Sæther

Eier
Ruth-Kristin Brekke

Eiendomstype
Enebolig

Eierform
Fast

Byggeår
1930

Arealer og fordeling per etasje
Totalt BRA 417,0 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 376,0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 41,0 kvm

I tillegg:
- TBA (terrasse-/balkongareal): 34,0 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
Enhet 1 inneholder
1. etasje
- BRA-i: 82 kvm / Entré/gang, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue, gang m/kjøkken hybel, badhybel, stue/sov-hybel

2. etasje
- BRA-i: 74 kvm / Gang, soverom, soverom, soverom, bad, bod

Kjeller etasje
- BRA-i: 82 kvm / Gang/bod, vaskerom, bod, bod, bod, bod, bod, bod

Enhet 2 inneholder
1. etasje
- BRA-i: 77 kvm / Entré/vindfang, gang, stue, spisestue, tv-stue, kjøkken

2. etasje
- BRA-i: 43 kvm / Gang, soverom, soverom, soverom, bad.

Kjeller etasje
- BRA-i: 18 kvm / Toalettrom, gang, innredet rom (ikke målbart areal grunnet lav romhøyde)

Garasje inneholder
- BRA- e: 26 kvm

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

Tomtetype / areal
Tomtetype eiet / 1637,00 kvm

Beliggenhet

Beliggenhet / servicetilbud
Jarveien 4B har en attraktiv beliggenhet på Jar, i et etablert og ettertraktet villaområde preget av rolige omgivelser, grønne gater og variert bebyggelse. Her finner man en harmonisk kombinasjon av klassiske villaeiendommer og nyere boligprosjekter som sammen skaper et trivelig og familievennlig nærmiljø. Beliggenheten er skjermet og fredelig,

samtidig som man har kort vei til et bredt tilbud av servicefunksjoner, handel og offentlig kommunikasjon.

Nærheten til flotte grøntområder, parker, marka og sjøen gir gode muligheter for et aktivt friluftsliv året rundt. Området passer derfor godt for både barnefamilier og andre som ønsker å kombinere naturnære omgivelser med enkel tilgang til byens fasiliteter.

Nærområdet tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud. Like ved eiendommen ligger Jarhuset, med blant annet MENY, apotek, kafé, blomsterbutikk og tannlege. For et enda større handels- og servicetilbud er det kort vei til både Bekkestua og CC Vest, hvor man finner et omfattende utvalg av butikker, restauranter, kaféer og øvrige tjenester.

Boligen har meget gode kollektivforbindelser. Jar stasjon på Kolsåsbanen ligger i kort gangavstand og gir enkel tilgang til Oslo sentrum og øvrige deler av hovedstadsområdet. I tillegg går det flere busslinjer gjennom området, som gir gode forbindelser til både Bærum og Oslo. For bilpendlere er det enkel adkomst til hovedveinettet.

Nærområdet / fasiliteter
Området har et godt og variert tilbud av barnehager og skoler. I nærområdet finnes blant annet Jar FUS barnehage, Jarenga barnehage og Jar idrettsbarnehage, noe som gjør hverdagslogistikken enkel for barnefamilier.

Eiendommen sogner til Jar skole og Ringstabekk skole. I tillegg finnes det flere videregående skoler i Bærum, herunder Valler, Nadderud, Sandvika, Dønski, Eikeli, Stabekk, Rosenvilde og Rud videregående skole. Området er derfor godt tilrettelagt for familier med barn og ungdom i alle aldre.

For den aktive byr området på svært gode rekreasjonsmuligheter. I nærområdet finnes flotte turstier, grøntområder og idrettsanlegg, samt kort vei til Lysakerelva og større markaområder. Her ligger alt til rette for gåturer, løping, sykling og skiturer vinterstid. Den naturskjønne beliggenheten gjør området spesielt attraktivt for dem som ønsker en aktiv livsstil med nærhet til naturen.

Eiendom / Hage

Tomt
Tomten er eiet og måler 1637,00 kvm, målt til midten av Jarveien.

Selger eier også Jarveien 4A. Skulle det være behov for tilleggsareal for godkjenning av eventuell deling, kan det være aktuelt å tilby gjennom arealoverføring mot vederlag.

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

Bebyggelse

Byggemåte
Boligen er en tomannsbolig fra 1930. Vinduer har rammer og karmer i tre, med en blanding av isolerglass og doble glass. De fleste vinduene er eldre, med enkelte isolerglassvinduer fra 70- og 80-tallet, samt ett nyere vindu i hybelen. Flere vinduer har punkterte eller sprukne glassruter, råte, sprekker i treverket og mangler beslagløsninger etter dagens standard. Kitt på enkelte vinduer har sprukket opp, og noen vinduer ligger tett på terrenget. Det anbefales utskiftning av alle vinduer for å forbedre isolasjonsevne og inneklima. Grunnlaget for yttervegger bør vurderes samtidig med utskiftingen.

Innhold
ENHET 1 MED HYBEL har en romslig planløsning fordelt over tre plan. Hoveddelen består i 1. etasje av entré/gang, toalettrom, kjøkken (2021), stue og spisestue, samt hybeldel med eget kjøkken, bad og stue-/soveareal.

I 2. etasje finnes gang, tre soverom, bad og bod. Kjelleretasjen inneholder gang, vaskerom og flere boder.

ENHET 2 har en innholdsrik planløsning fordelt over tre plan. I 1. etasje består boligen av entré/vindfang, gang, stue, spisestue, TV-stue og kjøkken.

I 2. etasje finnes gang, tre soverom og bad. Kjelleren inneholder toalettrom, gang og et innredet rom med lav takhøyde, som ikke inngår i målbart areal.

Standard
Bebyggelsen består av en tomannsbolig oppført i 1930 med påbygg fra sent 60-tall, det er også garasje bygget i 1962.

Begge enhetene fremstår med eldre standard og har behov for omfattende oppgradering. Materialvalg, overflater og tekniske installasjoner er i hovedsak av eldre dato, og flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet levetid. Samtidig representerer eiendommen en spennende mulighet for kjøpere som ønsker å modernisere og skape sitt eget uttrykk. Med gode arealer, fleksible planløsninger og mange rom har eiendommen et betydelig utviklingspotensial.

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

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

Oppvarming / Teknisk
2 stk. piper i teglstein.
2 peiser og 3 vedovner.

Beboelsesrom uten varmekilde på visning, leveres ikke med varmekilde.

Parkering / Garasje
Parkering i frittliggende dobbelgarasje samt garasje tilknyttet boligen. Rikelig med parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Tilstandsgrader (TG2 og TG3) hentet fra tilstandsrapporten

Sammendrag av tilstandsrapport
Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Ivar Mjøs med dato: 25.08.2026.

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

TG2:

- TG2: Takkonstruksjon/Loft
Valmtakkonstruksjon i tre. Takutstikk i tre. Det er luke til deler av loft i enhet 2. Oppført med byggetidens byggeforskrifter som er noe annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. Tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder. Det er ikke fast gulv på loftet samt trang luke og trange forhold. Loftet oppleves derfor ikke som forsvarlig (HMS) å befare. Loftene er derfor bare besiktiget fra luke (stod på gardintrapp).
Merknad: Det er påvist fuktskjolder. Noe begrenset lufting av opprinnelig del av boligens loft.

- TG2: Yttervegger/Veggkonstruksjon
Yttervegger i trekonstruksjon som utvendig er kledd med liggende kledning fra byggeårene. Veggkonstruksjonen er eldre og annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. Tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.
Merknad: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stor avskalling av maling. Dette skyldes at det er brukt linolje tidligere.

- TG2: Ytterdører
Tredører - dels med isolerglass. Kjellerlem i trekonstruksjon. Leddport i tre med automatisk portåpner til garasje. Portåpneren virker ikke på befaringsdagen. Dørene er eldre.
Merknad: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Flere dører tetter ikke skikkelig. Flere dører tar i karm/sokkel. Det er usikkert om glass har punktert, men det kan ikke utelukkes. De fleste dørene har passert sin levetid og har kort gjenværende brukstid. Kjellerlemmen er slitt og bør skiftes eller vedlikeholdes.

- TG2: Terrasser og plattinger på terreng
Terrasse på mark. Skiferstein "flytende" på mark.
Merknad: Ujevnheter er naturlig på slike plattinger. Jevnlig vedlikehold må en regne med. Tilstand er vurdert ut fra hva som er naturlig for slike plattinger.

- TG2: Taktekking
Yttertekking med papp. Papp lagt omkring 1990 .
Bunntekking i sink på overbygg ved inngang.
Merknad: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- TG2: Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Gulv med teppe i øvrige rom er det betonggulv. Vegger med panel i øvrige rom er det malte murflater.
Merknad: Det er påvist saltutslag i enkelte rom. Synlig blæring og avflassing innvendig.

- TG2: Krypkjeller
Ringmur med blindkjeller under del av huset/deler av hybel. Det er registrert noen lufteventiler.
Merknad: Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- TG2: Innvendige vannledninger
Vannrør i kobber. Varierende alder, men mye fra byggeårene. Det er hovedstoppekran og vannmåler for hele huset i enhet 1.
Merknad: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kraner og

kjøkkenkran i hybel lekker noe ved bruk, noe som kan føre til at vann renner langs veggen og mot gulv. Dette kan skade konstruksjonen. Kranen må vedlikeholdes eller skiftes.

- TG2: Innvendige avløpsrør
Innvendig avløp i støpejern og noe plast. Varierende alder, men mye fra byggeårene. Stakeluke for avløp i kjellergulv (enhet 1).
Merknad: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- TG2: Ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk)
Merknad: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det kan se ut som om noen kanaler er laget i eternitt.

- TG2: Varmtvannsbereder/tank
Merknad: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- TG2: Fuktsikring og drenering
Dreneringen er vurdert til å være fra byggeårene.
Merknad: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

- TG2: Grunnmur og fundamenter
Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Støpt gulv i kjeller.
Merknad: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- TG2: Overflater og innredning - 1. ETASJE - ENHET 1 > GANG M/KJØKKEN HYBEL
Innredning montert i ca. 1990.
Merknad: Innredningen har noe slitasje.

- TG2: Avtrekk/ventilasjon - KJELLER - ENHET 1 > TOALETTROM
Merknad: Det er ukjent hvordan ventilasjonen er løst.

- TG2: Avtrekk/ventilasjon - KJELLER - ENHET > TOALETTROM
Merknad: Det er naturlig ventilering fra toalettrom.

- TG2: Overflater og innredning - 1. ETASJE - ENHET 1 > KJØKKEN
Innredning fra ukjent år, men nyere.
Merknad: Innredningen har noe slitasje.

- TG2: Avtrekk - 1. ETASJE - ENHET 1 > KJØKKEN
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Merknad: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- TG2: Overflater og innredning - 1. ETASJE - ENHET 1 > GANG M/KJØKKEN HYBEL
Innredning montert i ca. 1990.
Merknad: Innredningen har noe slitasje.

TG3:
- TG3: Generell 1. ETASJE - ENHET 1 > BAD-HYBEL
Rommet ble innredet omkring 1970.
Merknad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. ____ Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- TG3: Generell - 2. ETASJE - ENHET 1 > BAD
Rommet ble innredet i 1930. Takstingeeniøren har vurdert at store deler av rommet er oppgradert etter 1930, men at tettesjikt og sluk er fra 1930.
Merknad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. ____ Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- TG3: Tilliggende konstruksjoner våtrom - 2. ETASJE

- ENHET 1 > BAD
Det har vært lekkasje fra dette rommet og årsak til lekkasjen er begrenset utbedret. Det er åpnet opp under badet og på befaringsdagen var det ikke synlig fukt, men synlige skader. Da det er mulig å inspisere under badet er dette vurdert som tilfredstillende og hulltaking er ikke gjennomført.
Merknad: Da det har vært lekkasje har TG3 valgt.
Kostnadsestimat: Under 20 000

- TG3: Generell - VASKEROM
Vaskerom fra byggeår. Gulv med malt betong. Sluk i støpejern. Vegger med malt mur. Himling som er malt. Naturlig ventilering.
Merknad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. ____ Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- TG3: Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Beslag, renner og nedløp i sink samt stål/plastbelagt stål og plast.
Tiltak: Kostnadsestimat er lagt inn for utbedring av renner med større skader og ikke oppgradering av alle beslag og renner. Det er bare store skader som utløser tilstandsgrad 3.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- TG3: Vinduer
Vinduer med ramme og karmer i tre med isolerglass og doble glass. Isolerglassvinduer fra 70/80-tallet. For øvrig eldre vinduer med doble glass. I hybel er det ett nyere glass/vindu.
Tiltak: Kontakt egne fagpersoner for tilbud på utskiftning av alle vinduer i boligen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- TG3: Verandaer
Utgang til 2 stk. Verandaer fra 2. Etasje (en fra hver enhet).
Merknad: Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker. Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Terrassebordene er slitte og har sprekker. Knust frostet glass på den ene verandaen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- TG3: Overflater - ett rom i enhet 2
Overflater er fjernet i ett rom.
Merknad: Flere overflater er fjernet etter lekkasje fra bad over.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG3: Terrengforhold
Tomten omkring boligen er forholdsvis flat, men enkelte steder er det noe fall inn mot bygningen.
Tiltak: Kontakt egen fagpersoner innen fallforhold/drenering for gjennomgang og utarbeidelse av tilbud på hva dette vil koste.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- TG3: Generell 2. ETASJE - ENHET 2 > BAD
Rommet ble innredet i 1957.
Merknad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. ____ Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- TG3: Avtrekk - 1. ETASJE - ENHET 2 > KJØKKEN
Ventilator som er vurdert til å være ført i kanal til friluft.
Merknad: Det er defekt avtrekk.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Servitutter/rettigheter
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger

derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Dagboknummer 900351, tinglyst 15.04.1932 -
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
*Meglers kommentar: Servitutt som følger fra hovedbølet denne eiendommen ble utskilt fra. Servitutten er funnet i historisk pantebok, og er pga. alder og skrift vanskelig å tyde. Megler har måtte gå tilbake til hovedbølets historiske pantebok for å kunne hente ut servitutten, da den ikke var å finne i denne matrikkelens historiske pantebok. Megler har forsøkt å tyde og tolke servitutten, kort fortalt: Det ser ut til at det ble innført et deleforbud så lenge panteforholdet består, eller i alle fall at deling krevde samtykke fra panthaver
Det er ganske vanlig i eldre pantebøker at:
- en tomt blir fradelt,
- det tas opp et lån,
- långiveren krever at den nye eiendommen ikke deles videre uten samtykke.

Dagboknummer 1665, tinglyst 20.02.1954 - Skjønn
Ekspropiasjon til idrettsanlegg og "vel-hus" m.v.
*Meglers kommentar: Skjønn har ikke vært mulig å innhente. Mange skjønn og vedlegg til eldre pantebøker ble aldri skannet da grunnboken ble digitalisert. Kartverket har da bare en registrering av at dokumentet er tinglyst, men ikke selve dokumentet tilgjengelig elektronisk.

Dagboknummer 303291, tinglyst 24.08.1959 -
Erklæring/avtale
Skjønn tgl. 20.02.54 fullbyrdet etter alt. II, d.v.s. kun ekspropiasjon av villaklausul tilkommende d.eid.
*Meglers kommentar: Skjønn har ikke vært mulig å innhente. Mange skjønn og vedlegg til eldre pantebøker ble aldri skannet da grunnboken ble digitalisert. Kartverket har da bare en registrering av at dokumentet er tinglyst, men ikke selve dokumentet tilgjengelig elektronisk.

Dagboknummer 290562, tinglyst 01.01.2020 -
Omnummerering ved kommuneendring

Dagboknummer 60697, tinglyst 01.01.2024 -
Omnummerering ved kommuneendring

Dagboknummer 900005, tinglyst 16.01.1931 -
Registrering av grunn

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

Offentlige forhold

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

Det er installert vannmåler i boligen, akontobeløp reguleres ihht. faktisk forbruk.

