PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

TOLLEF GRAVS VEI 87C

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet i terrasseblokk
Tollef Gravs vei 87 C, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 20, bnr. 1140, snr. 158

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 04.11.2025 **Rapportdato:** 05.11.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1777 **Referansenummer:** DU9003

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

Uavhengig Takstingeniør

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i terrasseblokk fra byggeår 1971.
Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: entré, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, bad, vaskerom, 2 soverom, tv-stue, garderobe og gang. Adkomst til nordvestvendt balkong fra stue og soverom.
Det medfølger garasjeplass i felles rekke.

Boligen har flere bygningsdeler med avvik som kan kreve tiltak (TG2), samt enkelte deler med store eller alvorlige avvik (TG3). Dette indikerer et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, særlig for våtrom og tekniske installasjoner.

Bygningen er fra 1971, og mange av bygningsdelene har passert over halvparten av sin forventede brukstid, eller til og med normal brukstid. Dette gjelder blant annet taktekking, vinduer, varmtvannstank og VVS-installasjoner, noe som er typisk for boliger fra denne tidsperioden. Eldre vinduer har dårligere energiegenskaper, og høy alder på teknisk utstyr som varmtvannstank gir økt risiko for plutselig svikt. Badet og vaskerommet er fra før 2001, og står foran en full oppgradering inne kort tid. Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra byggeår (1971) med manglende dokumentasjon og ufagmessig arbeid, noe som krever en full gjennomgang.

Store eller alvorlige avvik (TG3) er påvist for følgende bygningsdeler:
Utvendig: Vinduer
Tekniske installasjoner: Elektrisk anlegg
Våtrom: Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vaskerom - Generell tilstand

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i terrasseblokk - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder.. Stedvis originale uisolerte glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue og soverom. Gulvet er belagt med terrassebord. Avgrensing med blomsterkasse av betong.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett og laminat.
Overflater vegger med malt strietapet.
Overflater himling med glatte malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører, malte glatte dører og dører med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad
Ukjent alder på badet, men fra før 2001 iflg rekvirent.
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vaskerom
Originalt vaskerom.
Gulvbelegg og malt tapet.
Innredet med utslagsvask, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra før 2001 iflg rekvirent.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og malt strietapet på vegger.
Innredet med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, brannslange og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i terrasseblokk

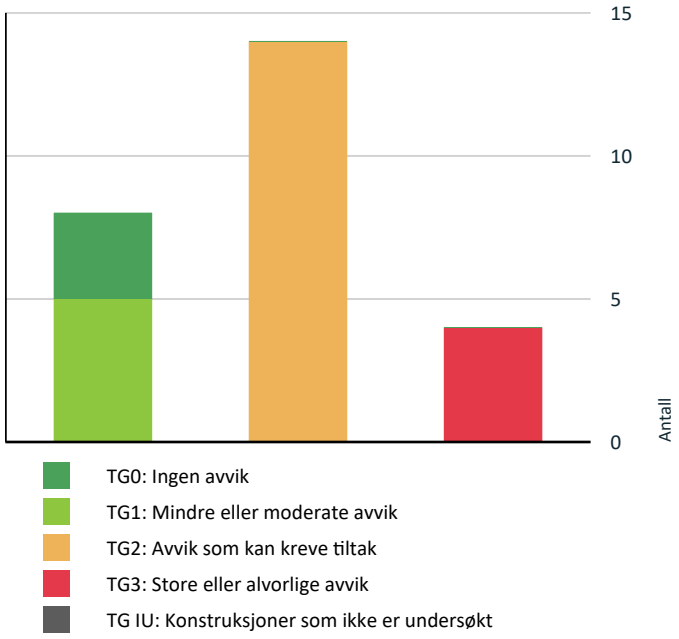
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Originale tegninger er fremvist på befaring.

Rekvirenten opplyser at det medfølger garasjeplass i felles rekke.