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
BYGGESAKER:

1932/173 Tomannsbolig
1937/121 Annet
1944/17 Konstruksjon/anlegg
1958/13 Endring bestående byggverk
1961/157 Endring bestående byggverk
1969/409 Bygningsmessig arbeid

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:
Det foreligger ikke ferdigattest, eller midlertidig brukstillatelse for boligen eller de registrerte byggesakene. Det er ikke unormalt med mangelfulle byggesaksmapper for eiendommer oppført på denne tiden

BYGGETEGNINGER:
Det foreligger byggetegninger for 1958/13 Endring bestående byggverk.
Det foreligger byggetegninger for 1969/409 Bygningsmessig arbeid

Det har ikke vært mulig å fremskaffe originale tegninger fra byggeåret. Boligen er påbygget i 1961 og 1969, og tilgjengelige tegninger er ikke komplette. Det er registrert betydelige avvik mellom eksisterende tegningsmateriale og dagens planløsning, herunder endringer i rominndeling, romstørrelser og rommenes bruk. Som følge av manglende originaltegninger er det ikke mulig å fastslå boligens opprinnelige planløsning eller rommenes opprinnelige funksjon. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til de nevnte avvikene, og må selv vurdere om man vil søke om ettergodkjenning. Alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt om byggingsbehov, tilfaller kjøper. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Kommunen gjør oppmerksom på at det ikke lenger blir utstedt ferdigattest for byggesaker det ble søkt om før 01.01.1998, i tråd med plan- og bygningsloven § 21-10. Det betyr at kommunen verken vil kreve ferdigattest for slike tiltak eller behandle søknader om dette. Dette gjør ikke ulovlige tiltak lovlige, men det er ikke lenger nødvendig å avslutte gamle saker med ferdigattest. For nyere tiltak, etter dagens regelverk, er det som hovedregel fortsatt krav om ferdigattest.

Interessenter som vurderer å utvikle eiendommen, anbefales å rådføre seg med arkitekt eller kontakte Bærum kommune for å avklare gjeldende regler og eventuelle begrensninger.

Formuesverdi
Formuesverdien som primærbolig er kr 6 200 345,00 pr. 2024, og som sekundærbolig kr 15 286 207,00 pr. 2024.

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

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

Reguleringsforhold
Kommuneplaner
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.07.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delareal 1 637 kvm / Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 3 251 kvm / KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø / KPHensynsonenavnH570

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplan er området avsatt til boligbebyggelse og bevaringsområde for kulturmiljø ihht. Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Bevaring kulturmiljø: Naboeiendommen er registrert hos Bærum kommune som kulturmiljø. Denne eiendommen grenser til et mindre område som er registrert som sikringssone for enkeltminne. Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kulturminne 1920-1940: Store deler av området inkludert denne boligen er registrert som kulturminne i Bærum kommune og er omtalt med høy verneverdi.

Kommentarer til kommuneplaner:
Boligbebyggelse,Nåværende
For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%. b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m^2 per plass.

Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)
Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt. 37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene 37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

Energimerking
Selger har ikke utarbeidet energiattest, og det settes da som standard Rød G. Det gjøres oppmerksom på at dette kan avvike fra de faktiske forhold

Økonomi

Energiforbruk og strømkostnad
Eiendommen har ikke vært i normal familiebruk de siste årene (delvis utleid og delvis benyttet som kurslokale). Det er derfor ikke innhentet eksakte opplysninger om strømforbruk, da de uansett ville vært misvisende.

Faste kostnader
Kommunale avgifter kr 19 435,- pr. år. Beløpet gjelder for 2026.
De opplyste kommunale gebyrene er en prognose på forbruket. Faktisk forbruk og fakturert beløp kan variere ut ifra husstand.

Annet:
- Husforsikring: Selger har ikke gitt opplysninger om kostnader knyttet til husforsikring. Kjøper må selv

tegne ønsket forsikring av boligen.
- Innboforsikring: Selger har ikke gitt opplysninger om kostnader knyttet til innboforsikring. Kjøper må selv tegne ønsket forsikring av innbo.
- Kabel-tv/internett: Kjøper må selv tegne ønsket avtale.
- Eiendomsskatt: Det er ikke innført eiendomsskatt i Bærum kommune.

Strøm og andre kostnader som f.eks. innboforsikring, internett, alarm og tv kommer i tillegg.

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

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

Totale kostnader
Prisantydning kr 24 000 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 600 000,00

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00

Boligkjøpsforsikring kr 18 500,00

Totalpris inkl. omkostninger og ev. fellesgjeld kr 24 619 590,-.

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

Diverse

Sammendrag fra selgers egenerklæring
- Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?:
Ja: Ved oversvømmelse av badekaret i 4b øst rant det vann ned i rom under. Da rommet under ble strippet og tørket ble det oppdaget råte.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?:
Ja, kun av faglært: Tetting rundt sluk og rør i gulvet.

- Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?:
Ja, kun av faglært: Ny ledning og lampe på bad i 4b Øst

- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?:
Ja, kun av faglært: Rørlegger Thomas Irgens as.Tetting av lekkasje i rør i kjeller i 4b Øst.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?:
Ja, kun av faglært: Ved en anledning ble det tettet rundt en takluke over badet i 2. etg. i 4b Øst.

- Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?:
Ja: Vedovnen i stuen i 4b Øst er defekt inntil sprekk

er reparert. Det må også tettes rundt rør som går inn i veggen. Leieboere sier de har kompetanse til å utføre jobben og skal gjøre det.

- Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?:
Ja: Det er sprekk i murtrappen utenfor 4b Øst. Dt er sikkert også sprekker og skjevheter i husets grunnmur. Kjellerstuen i 4b Vest har skjevt gulv, men jeg tror den var bygget slik vel vitende av tidligere eier.

- Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?:
Ja: Kjenner til at enkelte vinduer, særlig soverom med ovn i 2.etg i 4b Øst., er i spesielt dårlig stand.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?:
Ja, kun av faglært: Husets fasade ble malt i 2015 ca.

- Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?:
Ja: Jeg kjenner til at det er fuktmerker på veggen i kjeller i 4b Øst, mot hagen/utsiktsiden.

- Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?:
Ja: Det var lagt vegg til vegg teppe i kjellerstue i 4b vest (ikke tellende areal pga for lav takhøyde). Teppet er antakelig lagt av tidligere eier.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?:
Ja, kun av faglært: Anlegget har vært utbedret og vedlikeholdt bl a med økt strøminntak, nytt sikringsskap, ny taklampe montert i bad og i stue i 4b vest, nye panelovner på veggene. Se Samsvarserklæring.

- Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?:
Ja: Har sanert og fjernet innendørs oljetank ca 2019

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?:
Ja: Hybelen var da ny og består av egen inngang/hybelkjøkken, bad med varmekabel og badekar, stue/sov med stort vindu mot utsikt.

- Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?:
Ja: Hybel selges med eiendommen.

- Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?:
Ja: Som tidligere nevnt ble det funnet råte mellom gulv bad i 2. etg 4 b Øst og tak i stue i 1. etg. 4b Vest etter oversvømmelse fra badekaret. Dette er ikke utbedret, men tørket, og rommet avstengt. Testet negativt for soppsporer.

- Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?:
Ja: Det observeres en del maur hver vår. som bekjempes med maurbokser på gulvet.

- Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?:
Ja: Begge garasjer er uisolerte. Garasjeporten på den doble garasjen har løsnet på venstre side og er således litt ugrei å åpne/lukke.

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

Oppgi type rapport: Tilsyn utført av Asker og Bærum Brann og Redning.
Er forholdet utbedret?: Det ene forholdet er utbedret. Imidlertid er ovnen/tetting av rør mot vegg ikke utbedret. Iflg Brann og Redning er feil fyring årsak til at ovnen er skadet.

Skadedyr
Selger informerer om at det er observeres maur hver vår. Dette bekjempes med maurbokser på gulvet.

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

Adgang til utleie
Eiendommen er en registrert tomannsbolig, med to boenheter og kan fritt leies ut til boligformål.
Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på

avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Meglers vederlag og utlegg
Meglers provisjon er avtalt til 1% inkl. mva. av oppnådd totalpris + tillegg kr 76 300,- + utlegg kr 545,-
Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et rimelig honorar stort kr 19 000,- + dokumenterte utlegg og tillegg. Alle beløpene er inkl. mva.

Vedlegg til salgsoppgaven
Tilstandsrapport, Egenerklæringsskjema, Meglers verdivurdering, Kommunale opplysninger, Nabolagsprofil, Løsøre og tilbehør, Bud og budgivning



















Jarveien 4B

1.etasje



Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

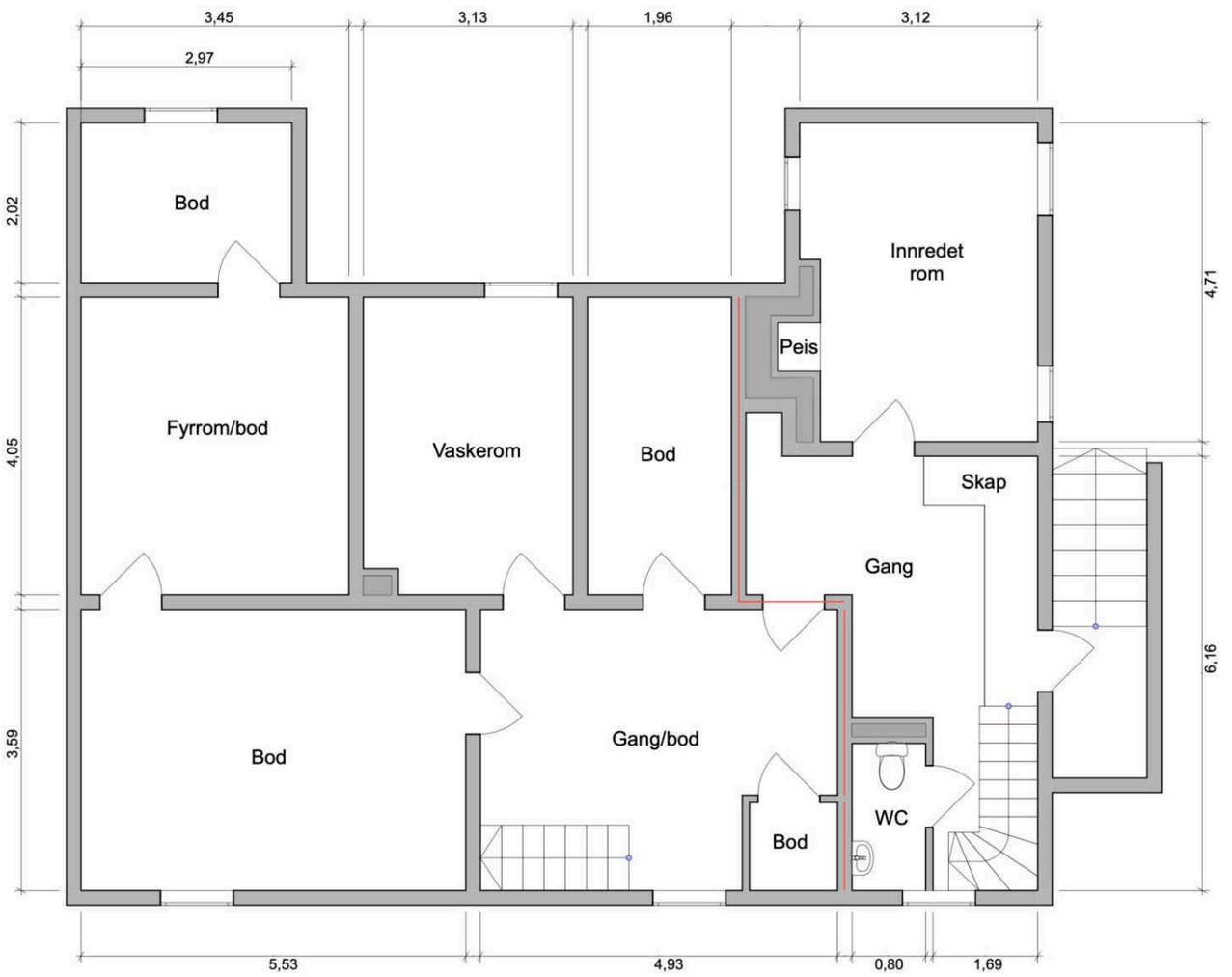
Planskissen er ikke målbar og kan avvike

Tegnet av PDesign

TAKSTGRUPPEN
www.takstgruppen.com

Jarveien 4B

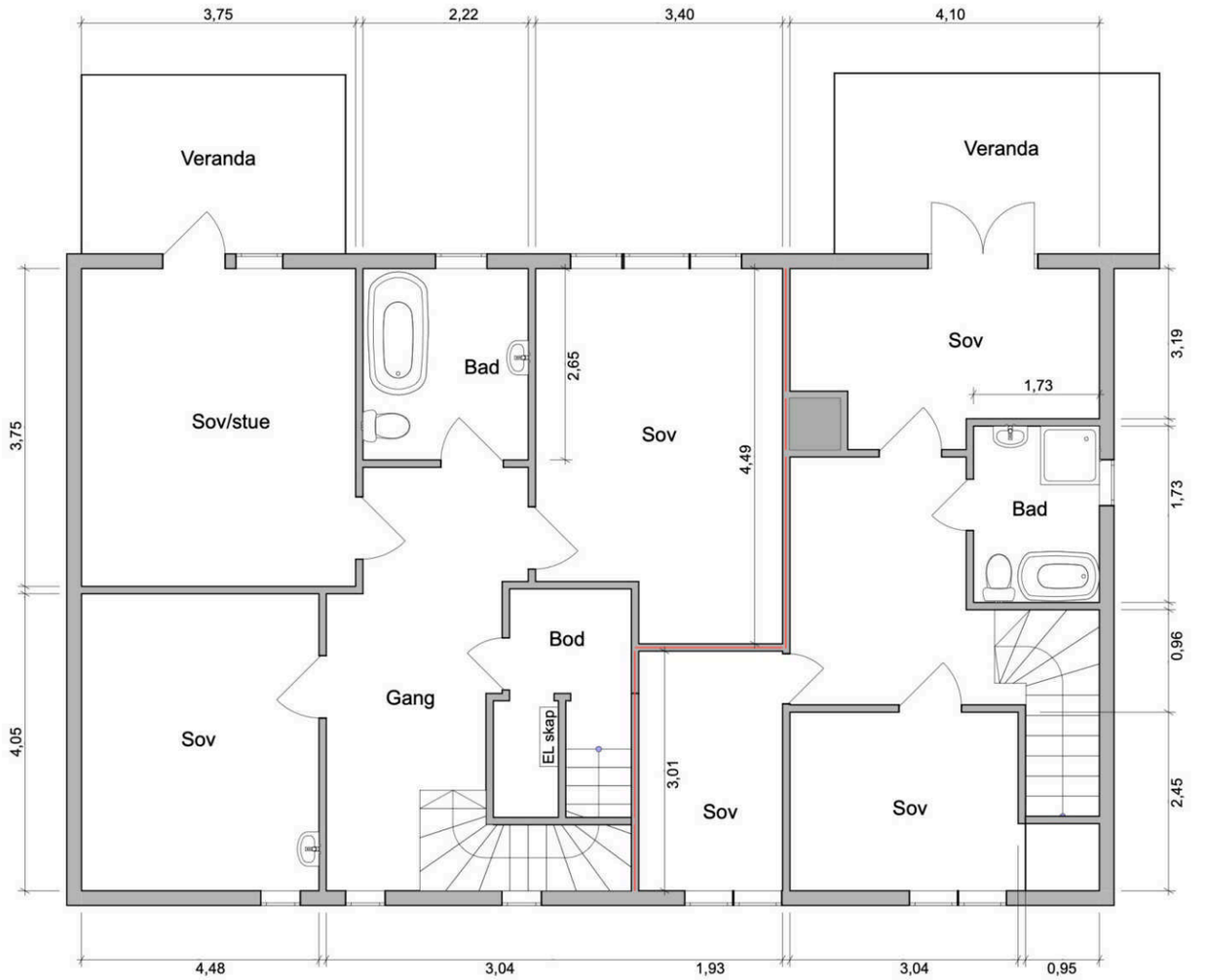
Kjeller



Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Jarveien 4B

2.etasje



Planskisser kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Planskissen er ikke målbar og kan avvike

Tegnet av PDesign

TAKSTGRUPPEN
www.takstgruppen.com

Viktig informasjon
til kjøper og selger av eiendom

Sist oppdatert 13. mai 2026.

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

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

Spør megler dersom noe er uklart.

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

Tilstandsrapport og eTakst
Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Tilstandsgrader (TG): TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. TG 1 gis når bygningsdelen har kun mindre avvik (normal slitasje). TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik (feil utførelse, skade/symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon, krever tiltak i nær fremtid). TG 3 gis når bygningsdelen har betydelige/ alvorlige avvik som krever utbedring straks.

Meglers eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for boliger fra 2026
Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunkt for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærboliger utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi (salgssum) opp til 10 millioner kroner, og 70% av verdien som overstiger 10 millioner. For sekundærboliger er formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi (salgssum).
For ytterligere informasjon og kalkulator: https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/

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

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

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

Radon
Radonnivået i boliger bør være så lavt som mulig. Ved radonnivå over 100 Bq/m3 i boliger bør radonreduserende tiltak iverksettes.

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

Salgs - og betalingsvilkår
Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres.

Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje.

Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Med mindre annet er avtalt, er 30 dagers forsinkelse å regne som vesentlig.

Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

Fremgangsmåte ved budgivning
Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, eller senere. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist. Heller ikke bud som kun er formidlet muntlig, samt bud som har forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter, kan formidles.

Bud sendes til meglerforetaket. Den sikreste måten å inngi bud på er via eiendommenes nettannonser hvor det finnes en «Gi bud»-knapp. Interessenter kan også få tilsendt link fra megler. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer budet.

Dersom bud ikke gis via nettannonser eller tilsendt link som nevnt over, må budgiver sende eller overlevere kopi av gyldig legitimasjon sammen med budet. Budet må signeres. Vi fraråder alle å sende kopi av ID i ukrypterte e-poster eller på SMS.

Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser. Hvis bud legges inn på annen måte enn via nettannonser, for eksempel i SMS eller e-post, må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler.

Megler vil kontrollere budgivers finansiering før handel mellom partene sluttes. Dersom det ikke har vært mulig for megler å foreta kontroll av finansiering, får selgeren en orientering om dette og om mulige konsekvenser av at kontroll ikke er gjennomført.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger før selger eventuelt aksepterer et konkurrerende bud. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

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

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

Salg og kjøp «off market»
Salg «off market», dvs. uten at eiendommen er annonsert i det åpne markedet, innebærer at ikke alle potensielle interessenter og budgivere får kjennskap til at eiendommen er for salg. Dette kan

medføre at markedets høyeste pris ikke oppnås. Salg «off market» kan på den annen side medføre at kjøper betaler en høyere pris for eiendommen enn det som ville vært resultatet av en åpen budrunde.

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

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

Rett til fritt å velge megler
Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsmeglingsforetaket kan motta provisjon fra Nordea dersom det utbetales lån til kjøp av denne boligen.

Hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre ID-kontroll og andre nødvendige kundetiltak. Videre skal megler sjekke finansiering samt om vedkommende kunde er en politisk eksponert person, PEP. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og ev. gjennomføre ID-kontroll m.m. av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført nødvendige kundetiltak.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundetiltak av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før nødvendige kundetiltak er utført. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingsloven. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingsloven.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3),

er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset.
Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.

Samarbeidspartnere
PrivatMegleren har samarbeid med eller tilknytning til:

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

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester
Nemnda behandler klage fra forbrukere som har behov for å få avklaring i tvister mot eiendomsmeglingsforetak.
Alle eiendomsmeglingsforetak i PrivatMegler-kjeden er tilknyttet Reklamasjonsnemnda.
Les mer om Reklamasjonsnemnda på www.eiendomsmeglingsnemnda.no.

Ord og uttrykk
Arealbegreper i boliger/fritidsboliger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gode råd til deg på boligjakt

1. Før boligjakten starter

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

2. Møt forberedt på visning

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

3. Gjør deg kjent i området rundt eiendommen

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

4. Finansiering

Finn ut hvor grensen går for hva du kan finansiere, og sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden! Husk at du, ved siden av å betjene lån og eventuelle fellesutgifter, også har løpende utgifter til forsikring, mat, klær, oppvarming, barnehave, reiseutgifter mm. Du bør også avsette et beløp hver måned til å dekke uforutsette utgifter og løpende vedlikehold.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøper – forsikring

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

Alle forsikringene leveres av Tryg forsikring.

Tryg | Söderberg & Partners | Eiendom

PRIVATMEGLEREN

Ha alt klart i banken før du byr på denne eiendommen

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

Snakk med oss før visning.

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

Scan QR-koden for å komme i kontakt med Nordea

nordea.no/privatmegleren

Nordea

PRIVATMEGLEREN

Denne salgsoppgaven er miljøvennlig

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

◆

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

◆

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

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

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

PRIVATMEGLEREN

LOS

PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

JARVEIEN 4B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Jarveien 4B, 1358 JAR

BÆRUM kommune

gnr. 38, bnr. 345

Sum areal alle bygg: BRA: 417 m² BRA-i: 376 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26097 **Eiendomsverdi ref nr:** VF1972

Foretak: TAKST4U AS **Takstingeniør:** Ivar Mjøs

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

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Siden mai 2024 har takstingeniør Ivar Mjøs sittet i delt kontorfellesskap med Takstsenteret.



Rapportansvarlig

Ivar Mjøs
Uavhengig Takstingeniør
ivar@takstgruppen.com
917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

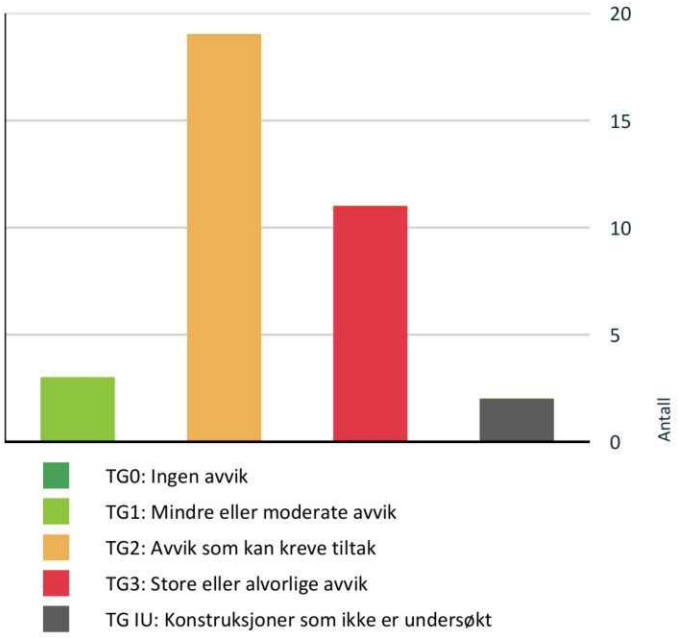
Hel tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er vist frem noen tegninger, men det er ikke komplett. Kontakt eventuelt kommunen eller megler for gjennomgang og konsekvensutredning.

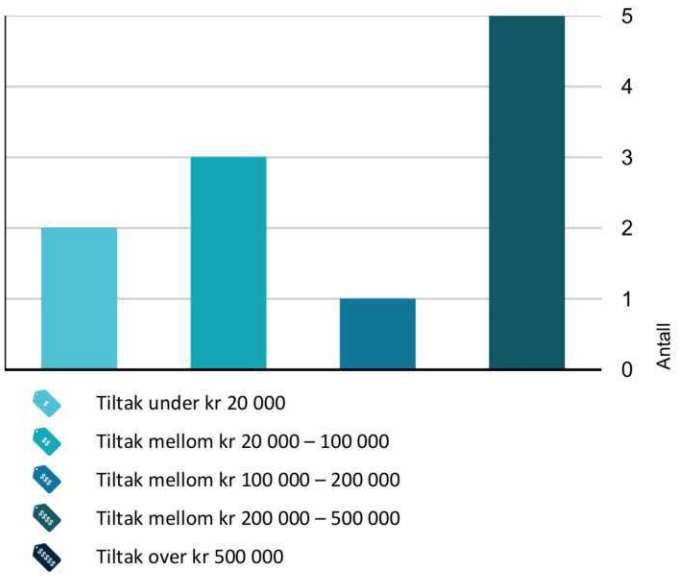
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hel tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Verandaer	Gå til side
Innvendig > Overflater - ett rom i enhet 2	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje - enhet 1 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje - enhet 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje - enhet 1 > Bad-hybel > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller - enhet 1 > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje - enhet 2 > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje - enhet 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Kjeller - enhet 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje - enhet 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje - enhet 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje - enhet 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje - enhet 1 > Gang m/kjøkken hybel > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje - enhet 2 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller - enhet 2 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke montert vannstoppersystem eller komfyrvakt.
- Det er ikke montert vannstoppersystem eller komfyrvakt.
- Det er ikke montert vannstoppersystem eller komfyrvakt.
- Det kan se ut som om noen kanaler er laget i eternitt.
- Sikringen går ikke under normal oppvarming, kun når alle panelovnene i stuen settes høyere pluss en ekstra "oljeovn/gulvovn" og vannkoker på kjøkkenet samtidig.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er eldre anlegg.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG

Byggeår
1930

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Standard
Boligen har eldre standard og det er flere opprinnelige flater.

Vedlikehold
Boligen har stort etterslep av vedlikehold. Om boligen skal oppgraderes må hele boligen oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og forventninger til en bolig. Dette vil ha en betydelig kostnad. Det anbefales å rådføre seg med fagpersoner for gjennomgang og tilbud for oppgradering av hele boligen før eventuelt budgivning/kjøp.

Tilbygg / modernisering

1957	Tillbygg	Boligen ble utvidet og bygget om (kilde: tidligere rapport)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertekking med papp. Papp lagt omkring 1990 (kilde: tidligere rapport).
Bunntekking i sink på overbygg ved inngang.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig (bedriftens HMS krav) å bevege seg på taket eller gjøre observasjon fra stige. Det er heller ikke benyttet drone eller kikkert under befaringen.
Ut over det som eventuelt er kommentert som avvik/skader under besiktigelsen fra bakkenivå er det ingen garanti for at det ikke kan være andre avvik/skader som kunne vært avdekket ved en besiktigelse på selve taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Takstingeniøren anbefaler at taket legges om. Dette for at lekkasjer ikke skal oppstå.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i sink samt stål/plastbelagt stål og plast. Ukjent alder, men er vurdert til å være fra da taket ble lagt om eller eldre.

Renner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra de fleste taknedløp ved grunnmur.
• Det er skader på noen renner og nedløp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Renner med skade vil lekke og vann ledes ikke dit det er tenkt. Renner med skader bør skiftes.

Kostnadsestimat er lagt inn for utbedring av renner med større skader og ikke oppgradering av alle beslag og renner. Det er bare store skader som utløser tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtakkonstruksjon i tre. Takutstikk i tre.

Det er luke til deler av loft i enhet 2. Loftet er besiktiget fra luke.
Det er luke til deler av loft i enhet 1. Loftet er besiktiget fra luke.

Takkonstruksjonen er oppført med byggetidens byggeforskrifter som er noe annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

Det er ikke fast gulv på loftet samt trang luke og trange forhold. Loftet oppleves derfor ikke som forsvarlig (HMS) å befare. Loftene er derfor bare besiktiget fra luke (stod på gardintrapp).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder.
- Noe begrenset lufting av opprinnelig del av boligens loft.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen er gammel og noen fuktskjolder vurderes som normalt. Det anbefales å skifte yttertaket og samtidig etablere noe bedre lufting der denne er mangelfull.
- Det bør etableres bedre lufting der denne er begrenset. Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Med eldre takkonstruksjon kan det ved mye snø være behov for at denne fjernes slik at ikke takets konstruksjon svikter. Det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon som utvendig er kledd med liggende kledning fra byggeårene.

Veggkonstruksjonen er eldre og annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

Tilstandsrapport

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stor avskalling av maling. Dette skyldes at det er brukt linolje tidligere.

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Ut fra takstingeniørens vurdering må man skifte kledningen for å unngå problemet med at maling blærer.







TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karmer i tre med isolerglass og doble glass.

Isolertglassvinduer fra 70/80-tallet. For øvrig eldre vinduer med doble glass.

I hybel er det ett nyere glass/vindu.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist flere vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er vinduer som er vanskelig å lukke og det er vinduer med råte og sprekker i treverket.
Det er manglende beslagløsninger etter dagens standard.
Kitt i vinduer som har dette har sprukket opp.
Noen vinduer er tett på terreng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte alle vinduer i boligen og dette må sees på i sammenheng med oppgradering av yttervegger. Med nye vinduene vil man oppnå mye bedre isolasjonsevne og dermed bedre inneklima. Påse at vinduer monteres etter dagens metoder/forsskriftskrav.

Kontakt egne fagpersoner for tilbud på utskiftning av alle vinduer i boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tredører - dels med isolerglass.
Kjellerlem i trekonstruksjon.
Leddport i tre med automatisk portåpner til garasje. Portåpneren virker ikke på befaringsdagen.

Dørene er eldre.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Flere dører tetter ikke skikkelig.
Flere dører tar i karm/sokkel.
Det er usikkert om glass har punktert, men det kan ikke utelukkes. De fleste dørene har passer sin levetid og har kort gjenværende brukstid.

• Kjellerlemmen er slitt og bør skiftes eller vedlikeholdes.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Det anbefales å skifte alle dørene i boligen da dørene som er i boligen i dag har dårlig isolasjonsevne og en del skader. Med nye dører oppnår man bedre inneklima.

• Om det ikke gjøres tiltak vil det utvikle seg mer slitasje og kjellerlemmen kan gå helt i stykker.

Tilstandsrapport



TG 3 Verandaer

Beskrivelse

Utgang til 2 stk. verandaer fra 2. etasje (en fra hver enhet). Terrassebord som dekke med underliggende takpapptetting/asfaltbelegg.
Rekkverk i trekonstruksjon med rekkverkshøyden på henholdsvis ca 0,82 meter og ca 0,74 meter.

Trerekkverk er spesielt utsatt for råteskader.

Konstruksjonen er utformet utformet med flat konstruksjon, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.

På flate tak er det større sjanse for at vann samler seg på overflaten, særlig hvis taket har dårlig drenering eller er helt vannrett. Dette kan føre til lekkasjer og skader på bygningens struktur. I kalde klima kan vann på flate tak fryse og danne Konstruksjonen er utformet utformet med flat konstruksjon, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, som kan blokkere dreneringssystemet og forårsake vanninntrenging når isen smelter. Dårlig ventilasjon eller fuktighet kan føre til muggvekst på flate tak, spesielt hvis taket ikke tørker ordentlig etter regn eller snøfall. Dette kan påvirke innemiljøet og helsen til de som bor i bygningen.
Vedlikeholdsbehov: Flate tak krever jevnlig vedlikehold for å hindre at små problemer utvikler seg til store skader. Dette kan innebære inspeksjon av drenering, takmembran og andre komponenter.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Terrassebordene er slitte og har sprekker.
- Knust frostet glass på den ene verandaen.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Nærmere undersøkelser anbefales.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av ventilasjonen og vurdere nærmere undersøkelser.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Terrassebordene bør skiftes. Dette må sees i sammenheng med oppgradering av begge verandaene.
- Om man ikke ønsker knust glass må denne skiftes ut.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat er lagt inn for utbedring av sprette råteskader samt skifte av knust glass og ikke total oppgradering begge verandaene. Det er bare avvik som utløser tilstandsgrad 3 det gis kostnadsestimat på.

Det anbefales å kontakte egne fagpersoner for gjennomgang med tilbud for utbedring av alle avvik med verandaene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på mark. Skiferstein "flytende" på mark.

Vurdering av avvik:

• Ujevnheter er naturlig på slike plattinger. Jevnlig vedlikehold må en regne med. Tilstand er vurdert ut fra hva som er naturlig for slike plattinger.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig vedlikehold må en regne med. Tilstand er vurdert ut fra hva som er naturlig for slike plattinger.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, heltre, teppe, vinyl og betong.
Vegger: Panel , tapet, malt tapet/strie og malte flater.
Himling: Panel, himlingsplater og malte flater.

Det kan være flere typer overflater enn det som er beskrevet.

Overflater i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, skader, bom m.m.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Interessenter bes derfor om selv å vurdere overflatene før budgivning.

Tilstandsrapport

Det legges likevel til at det vil være naturlig å tenke at alle overflater bør oppgraderes for nye eiere.

TG 3 Overflater - ett rom i enhet 2

Beskrivelse

Overflater er fjernet i ett rom.

Vurdering av avvik:
• Flere overflater er fjernet etter lekkasje fra bad over.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må etableres i rommet. Dette bør sees i sammenheng med eventuell oppgradering av boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om radonduk/radonsperre eller gjennomførte radonmålinger.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

2 stk. piper i teglstein.
2 peiser og 3 vedovner.

Piper og ildsteder er eldre, men ukjent alder. Levetid for pipeløp og ildsteder har passert. Oppgradering/utskiftninger anbefales.

Pipeløpet over tak er kun besiktiget fra bakkeplan. Se punkt om taktekking (HMS).

Innvendige pipeløp og ildsteder i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om selv å vurdere pipeløp og og ildsteder før budgivning. Kontakt eventuelt egne fagpersoner.