Sammendrag av boligens tilstand

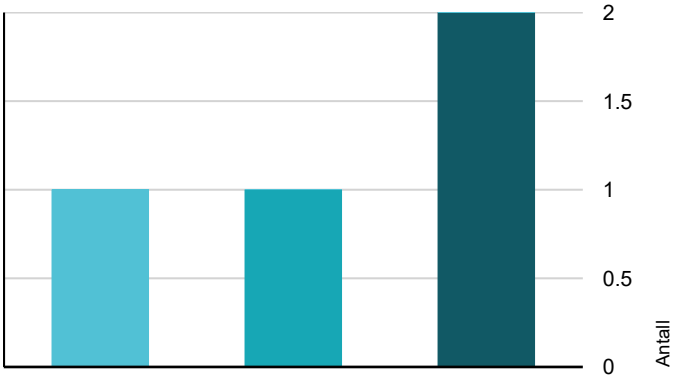
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i terrasseblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I TERRASSEBLOKK

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Taktekket er normalt sameiets økonomiske ansvar.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder.. Stedvis originale uisolerte glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Det er påvist utvendig råteskade på vinduer mot gaten.
- Enkelte vinduer subber i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Råteskade må utbedres for å unngå spredning. Det bør kartlegges om lokal utbedring er mulig og bør vurderes. det er lokal utbedring som er kostnadsestimert.
- Vinduer som subber bør justeres for bedre funksjon.

- Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Entrédør står skjevt i rammen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Entrédøren bør justeres for å unngå luftlekkasjer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue og soverom. Gulvet er belagt med terrassebord. Avgrensing med blomsterkasse av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Oppkanten til døren er for liten.

- Terrassebord er værslitt.
- Det er påvist bobler i /løs maling på skillevegg av betong.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

- Det anbefales å etablere løsning med større oppkant for å unngå snø og vanninndriv.
- Terrassebord må rengjøres/vedlikeholdes for å øke brukstiden.
- Løs maling settes i sammenheng med fukt i betongen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett og laminat.
Overflater vegger med malt strietapet.
Overflater himling med glatte malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stor fargeforskjell på parkett som har vært tildekket med tepper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må forventes tiltak for å fjerne fargeforskjell på gulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 9 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 6 mm innenfor 2 meter på stort soverom.

Det er utført kontrollmåling i stue og på stort soverom.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, malte glatte dører og dører med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

- Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder på badet, men fra før 2001 iflg rekvirent.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Våtromsplatene er ført helt ned til gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

- Selv om det ikke er symptomer på skade, tilsier løsningen og aldren på badet at full oppgradering bør forventes.
Plater som er ført helt ned til gulvet har økt risiko for fuktoppsug og skade.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 08 meter fra sluket.
- Nivåforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt / gulv ved terskel er under 25 mm.

Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 1997-2010 som krever 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.mm

- Høy alder på varmekabel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er montert dusjkabinett i rommet og fallet i brukssonen (dusjen) er mindre relevant. Det gjøres likevel oppmerksom på risikoen for lekkasjer ut av rommet ved en lekkasje på badet på grunn av manglende lekkasjesikring ved døren. samt økt risiko for lekkasjer rundt sluket ved vannsøl på gulvet.

- Høy alder på varmekabel gir økt risiko for plutselig svikt.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpejernssluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sluket har rust og er sannsynligvis fra byggeår.
- Mye tyder på at det ikke er membran på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Selv om det dusjes i dusjkabinett er det risiko for skade. Ved fortetting av sluket kan vannstanden øke i sluket og vann sive ut i konstruksjonen og påføre skader.
Med tanke på alder og løsning på badet anbefales full oppgradering. Full oppgradering er kostnadsestimert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Sluk med rust, uten klemring

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot badet fra TV-stuen.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur mot annet våtrom.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Originalt vaskerom.
Gulvbelegg og malt tapet.
Innredet med utslagsvask, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin.
Sluk av støpejern.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er påvist skade i gulvbelegget på røroppstikk under vasken og at det ikke er tett overgang mellom gulvbelegg og sluk.

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.