Se vedlegg til rapporten fra lokalt brannvesen.
Eier opplyser dette i forhold til avvik:
Jeg har snakket med henne på tlf flere ganger etter tilsynet ift hvordan utføre reparasjonen og hvordan besiktige reparasjonen. Finnes ingen instans som

kan hjelpe med å verifisere at arbeidet er gjort. Utifra hva jeg så idag er ikke arbeidet på ovnen gjort.
Imidlertid er reparasjonen på bunnen av skorsteinen dokumentert med bilder sendt meg. Denne feilen har vært der så lenge jeg har eid boligen, men aldri vært påpekt av tidligere feier-tilsyn.

Brannvesenet mente at ovnen var gått i stykker grunnet feil fyring. Dette med feil fyring har jeg påpekt flere ganger overfor leietakerne samt oversendt brannvesenets anbefalinger for fyring. Leietakerne sa de skulle reparere ovnen og mente de hadde kompetanse på dette. Jeg har opplyst om at ovnen ikke er tillatt å bruke før den er reparert. Utifra det jeg så idag er ikke ovnen reparert.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
• Det bør vurderes utbedringer i forbindelse med eventuell oppgradering av boligen.
• Avvik etter tilsyn bør utbedres av sikkerhetsmessige årsaker.

Kontakt egne fagpersoner for gjennomgang av av registrerte avvik og tiltaksplan med kostnadsestimat.







TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med teppe i øvrige rom er det betonggulv.
Vegger med panel i øvrige rom er det malte murflater.

Hulltaking er foretatt i innredet rom, uten å påvise unormale forhold, men merk at dette ikke er noen garanti for at det ikke er skjulte skader andre steder. Påforede trekonstruksjoner på rom under terreng er en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader. Dette på bakgrunn av høy skadefrekvens generelt. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist saltutslag i enkelte rom. Synlig blæring og avflassing innvendig.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå større fuktskader. Det må vurderes omlegging av bygningens drenering.

Se også eget punkt om fuktsikring og drenering i rapporten.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Ringmur med blindkjeller under del av huset/deler av hybel.

Det er registrert noen lufteventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Flere trapper i trekonstruksjon mellom etasjene.

Trappene i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Hvordan trappene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Interessenter bes derfor om selv å vurdere trappene før budgivning.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

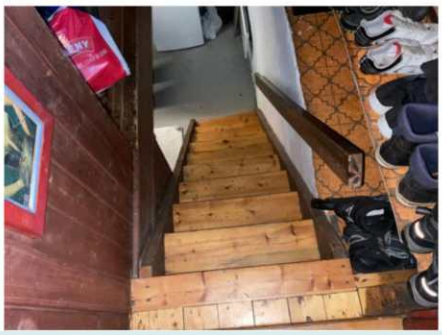
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.







VÅTROM

2. ETASJE - ENHET 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet ble innredet i 1930 (kilde: tidligere rapport). Takstingeeniøren har vurdert at store deler av rommet er oppgradert etter 1930, men at tettesjikt og sluk er fra 1930.

Gulv: Fliser. Sluk i støpejern.
Vegger: Fliser og malte flater.
Himling: Himlingsplater.
Innredning: Badekar med dusj på vegg, gulvstående toalett og servant.. Varierende alder på innredning.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Manglende tilluft.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:

Tilstandsrapport

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE - ENHET 1 > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det har vært lekkasje fra dette rommet og årsak til lekkasjen er begrenset utbedret. Det er åpnet opp under badet og på befaringsdagen var det ikke synlig fukt, men synlige skader.

Da det er mulig å inspisere under badet er dette vurdert som tilfredstillende og hulltaking er ikke gjennomført.

Vurdering av avvik:
• Da det har vært lekkasje har TG3 valgt.

Konsekvens/tiltak
• Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk.

Det må legges inn kostnadsestimat når det gis tilstandsgrad 3. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt om oppussing av badet som inkluderer utbedring av skade/skadeårsak. Det er derfor lagt inn lavt kostnadsestimat her.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport

1. ETASJE - ENHET 1 > BAD-HYBEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet ble innredet omkring 1970 (kilde: tidligere rapport).

Gulv: Vinyl. Sluk i støpejern.
Vegger: Tapet.
Himling: Himlingsplater.
Innredning: Badekar, gulvstående toalett og servant.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE - ENHET 1 > BAD-HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og gang, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

KJELLER - ENHET 1 > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med malt betong. Sluk i støpejern.
Vegger med malt mur.
Himling som er malt.
Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER - ENHET 1 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i mur/betong.

Det ble derfor søkt etter fukt i våtromsveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var utslag utover normale verdier. Ved kontroll av veggen er det foretatt stikkprøver og det er derfor ikke søkt etter fukt over hele veggen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Det legges til at rommet anbefales oppgradert i sin helhet. Ved en eventuell oppgradering må dette sees i sammenheng med avvik avdekket i forhold til drenering og rom under terreng.

2. ETASJE - ENHET 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet ble innredet i 1957 (kilde: tidligere rapport). Deler av rommet kan være oppgradert etter dette, men selve konstruksjonen er fra 1957.

Gulv: Fliser. Avløp i dusjsone, men selve sluket var ikke tilgjengelig (ukjent hvor dette er plassert). Det er terskel til avløpet i dusjsonen og da det ikke er tilgang til sluk vil det ved en lekkasje i rommet kunne føre til skader i bygningens konstruksjon (lekkasjevann ledes ikke til sluk)..
Vegger: Fliser.
Himling: Himlingsplater.
Innredning: Dusjhjørne med dusj på vegg, badekar, toalett og servant samt skap/innredning. Varierende alder på innredning.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE - ENHET 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og soverom, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Det legges til at det ikke har vært dusjet så ofte i rommet den senere tiden.

KJØKKEN

1. ETASJE - ENHET 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra ukjent år, men nyere.
Profilerte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum. Platetopp, stekeovn og opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves

Tilstandsrapport

ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Innredningen har noe slitasje.
• Det er ikke montert vannstoppersystem eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Om man ikke ønsker innredning med slitasje må innredningen skiftes.
• Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.
• Det anbefales å montere komfyrvakt. Uten en komfyrvakt er risikoen for brann betydelig høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.





1. ETASJE - ENHET 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE - ENHET 1 > GANG M/KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning montert i ca. 1990 (kilde tidligere rapport).
Enkelt tekjøkken med kum, kokeplater og kjøleskap.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Innredningen har noe slitasje.
• Det er ikke montert vannstoppersystem eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Om man ikke ønsker innredning med slitasje må innredningen skiftes.

• Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

• Det anbefales å montere komfyrvakt. Uten en komfyrvakt er risikoen for brann betydelig høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.

1. ETASJE - ENHET 1 > GANG M/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På grunn av alder må vedlikehold/utskiftning regnes med. Tilstand er vurdert ut fra funksjonalitet på befaringsdagen.

1. ETASJE - ENHET 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning montert i ca. 1990 (kilde tidligere rapport).
Normalt utstyrt med profilert eikeinnredning. Laminat benkeplate. Oppvaskbenk med oppvaskkum.
Integrert ovn, koketopp og opplegg for oppvaskmaskin.
Heltre gulv med normal slitasje ut fra alder.

Eier opplyser at stekeovnen ikke virker.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Vurdering av avvik:

• Innredningen har noe slitasje.

• Det er ikke montert vannstoppersystem eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

• Om man ikke ønsker innredning med slitasje må innredningen skiftes.

• Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

• Det anbefales å montere komfyrvakt. Uten en komfyrvakt er risikoen for brann betydelig høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.



1. ETASJE - ENHET 2 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilator som er vurdert til å være ført i kanal til friluft.

Vurdering av avvik:
• Det er defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.
• Dette bør også sees i sammenheng med eventuell oppgradering av kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

1. ETASJE - ENHET 1 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Vegger: Plater.
Himling: Plater.
Innredning: Toalett og servant.

Toalettrom inkludert innredning i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, skader, bom m.m.
Hvordan rommet fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person.
Interessenter bes derfor om selv å vurdere overflatene før budgivning.



1. ETASJE - ENHET 1 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting. Påse også at det blir tilstrekkelig lufttilførsel.

KJELLER - ENHET 2 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv: Belegg.
Vegger: Malt mur og panel.
Himling: Panel.
Innredning: Toalett og servant.
Uavklart ventilering.

Toalettrom inkludert innredning i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, skader, bom m.m.
Hvordan rommet fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person.
Interessenter bes derfor om selv å vurdere overflatene før budgivning.





KJELLER - ENHET 2 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ukjent hvordan ventilasjonen er løst.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent hvordan ventilasjonen er løst.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet. Mekanisk avtrekk er effektivt for å trekke vond lukt raskt ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber. Varierende alder, men mye fra byggeårene.
Det er hovedstoppekran og vannmåler for hele huset i enhet 1.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyser: Enhet 1 - Toalett: Vannrør går i yttervegg, har frosset en gang tidligere pga for lite oppvarming i rommet. Resultat: Vannlekkasje. Reparert med nye rør og nytt flislagt gulv.

Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i kobber over 30 år.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Eldre kraner og kjøkkenkran i hybel lekker noe ved bruk, noe som kan føre til at vann renner langs veggen og mot gulv. Dette kan skade konstruksjonen. Kranen må vedlikeholdes eller skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendig avløp i støpejern og noe plast. Varierende alder, men mye fra byggeårene.

Stakeluke for avløp i kjellergulv (enhet 1).

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting av avløpsrør i plast over 50 år.
Normal tid før utskifting av avløpsrør i støpejern over 50 år.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Se også egne punkt for ventilasjon under våtrom, kjøkken og toalettrom. Noen av disse punktene er gitt tilstandsgrad 3.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det kan se ut som om noen kanaler er laget i eternitt.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Eternittkanaler inneholder asbest. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Les mer om asbest her: https://snl.no/asbest

Vær klar over denne risikoen. Interessenter bes derfor om å selv vurdere dette før budgivning.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ca 200 liter varmtvannsbereder plassert i kjeller. Ukjent alder, men eldre.
Ca 200 liter varmtvannsbereder plassert i kjeller. Ukjent alder, men eldre.
Ca 100 liter varmtvannsbereder plassert i kjeller. Ukjent alder, men eldre.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er mange radiatorer plassert i huset, men anlegget er ikke i bruk. Radiatorer bør fjernes i forbindelse med oppgradering av boligen.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Enhet 1:
Elektrisk anlegg med automatsikringer fra ukjent år.
12 fordelingskurser.

Hybel:
Elektrisk anlegg med automatsikringer fra ukjent år.
3 fordelingskurser.

Enhet 2:
Elektrisk anlegg med automatsikringer fra ukjent år.
1 fordelingskurser.

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra ukjent år.
9 fordelingskurser

Det er registrert hovedsikringer som skrusikringer.

Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

Vurdering av avvik:
• Sikringen går ikke under normal oppvarming, kun når alle panelovnene i stuen settes høyere pluss en ekstra "oljeovn/gulvovn" og vannkoker på kjøkkenet samtidig.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Sikringer som utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Da anlegget for det meste er eldre bør hele anlegget oppgraderes.

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Kontakt egne fagpersoner for gjennomgang med kostnadsestimat før eventuell budgivning.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen skal overleveres med godkjente røykvarslere, minst én i hver etasje for hver enhet samt brannslukningsapparater som ikke er eldre enn 10 år. Én til hver boenhet.

Påse at dette er på plass ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er vurdert til å være fra byggeårene.

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er utført på annen måte enn det som var vanlig på byggetidspunktet. Dette er annerledes enn dagens metoder.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering ikke mulig. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Grunnmur under bakkenivå har en noe enklere sikring enn dagens metoder. Beplantning langs grunnmur frarådes.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser i forhold til utfelling (salt-/kalkutslag).

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Støpt gulv i kjeller.
Det er noe usikkert hvordan hybel og garasje er fundamentert (den ene delen er vurdert til å ha kryprom/blindkjeller). Den andre delen kan være plate på mark (det anbefales nærmere undersøkelser).

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Skaden må utbedres.





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten omkring boligen er forholdsvis flat, men enkelte steder er det noe fall inn mot bygningen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen enkelte steder og dette gjør at vann ledes mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.
TEK 17:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Kontakt egen fagpersoner innen fallforhold/drenering for gjennomgang og utarbeidelse av tilbud på hva dette vil koste.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Eier har fjernet en brenseltank/oljetank i boligen. I tidligere rapport ble det opplyst at det også var en brenseltank utvendig. Eier har ingen informasjon omkring denne. Det anbefales nærmere undersøkelser. Hvis denne finnes må den fjernes eller saneres etter gjeldene krav.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke montert vannstoppersystem eller komfyrvakt.

• Det er ikke montert vannstoppersystem eller komfyrvakt.

• Det er ikke montert vannstoppersystem eller komfyrvakt.

• Det kan se ut som om noen kanaler er laget i eternitt.

• Sikringen går ikke under normal oppvarming, kun når alle panelovnene i stuen settes høyere pluss en ekstra "oljeovn/gulvovn" og vannkoker på kjøkkenet samtidig.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er eldre anlegg.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det bør vurderes utbedringer i forbindelse med eventuell oppgradering av boligen.

• Avvik etter tilsyn bør utbedres av sikkerhetsmessige årsaker.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

• Det anbefales å montere komfyrvakt. Uten en komfyrvakt er risikoen for brann betydelig høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.

• Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

• Det anbefales å montere komfyrvakt. Uten en komfyrvakt er risikoen for brann betydelig høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.

• Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

• Det anbefales å montere komfyrvakt. Uten en komfyrvakt er risikoen for brann betydelig høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.

• Eternittkanaler inneholder asbest. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Les mer om asbest her: https://snl.no/asbest

Vær klar over denne risikoen. Interessenter bes derfor om å selv vurdere dette før budgivning.

• Sikringer som utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1962

Kommentar
Ambita

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i betong, mur og trekonstruksjoner.
Betong som dekke.
Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning.
Saltak tekket med papp fra ukjent år.
Garasjeport som leddport.

Vurdering:
Garasjen har noe slitasje. Porten er gått i stykker. En del oppgraderinger må en regne med.

På befaringsdagen var porten gått i stykker så garasjen er bare besiktiget utenfra samt gjennom noen sprekker i porten.

Ut over gitte opplysninger er ikke tilstand vurdert og tilstandsgrad er ikke satt.

Interessenter bes derfor om å selv vurdere dette før budgivning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

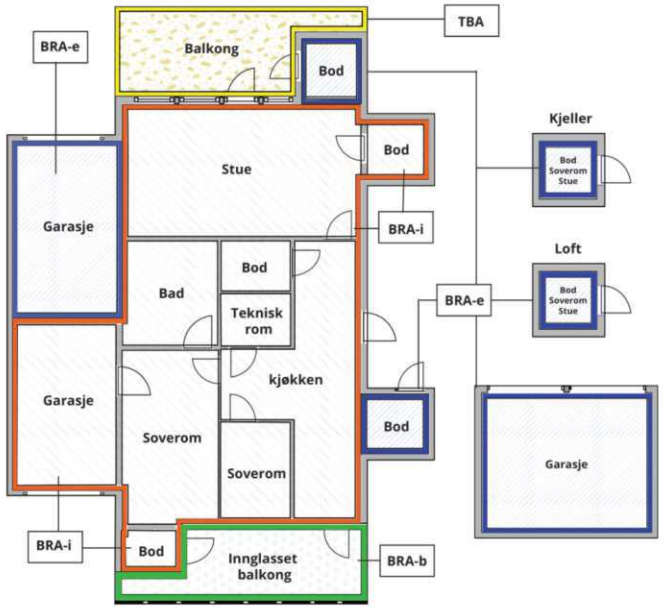
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hel tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje - enhet 1	74			74	9
1. etasje - enhet 1	82	15		97	14
Kjeller - enhet 1	82			82	
2. etasje - enhet 2	43			43	11
1. etasje - enhet 2	77			77	
Kjeller - enhet 2	18			18	
SUM	**376**	**15**			**34**
SUM BRA	**391**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje - enhet 1	Gang, soverom, soverom, soverom, bad, bod		
1. etasje - enhet 1	Entré/gang, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue, gang m/kjøkken hybel, bad-hybel, stue/sov-hybel	Garasje	
Kjeller - enhet 1	Gang/bod, vaskerom, bod, bod, bod, bod, bod, bod		
2. etasje - enhet 2	Gang, soverom, soverom, soverom, bad		
1. etasje - enhet 2	Entré/vindfang, gang, stue, spisestue, tv -stue, kjøkken		
Kjeller - enhet 2	Toalettrom, gang, innredet rom (ikke målbart areal grunnet lav romhøyde)		

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var noen byggetegninger tilgjengelige.

I 2- etasje har begge enheter utgang til hver sin veranda. Enhet 1 har direkte utgang fra stue og til terrasse/tomten.

Enhet 2 har utgang til tomten, fra kjeller.

Det er i kjellergang (enhet 2) målt ca 1,95 meter romhøyde. Innredet rom har en romhøyde på ca 1,8 meter og er ikke målbart. Gulvarealet i dette rommet er ca 15 m².

Bygningskonstruksjoner og rom er skjeve/ujevne i forhold til hverandre og har en spesiell utforming med blant annet skapløsninger, noe som gjør at arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp nøyaktig med håndholdt lasermåler. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Interessenter som er opptatt av nøyaktige arealer må få boligen 3D skannet før budgivning. Ved 3D skanning oppnår man mer nøyaktige arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er vist frem noen tegninger, men det er ikke komplett. Kontakt eventuelt kommunen eller megler for gjennomgang og konsekvensutredning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rørlegger i noen omganger etter blant annet lekkasjer. Noen fakturaer er vist frem.
Elektriker i flere omganger. Én samsvarserklæringer er vist frem.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjente tegninger på boligen. Boligens to hovedenheter er ikke delt opp i brannseller. Ved en eventuell brann vil en brann kunne spre seg raskt mellom enheten inkludert hybelen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger tilgjengelige.

På befaringsdagen var porten gått i stykker så garasjen er bare besiktiget utenfra samt gjennom noen sprekker i porten.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Ruth-Kristin Brekke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	38	345		0	1636.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jarveien 4B 4B

Hjemmelshaver
Brekke Ruth-Kristin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.08.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	12.08.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport (Truls Stokker, 14.10.2024)		Diverse opplysninger om boligen	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brannvesen med forhåndsvarsel om vedtak.pdf		To vedlegg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold

Forutsetninger

til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.
For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået: «Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige/takstingeniøren (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige/takstingeniøren skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

ASKER OG BÆRUM
BRANN OG REDNING

RUTH-KRISTIN BREKKE
JARVEIEN 4A
1358 JAR

Saksnummer	25/10703
Dokumentdato	15.05.2025
Kontrolldato	14.05.2025
Saksbehandler	Andrine Holt Simensen
Gnr/bnr.	38/345
Adresse	Jarveien 4B
Leilighet	H0101

3201 38/345 Jarveien 4B, bruksenhet H0101, 1358 JAR Rapport etter tilsyn med fyringsanlegget

Tilsynsrapport

Asker og Bærum brann og redning IKS gjennomførte tilsyn hos deg den 14.05.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forhold ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Under tilsynet fant vi avvik på fyringsanlegget ditt. Med avvik menes brudd på krav etter brann- og eksplosjonsvernloven.

Tilsynet er en visuell inspeksjon, det kan finnes feil og mangler ved fyringsanlegget som ikke har blitt avdekket under tilsynet. Det er eiers ansvar at brannsikkerheten og fyringsanlegget er intakt og fungerer som forutsatt.

Disse avvikene avdekket vi:

Skorsteinsløp - 54508 - A
1. Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt jf. Forskrift om brannforebygging § § 6.

Beskrivelse av avvik:
Under tilsynet ble det avdekket hull i kjeller på skorsteinen. Hullet i skorsteinen skal tettes igjen med samme materiale som skorsteinen er bygd av.

Ildsted - Etasjeovn - 1 etasje stue
2. Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt jf. Forskrift om brannforebygging § § 6.

Beskrivelse av avvik:
Under tilsynet ble det avdekket at ildstedet er defekt. Ildstedet er sprukket og utett i skjøter. Ildstedet bør settes i godkjent stand eller byttes ut med nytt ildsted.

Hva må du gjøre nå?

Du må sende oss en skriftlig tilbakemelding på at avvik er rettet, eller en fremdriftsplan på hvordan og når avvik skal rettes, innen **19.08.2025**.

Anmerkninger etter tilsynet:

Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Skorsteinsløp - 54508 - A

1. Under tilsynet ble det avdekket at det ikke var tilfredsstillende adkomst til tak. Det skal være montert sklisikring på tak opp til skorsteinen. Sklisikring hindrer stigen å skli når løs stige brukes til atkomst til taket.

Under tilsynet ble det avdekket at ildstedet er defekt. Ildstedet er sprukket og utett i skjøter. Ildstedet bør settes i godkjent stand eller byttes ut med nytt ildsted.

Ildsted - Etasjeovn - 1 etasje stue

2. Under tilsynet ble det avdekket at ildfast stein i ildstedet er defekt. Ildstedets ildfaste stein bør skiftes ut så ildstedet er i godkjent stand.

Under tilsynet ble det avdekket at ildstedet er defekt. Ildstedet er sprukket og utett i skjøter. Ildstedet bør settes i godkjent stand eller byttes ut med nytt ildsted.

Generell brannsikkerhet

3. Eiere av boligen skal sørge for at boligen har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom.

a) Vi anbefaler røykvarslere i alle rom, og de bør være seriekoblet med hverandre.
b) Røykvarslere har en levetid på ca. 8-10 år, og husk å bytt batteri i røykvarsleren en gang i året.
c) Røykvarslere skal monteres på det høyeste punktet i taket og minst en halv meter fra veggen
d) Dersom det er utleie del i boligen, anbefaler vi at det er seriekoblede røykvarslere sammen

Under tilsynet ble det avdekket at ildstedet er defekt. Ildstedet er sprukket og utett i skjøter. Ildstedet bør settes i godkjent stand eller byttes ut med nytt ildsted.

4.
Under tilsynet ble det avdekket beksot i skorsteinen, vi anbefaler at husstanden forbedrer fyringsmåten.
Slik gjør du det.

a) Tørr ved.
b) Sørg for god trekk.
c) Tenn opp fra toppen.
d) Tenn opp med små, tørre vedkubber.
e) Dersom du ønsker mer informasjon om hvordan fyre riktig, kan du lese om det på vår nettside: www.abbr.no
f) Vi anbefaler at høyde på pipehatten skal ha samme høyde som tverrsnittet på skorsteinen.

Under tilsynet ble det avdekket at ildstedet er defekt. Ildstedet er sprukket og utett i skjøter. Ildstedet bør settes i godkjent stand eller byttes ut med nytt ildsted.

Hvor skal du sende tilbakemeldingen?

Den må du merke med saksnummer **25/10703**, og sende oss på e-post: **brannforebyggende@abbr.no** eller som brev til: Bolig i Asker og Bærum brann og redning IKS, Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Hva skjer hvis du ikke sender oss tilbakemelding på at avvik er rettet?
Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på e-post forebyggende@abbr.no

Anvendt regelverk

- Forskrift om brannforebygging § 6

Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg

- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.
- Vi kan pålegge deg nødvendige tiltak for å ivareta kravene til brannsikkerhet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vi skal sørge for at saken er så godt belyst som mulig, før vi fatter et vedtak. Du har derfor fått varsel om mulige vedtak, og fått mulighet til å uttale deg i saken, jf. forvaltningsloven § 16.

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjon for avvik.

Kommentar etter besøk: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av tilsyn med fyringsanlegg.

Med vennlig hilsen

Andrine Holt Simensen
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

ASKER OG BÆRUM
BRANN OG REDNING

RUTH-KRISTIN BREKKE
JARVEIEN 4A
1358 JAR

Saksnummer	25/10703
Dokumentdato	04.08.2025
Kontrolldato	14.05.2025
Saksbehandler	Andrine Holt Simensen
Gnr/bnr.	38/345
Adresse	Jarveien 4B
Leilighet	H0101

3201 38/345 Jarveien 4B, bruksenhet H0101, 1358 JAR Husk å sende oss tilbakemelding innen fristen

Påminnelse

ABBR Bolig viser til tidligere oversendt rapport med avvik på fyringsanlegget etter gjennomført tilsyn 14.05.2025.

Dette er en påminnelse om at fristen for å gi oss en skriftlig tilbakemelding utløper om 30 dager. Fristen er satt til 19.08.2025.

Hvor skal du sende tilbakemeldingen?

Den må du merke med saksnummer **25/10703**, og sende oss på e-post: andrine.holt.simensen@abbr.no eller som brev til: ABBR Bolig, Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Varsel om pålegg

Dersom du ikke sender oss en skriftlig tilbakemelding, vil vi vurdere å gi deg pålegg om å rette avvikene som er angitt i tilsynsrapporten, jf. brann- og eksplosjonsvernlovens § 37 første ledd. Denne reaksjonsformen er varslet etter forvaltningsloven § 16.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på e-post andrine.holt.simensen@abbr.no

Med vennlig hilsen

Andrine Holt Simensen
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260333
Addresse	Jarveien 4B		
Postnr.	1358	Sted	JAR
Selgers navn	Ruth-Kristin Brekke		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

21506530

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved oversvømmelse av badekaret i 4b øst rant det vann ned i rom under. Da rommet under ble strippet og tørket ble det oppdaget råte.

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

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

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

Tetting rundt sluk og rør i gulvet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørlegger Thomas Irgens. Faktura ligger i gammelt regnskapssystem og er ikke tilgjengelig.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny ledning og lampe på bad i 4b Øst

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriker: Bærum Elektro Team as. Ref samsvarerklæring.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rørlegger Thomas Irgens as.Tetting av lekkasje i rør i kjeller i 4b Øst.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tetting av lekkasje på rør i kjeller i 4b Øst ved 3 tilfeller i min periode som eier: 1 gang ved rør i yttervegg som sprakk pga kulde i WC i 1 etg. i 4b Øst, 2 ganger fra kjøkken i 1. etg. pga løsnet/feil på vannlås.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ved en anledning ble det tettet rundt en takluke over badet i 2. etg. i 4b Øst.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tømrermester Jo Morten Hagen as. Ca 10 år siden.

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vedovnen i stuen i 4b Øst er defekt inntil sprekk er reparert. Det må også tettes rundt rør som går inn i veggen. Leieboere sier de har kompetanse til å utføre jobben og skal gjøre det.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er sprekk i murtrappen utenfor 4b Øst. Dt er sikkert også sprekker og skjevheter i husets grunnmur. Kjellerstuen i 4b Vest har skjevt gulv, men jeg tror den var bygget slik vel vitende av tidligere eier.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner til at enkelte vinduer, særlig soverom med ovn i 2.etg i 4b Øst., er i spesielt dårlig stand.

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

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

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

Husets fasade ble malt i 2015 ca.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Malermester Kåre Steen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg kjenner til at det er fuktmerker på veggen i kjeller i 4b Øst, mot hagen/utsiktsiden.

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det var lagt vegg til vegg teppe i kjellerstue i 4b vest (ikke tellende areal pga for lav takhøyde). Teppet er antakelig lagt av tidligere eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Anlegget har vært utbedret og vedlikeholdt bl a med økt strøminntak, nytt sikringsskap, ny taklampe montert i bad og i stue i 4b vest, nye panelovner på veggene. Se Samsvarserklæring.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra elektriker Bærum Elektro Team, ved Egil Åkvik.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har sanert og fjernet innendørs oljetank ca 2019

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Hybelen var da ny og består av egen inngang/hybelkjøkken, bad med varmekabel og badekar, stue/sov med stort vindu mot utsikt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel selges med eiendommen.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som tidligere nevnt ble det funnet råte mellom gulv bad i 2. etg 4 b Øst og tak i stue i 1. etg. 4b Vest etter oversvømmelse fra badekaret. Dette er ikke utbedret, men tørket, og rommet avstengt. Testet negativt for soppspor.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det observeres en del maur hver vår. som bekjempes med maurbokser på gulvet.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Begge garasjer er uisolerte. Garasjeporten på den doble garasjen har løsnet på venstre side og er således litt ugrei å åpne/lukke.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilsyn utført av Asker og Bærum Brann og Redning.

Er forholdet utbedret?

Det ene forholdet er utbedret. Imidlertid er ovnen/tetting av rør mot vegg ikke utbedret. Iflg Brann og Redning er feil fyring årsak til at ovnen er skadet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.08.2026

Signert av *Ruth-Kristin Brekke*

Initialer selger:
R B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jarveien 4B

Nabolaget Jar - vurdert av 173 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Jar skole (1-7 kl.) 533 elever, 23 klasser	13 min 1.2 km	
Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km	
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleun... 197 elever, 10 klasser	20 min 1.7 km	
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km	
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	6 min 2.5 km	
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	6 min 2.5 km	
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	5 min 3.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Jar bru Linje 140, 140E, 140N	3 min 0.2 km	
Jar Linje 1, 2, 3, 5	6 min 0.4 km	
Lilleaker Linje 13	18 min 1.6 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 2.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.9 km	

BARNEHAGER

Skaubo barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 0.4 km	
Jar idrettsbarnehage (0-6 år) 94 barn	10 min 0.9 km	
Jar Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min 1 km	

DAGLIGVARE

Meny Jarhuset	4 min
Joker Jar	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	19 min
Vitusapotek Jar	4 min
CC Vest Vinmonopol	21 min

SPORT

Jarmyra idrettspark	7 min
Jar skole	12 min
Velværelset Treningsstudio	20 min
Galla Trening	22 min

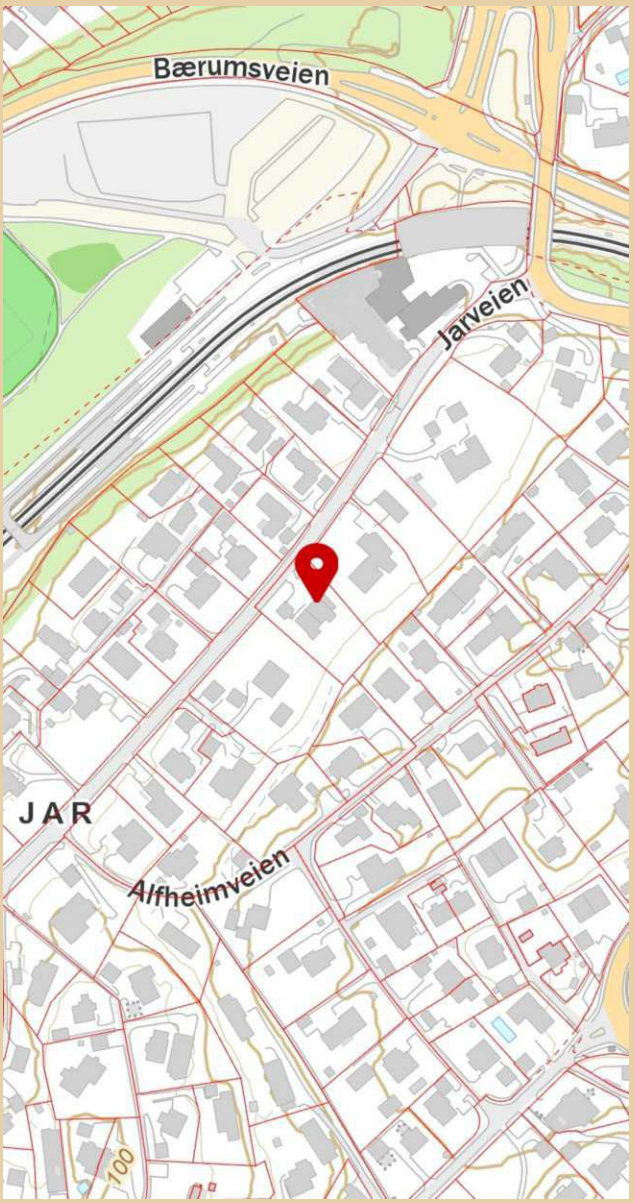
Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

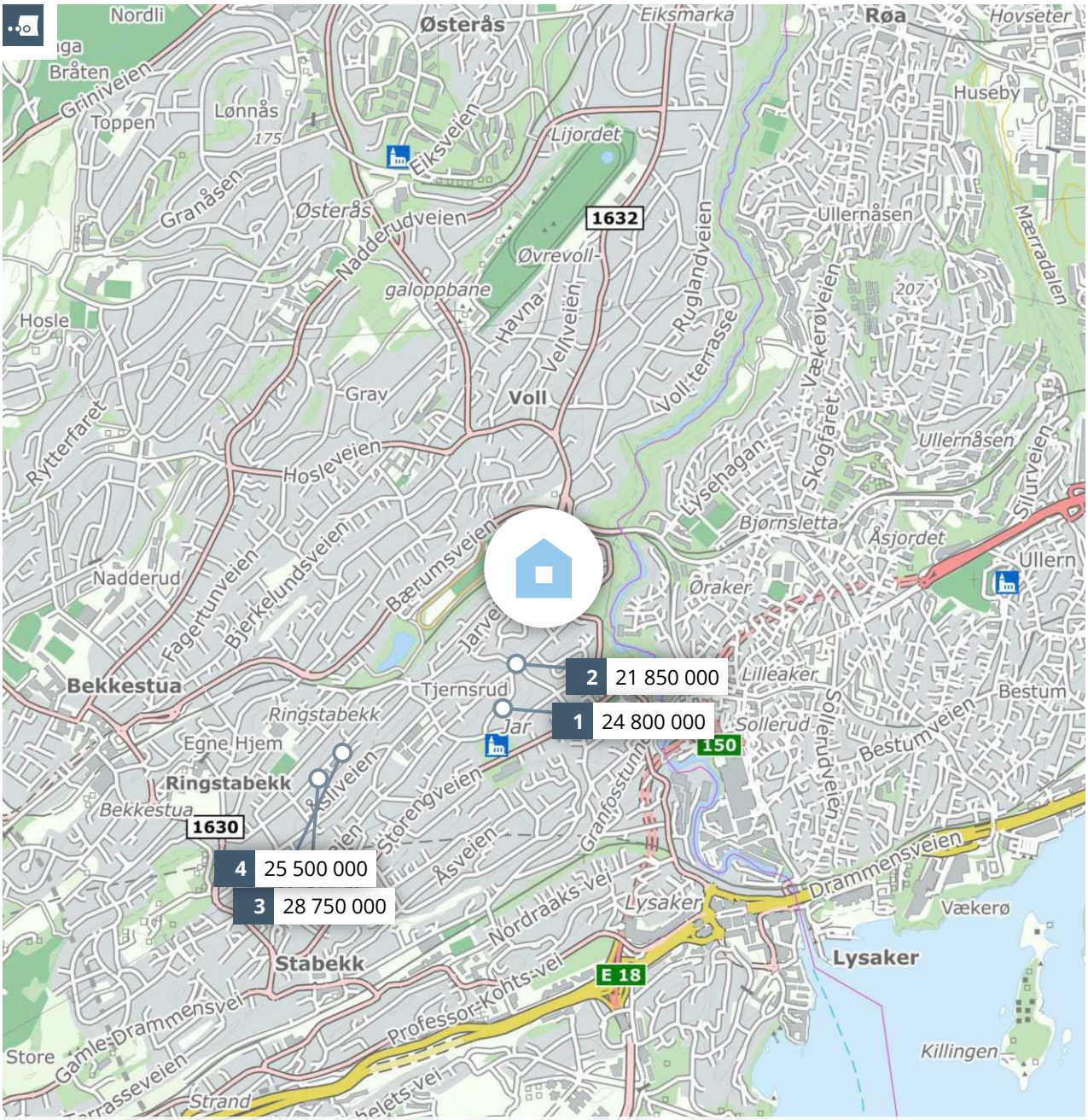
Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



Meglers verdivurdering

JARVEIEN 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 28.08.2026

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: Håkon Sæther.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Jarveien 4 B, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 38 BNR 345 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS JAR 01

Verdivurdert til

24 000 000

-	24 000 000	63 830
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	376 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 637 m²	
Byggeår					1930	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Midgarveien 10 A 334 m² 1928 950 m² 4 sov	23.04.2026	25 900 000	**24 800 000**	0	24 800 000	**74 251**
2	Løvenskiolds vei 18 250 m² 1924 1 031 m² 4 sov	15.01.2025	20 000 000	**21 850 000**	0	21 850 000	**87 400**
3	Tjernsrudveien 26 368 m² 1917 1 897 m² 6 sov	15.05.2026	30 000 000	**28 750 000**	0	28 750 000	**78 125**
4	Tjernsrudveien 20 367 m² 1920 1 478 m² 4 sov	16.12.2025	25 000 000	**25 500 000**	0	25 500 000	**69 482**

Hel, horisontaldelt tomannsbolig på en av Bærums beste utsiktstomter. Solid bygningsmasse, men gjennomgående eldre standard. Dobbelgarasje.

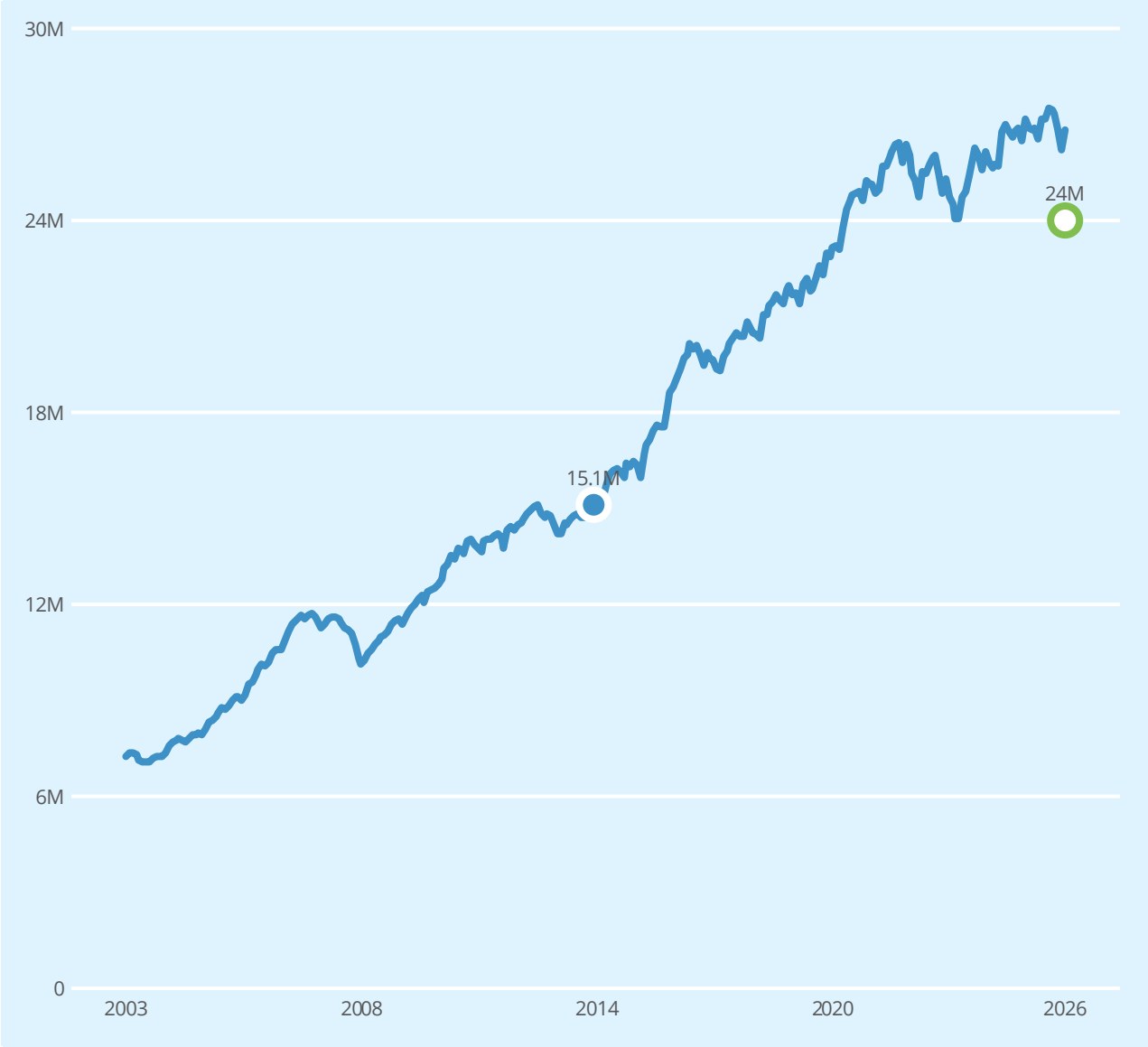
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.10.2014	21.10.2014	26.11.2014	13 000 000	15 100 000	0	15 100 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Høy rente og utfordrende marked gjør at vi mener indeks ikke gir et korrekt bilde.

Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå

11
eneboliger til salgs

21.4M
20.9M
20.4M
19 914 000 Prisantydning i snitt
19.4M
18.9M
18.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 3 mnd

20
eneboliger solgt

17.5M
17.0M
16.5M
15 941 000 Prisantydning i snitt
15 480 000 Salgspris i snitt
15.0M
14.5M

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

68 811 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

63 830 Jarveien 4 B Totalpris 24 000 000

59 728 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

Utskriftsdato: 07.08.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	345	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jarveien 4B, 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	10 679,62 kr
Feiing	1 188,00 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	9 144,78 kr
Sum	**26 396,68 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-151.5 m3	27.84	1/1	0 %	-4 217,99 kr	-4 217,97 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-151.5 m3	32.44	1/1	0 %	-4 914,89 kr	-4 914,87 kr
Forbruk vann 2025	15%	125 m3	27.84	1/1	0 %	3 480,19 kr	3 480,19 kr
Forbruk avløp 2025	15%	125 m3	32.44	1/1	0 %	4 055,19 kr	4 055,19 kr
Forbruk vann 2025	25%	125 m3	30.26	1/1	0 %	3 782,81 kr	3 782,81 kr
Forbruk avløp 2025	25%	125 m3	35.26	1/1	0 %	4 407,81 kr	4 407,81 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-151.5 m3	30.26	1/1	0 %	-4 584,78 kr	-4 584,75 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-151.5 m3	35.26	1/1	0 %	-5 342,27 kr	-5 342,25 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd vann 2026	15%	245 m3	30.61	1/1	0 %	7 500,18 kr	4 375,09 kr
Forskudd avløp 2026	15%	245 m3	34.82	1/1	0 %	8 531,39 kr	4 976,67 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	170,31 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	199,35 kr
Maskinpipe og kanal	0%	2 pr.m.	229.00	1/1	0 %	458,00 kr	38,17 kr
Tilsyn gassanlegg	0%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	151,98 kr
					Sum	**19 434,83 kr**	**9 718,54 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 07.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	345	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jarveien 4B, 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

Plantyper uten treff

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

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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 637 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 251 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

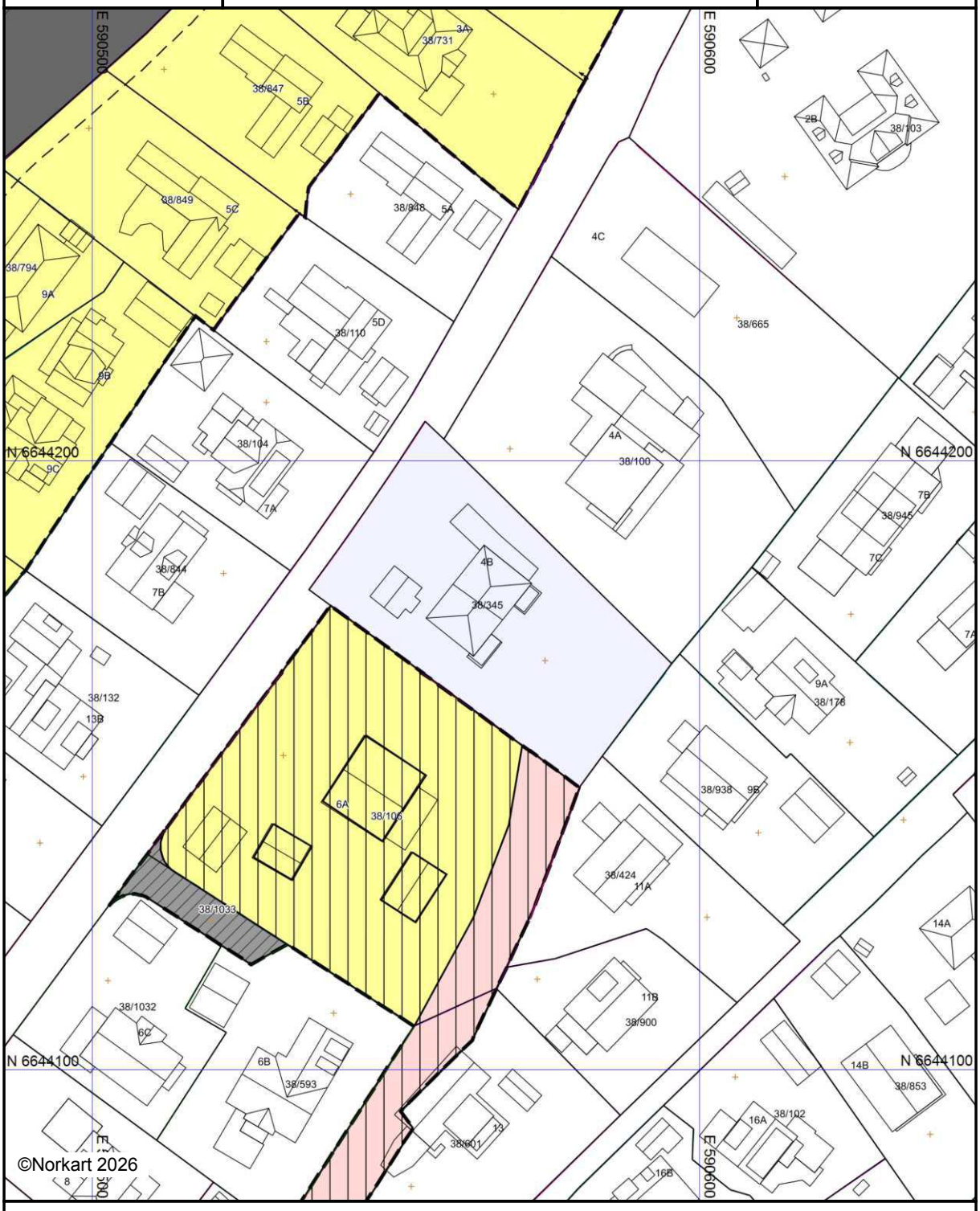
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 38/345
Adresse: Jarveien 4B
Dato: 07.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



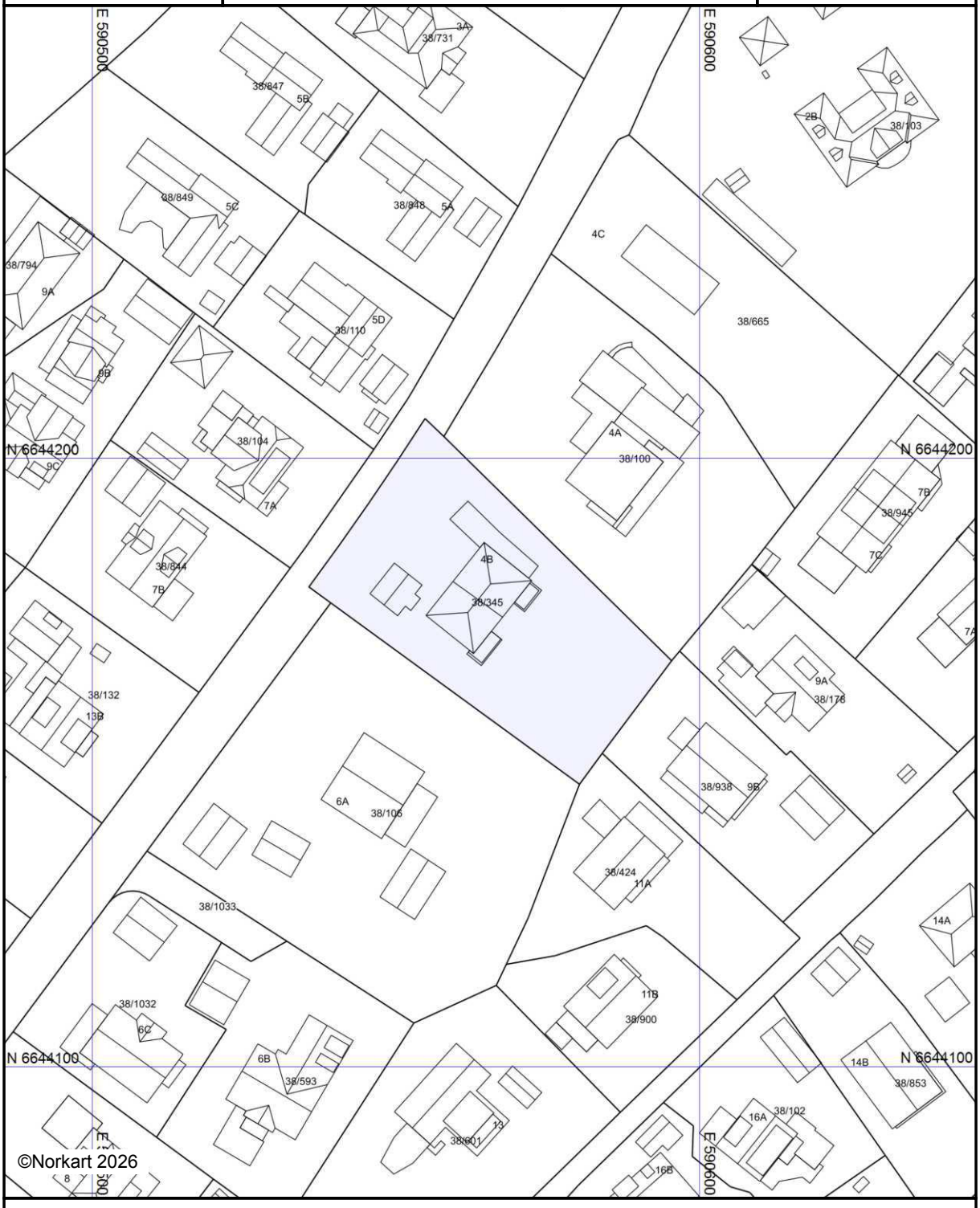
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/345
Adresse: Jarveien 4B
Utskriftsdato: 07.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 38/345
Adresse: Jarveien 4B
Utskriftsdato: 07.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



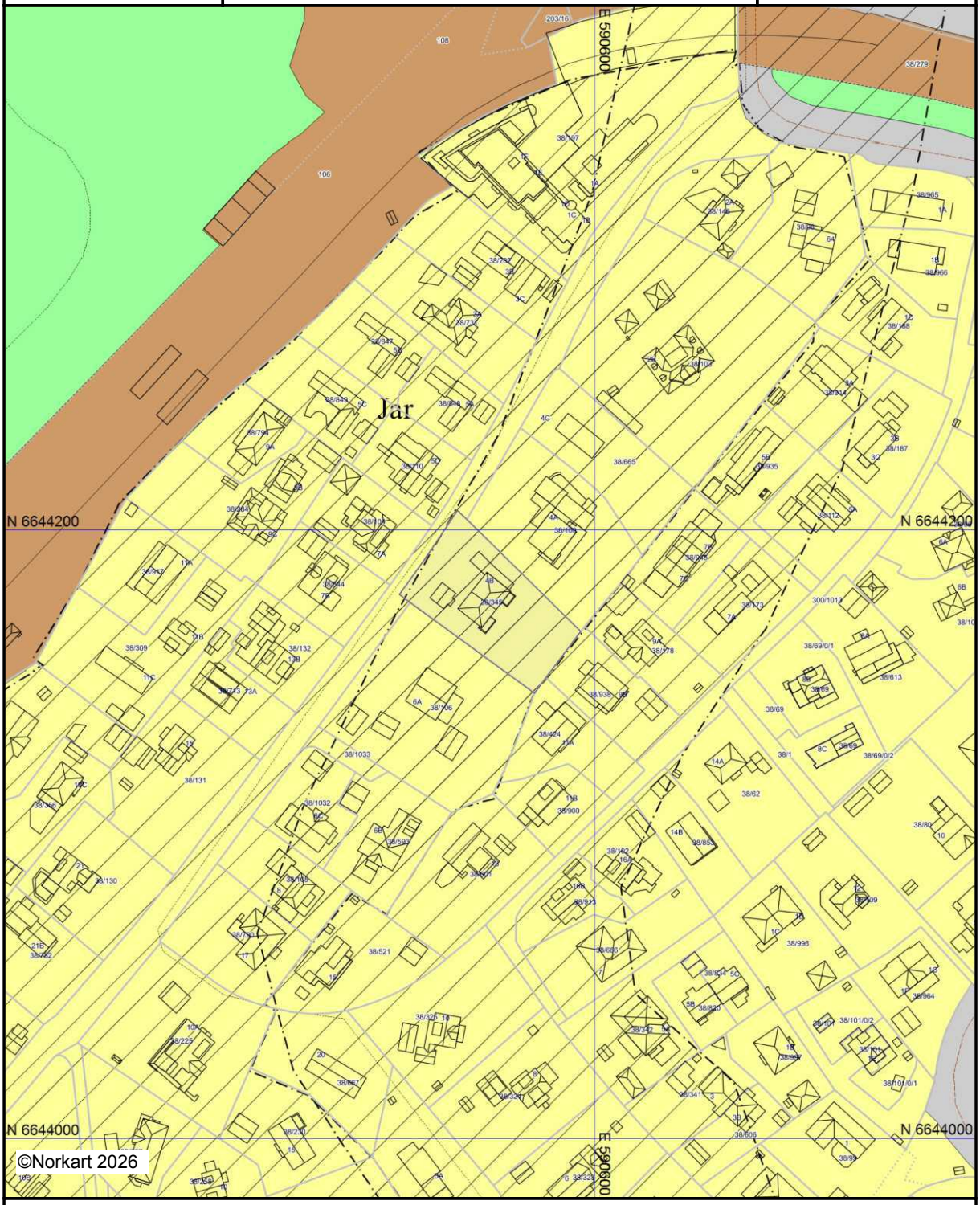
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/345
Adresse: Jarveien 4B
Utskriftsdato: 07.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

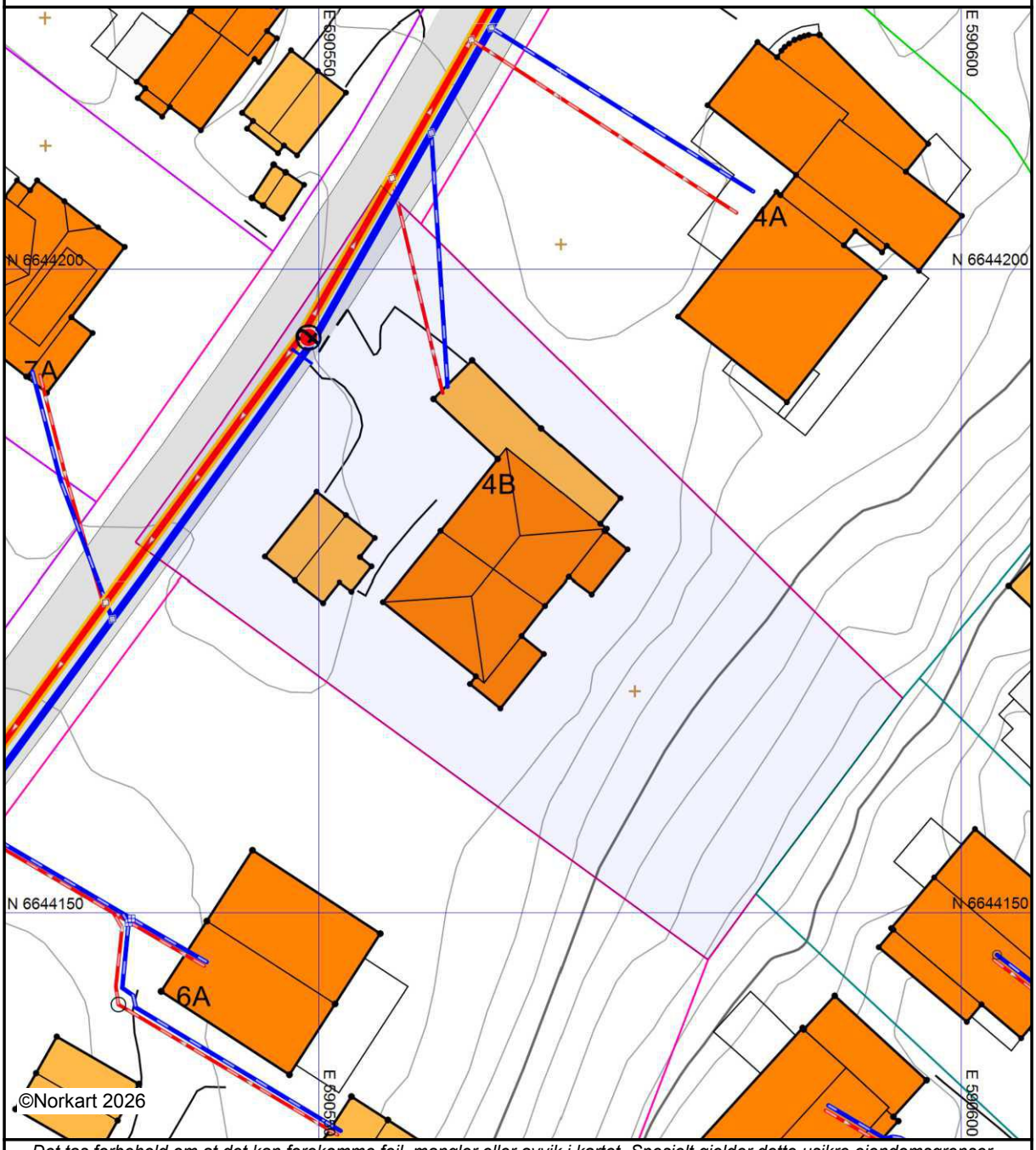
Eiendom: 38/345
Adresse: Jarveien 4B
Dato: 07.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



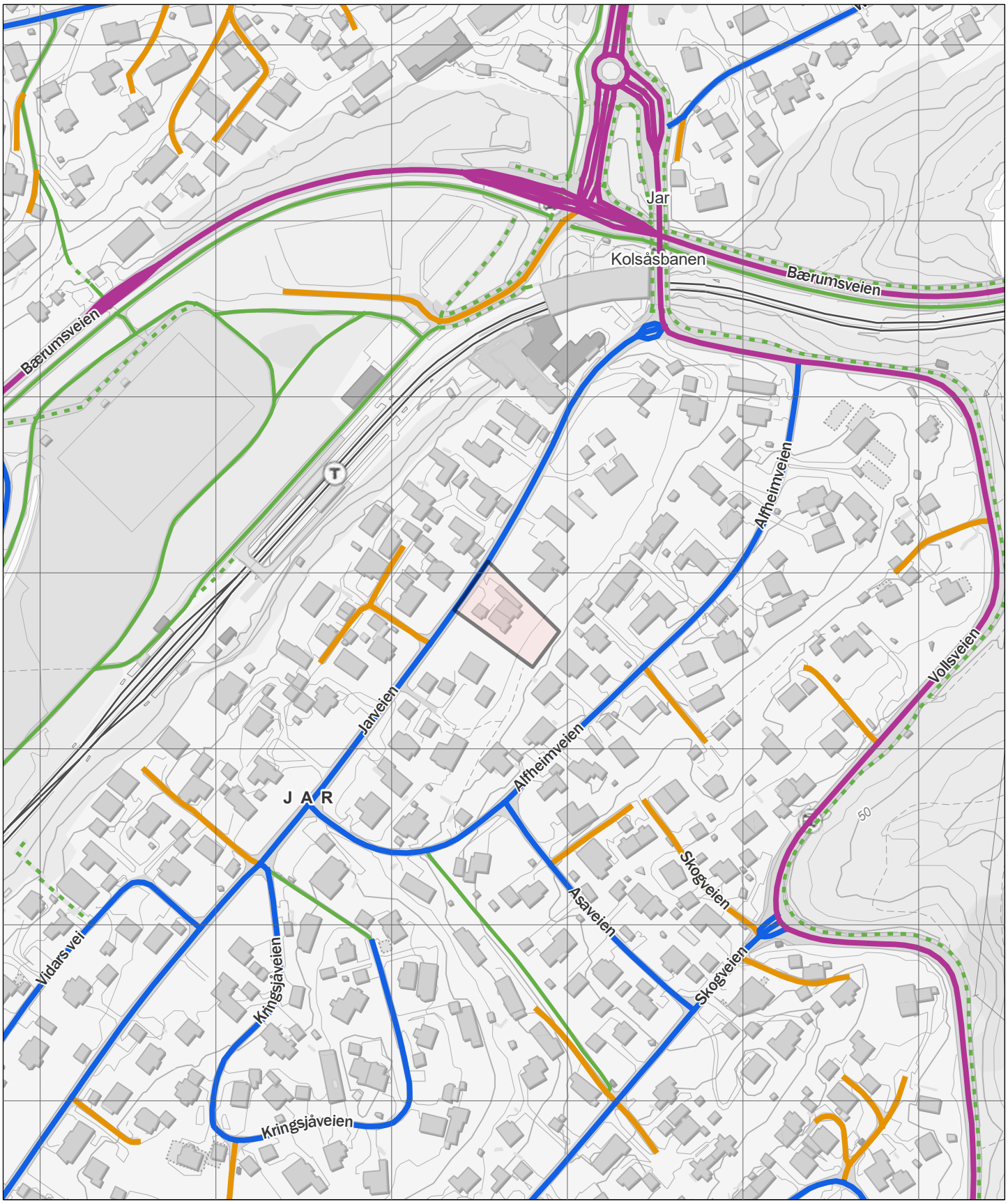
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

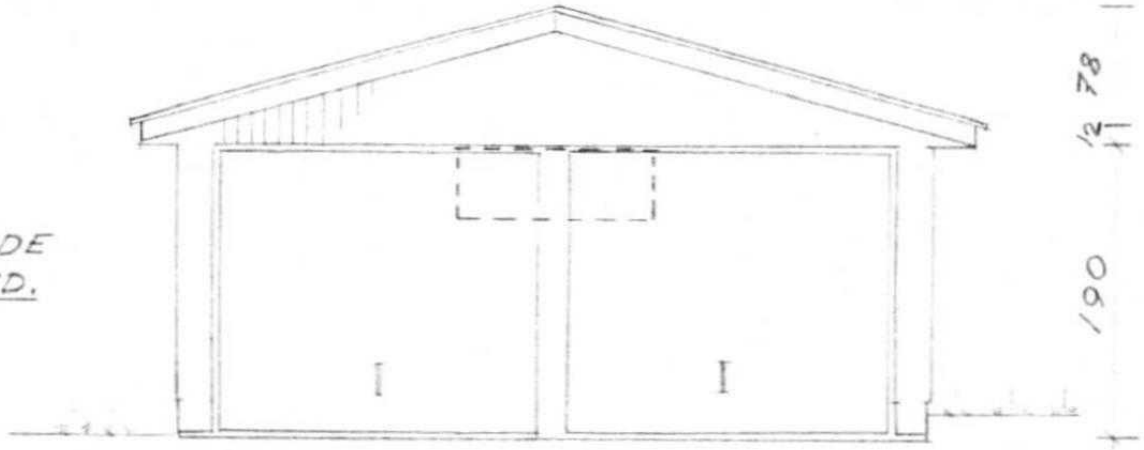
Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/345/0/0
Adresse: Jarveien 4B, 1358 JAR

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/08/2026

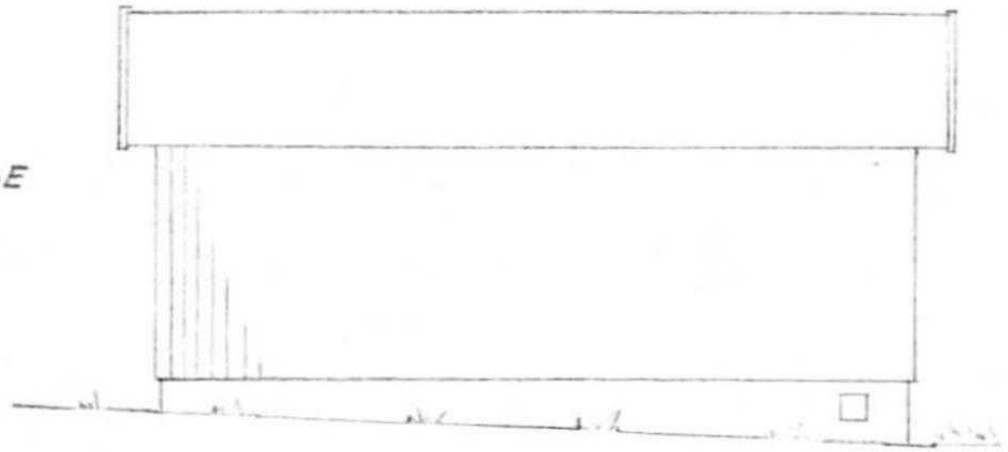


Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

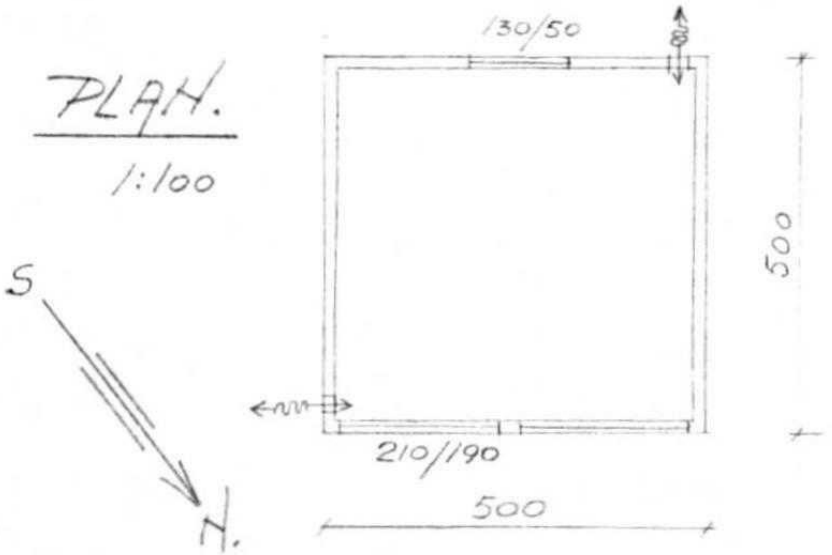
FASADE
NORD.



FASADE
ØST.

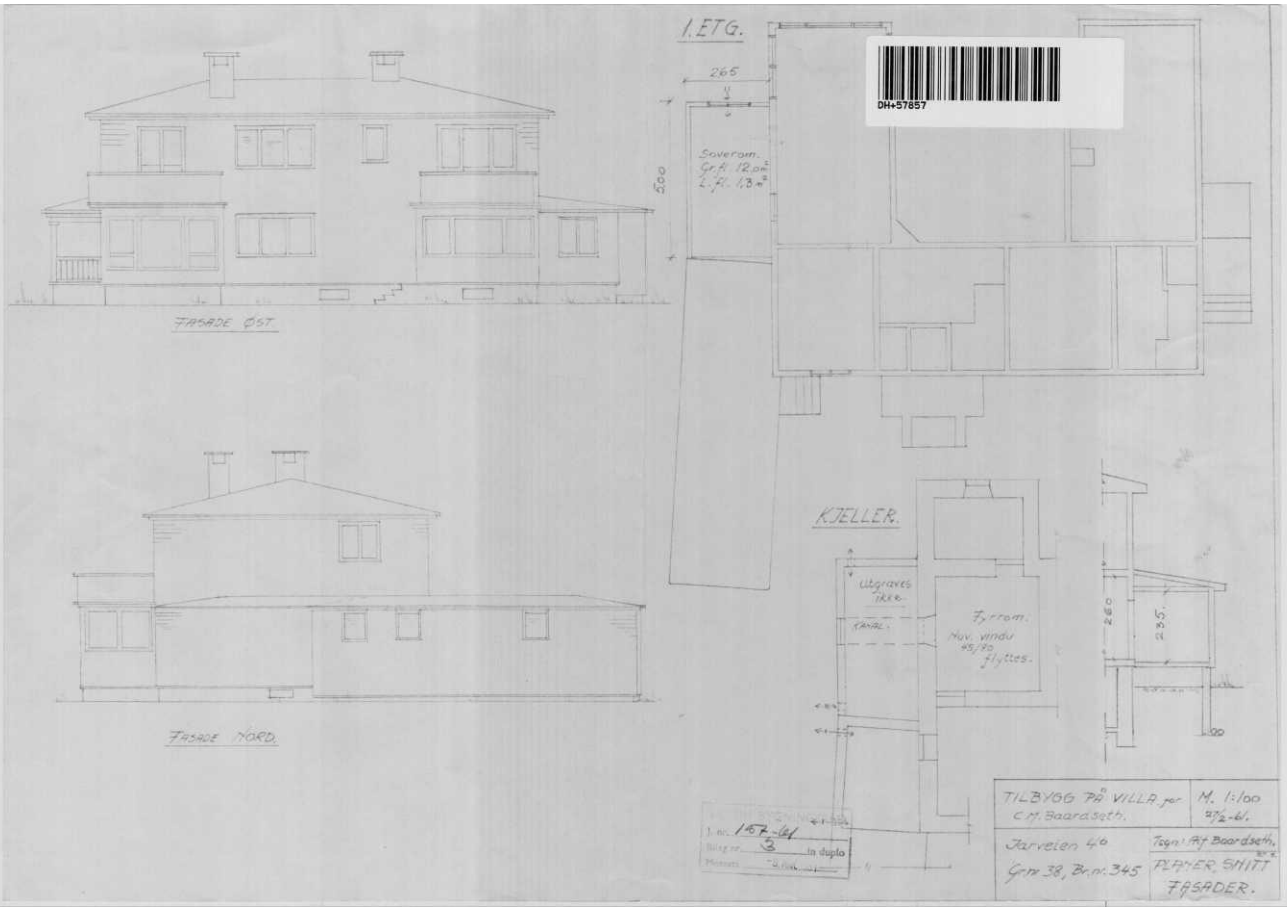


PLAN.
1:100

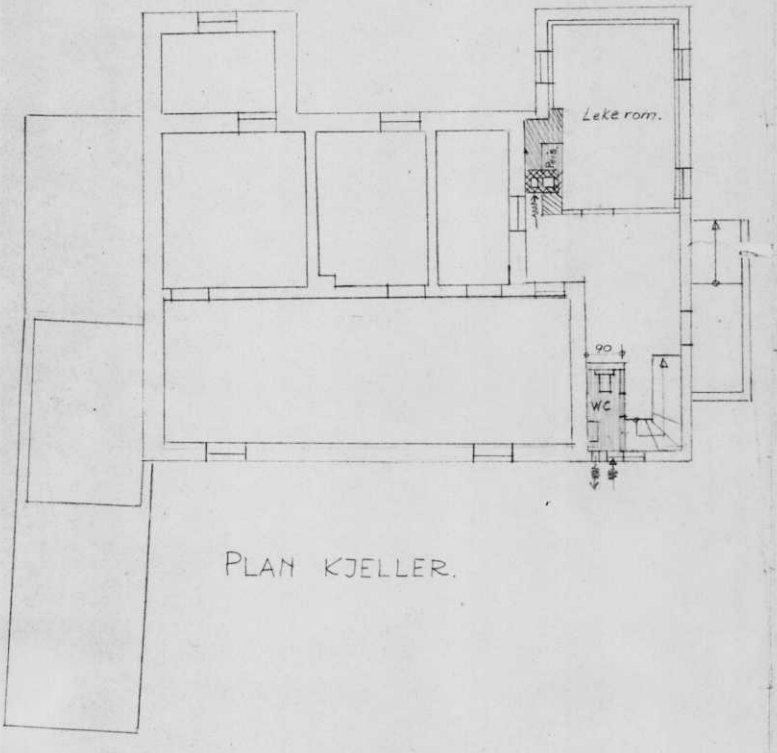


J. nr. 157-61
Sving nr. 4 In duplo
Mottatt

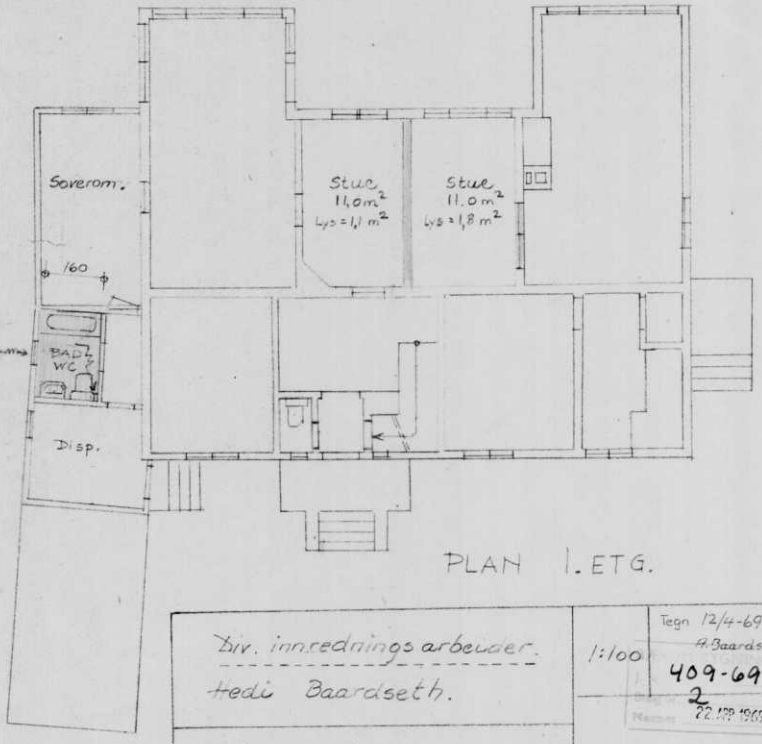
GARASJE for 2 BILER C.M. Baardsethv.	M. 1:50 M. 1:100 28/2-61
Jarveien 4b Gr.nr. 38, Br.nr. 345.	Tegn. Alf Baardseth PLAN. FASADER.


1. ETG.
265
500
Soverom.
Gr.A 12,0m²
L.A. 1,3m²
FASADE ØST
FASADE NORD
K. JELLER.
Utgraves IKKE.
FANAL.
F. rom.
Nav. vindu
45/80
fl. ttes.
260
235
90
TILBYGG PÅ VILLA for C.M. Baardseth.
M. 1:100
9/12-61.
Jarvelen 40
Gnr 38, Br.nr. 345
Tegn: Alf Baardseth.
PLANER, SNITT
FASADER.

DH+23618



PLAN KJELLER.



PLAN 1. ETG.

Div. innredningsarbeider.

Hedi Baardseth.

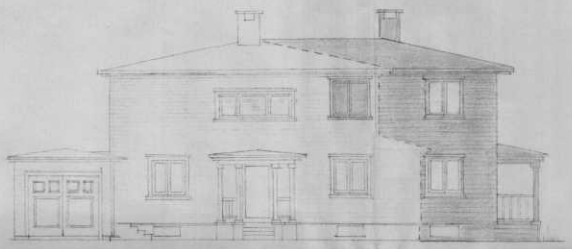
1:100

Tegn 12/4-69
A. Baardseth

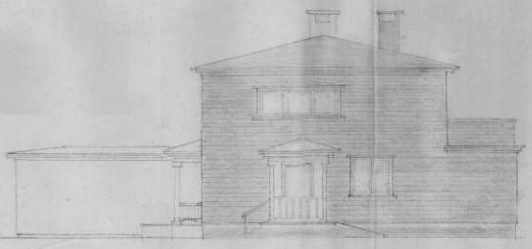
409-69
2

Jarveien 40
Gr.nr. 38, br. nr. 345.

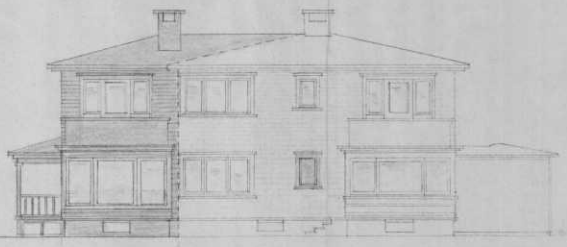
Plan kjeller.
Plan 1. etg.



Fasade vest.

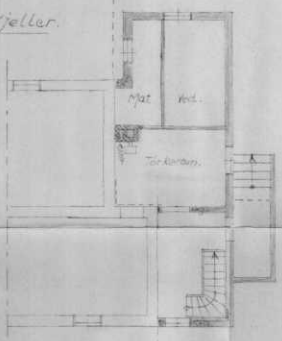


Fasade sør.

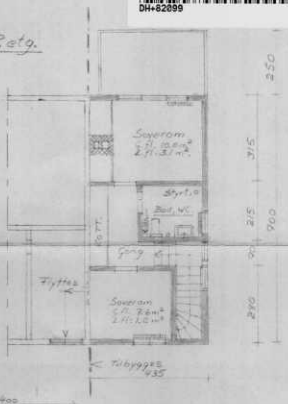


Fasade øst.

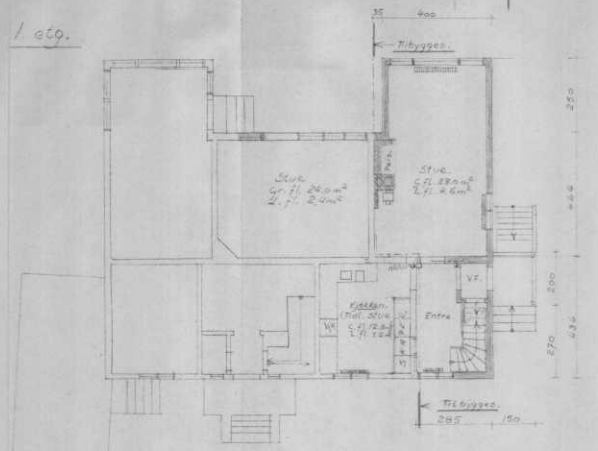
Kjeller.



2 etg.



1. etg.





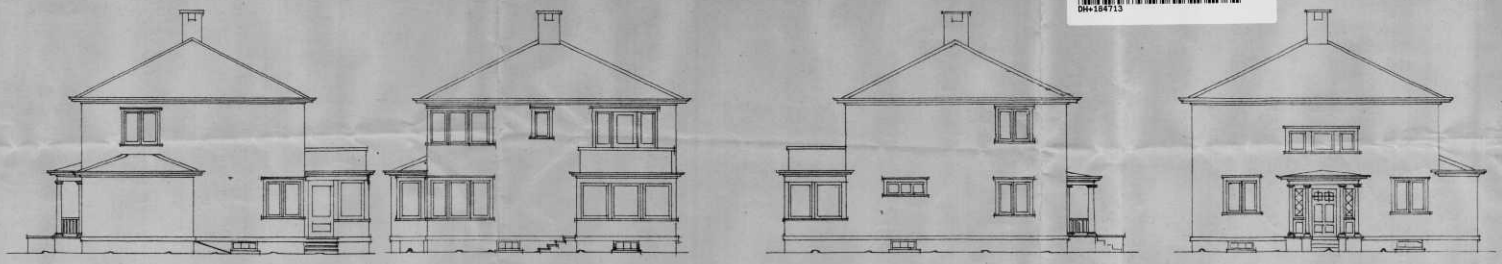
SNITT.

BÆRUM kommune
Journ. nr. 18-58
Bygg. nr. 3
Mottatt 15. JAN 195

TILBYGG PÅ VILLA for Kontorsjef C.M. Baardseth.	Målestokk 1:100	Tegn. 12/1-58 Trac. M. Baardseth Kfr. OTS.
		Erstatning for:
Jarveien 4b Gr.nr. 38, Br.nr. 345	Planer, snitt og fasader.	Erstattet av:

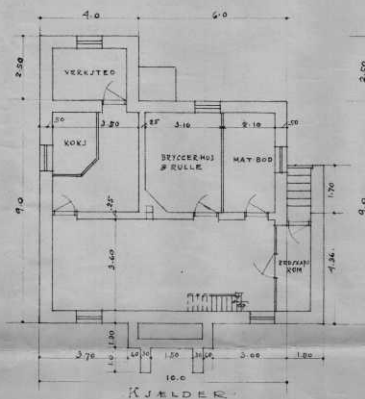
A/S Tønsberg - Trykk Villas.

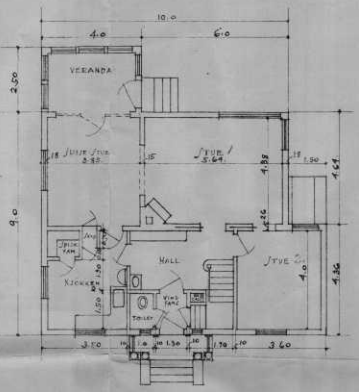
Byrums Bygningsvæsen
J. No. 173-32
Bilag No. 5 in duplo



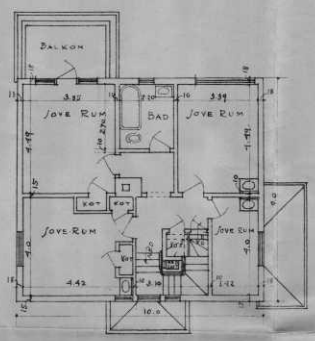
FASADER

VILLA
PAA JARVEIEN
FOR
KONTORCHEF C M BAARDSETH

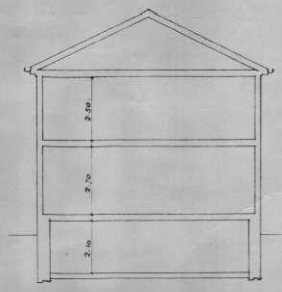




1ste ETAGE



2den ETAGE



SNIT

MAAL 1/100

Chr Odmar Arkt
Teknikk

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:
Jarveien 4B, 1358 Jar
Gnr. 38, Bnr. 345, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260333

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Håkon Sæther

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 00 100

E-post: hakon.saether@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.