Selv om vaskerommet fungerer i det daglige er risikoen stor for skade ved en lekkasje eller ved vannsøl på gulvet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





Skadet gulvbelegg



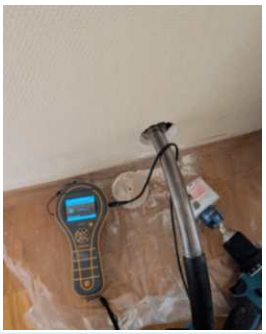
Sluk med rust, uten klemring

3. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot vaskerom fra gangen.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra før 2001 iflg rekvirent.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avtrekksviften har passert over halvparten av normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men eldre utstyr har økt risiko for plutselig svikt.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og malt strietapet på vegger.
Innredet med servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

- Høy alder på varmekabel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Toaletter er naturlig nok kilde til uønsket lukt. Et mekanisk avtrekk fjerner effektivt dårlig lukt og bidrar til et mer behagelig inneklima. Ved å fjerne fuktighet og lukt bidrar mekanisk avtrekk til en generelt bedre luftkvalitet i rommet.

- Høy alder på varmekabel gir økt risiko for plutselig svikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

- Eldre stoppekran har risiko for svikt i brukssituasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er sluk i garderoben.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Garderoben var tidligere en del av et bad, men er senere bygget om til garderobe. Vannrørene i dusjrommet er plumbert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

- Det anbefales ikke å ta i bruk garderoben/rommet som våtrom uten vesentlige tiltak for fuktsikring.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1971 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Berederen har passert normal brukstid og oppgradering må forventes.

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971 Deler av utstyr og ledningsnett er originalt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplyst av rekvirent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ingen dokumentasjon for utførelse fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Selger har ikke bebodd eiendommen.

   Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

7. anlegg?
   Ukjent Selger har ikke bebodd eiendommen.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Ledninger ifm belysning på stort soverom er ikke fagmessig klamret/festet og er årsak til TG3.

    Det anbefales en full gjennomgang av anlegget på bakgrunn av ufagmessig arbeid, alder og manglende dokumentasjon. Det er full gjennomgang av anlegget som er kostnadsestimert.

Generell kommentar

Manglende samsvarserklæringer utløser TG2.

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

Det ble utført forenklet el-sjekk i 2024 uten vesentlige bemerkninger utover alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler, brannslange og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

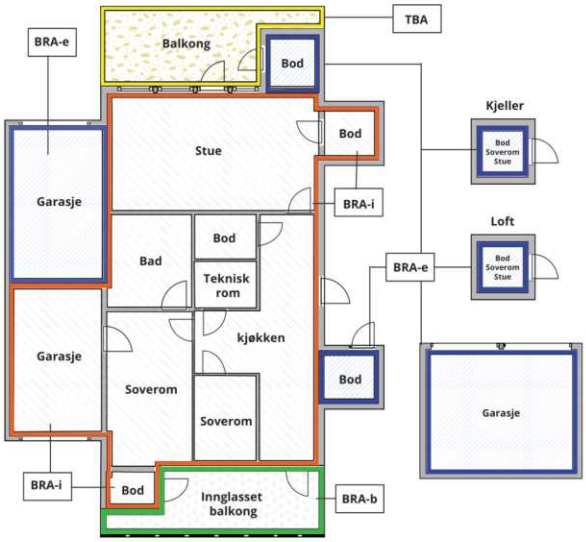
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i terrasseblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	138			138	30
Kjeller		6		6	
SUM	**138**	**6**			**30**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, tv-stue, garderobe, gang		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Originale tegninger er fremvist på befaring.

Rekvirenten opplyser at det medfølger garasjeplass i felles rekke.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet i terrasseblokk	137	1

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Bente Karlsson	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	1140		158	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tollef Gravs vei 87 C

Hjemmelshaver
Ruud Elsa Dorothea

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	
2	06.11.2025	
3	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DU9003

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250500

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann-Cathrin Ruud	Bente Karlsson

Gateadresse
Tollef Gravs vei 87C

Poststed	Postnr
JAR	1358

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Elsa Dorothea Ruud

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250500

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250500

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Cathrin Ruud	23325ad1f97f9d41efa75c dbcf078e974f6dca03	30.10.2025 12:25:04 UTC	Signer authenticated by One time code

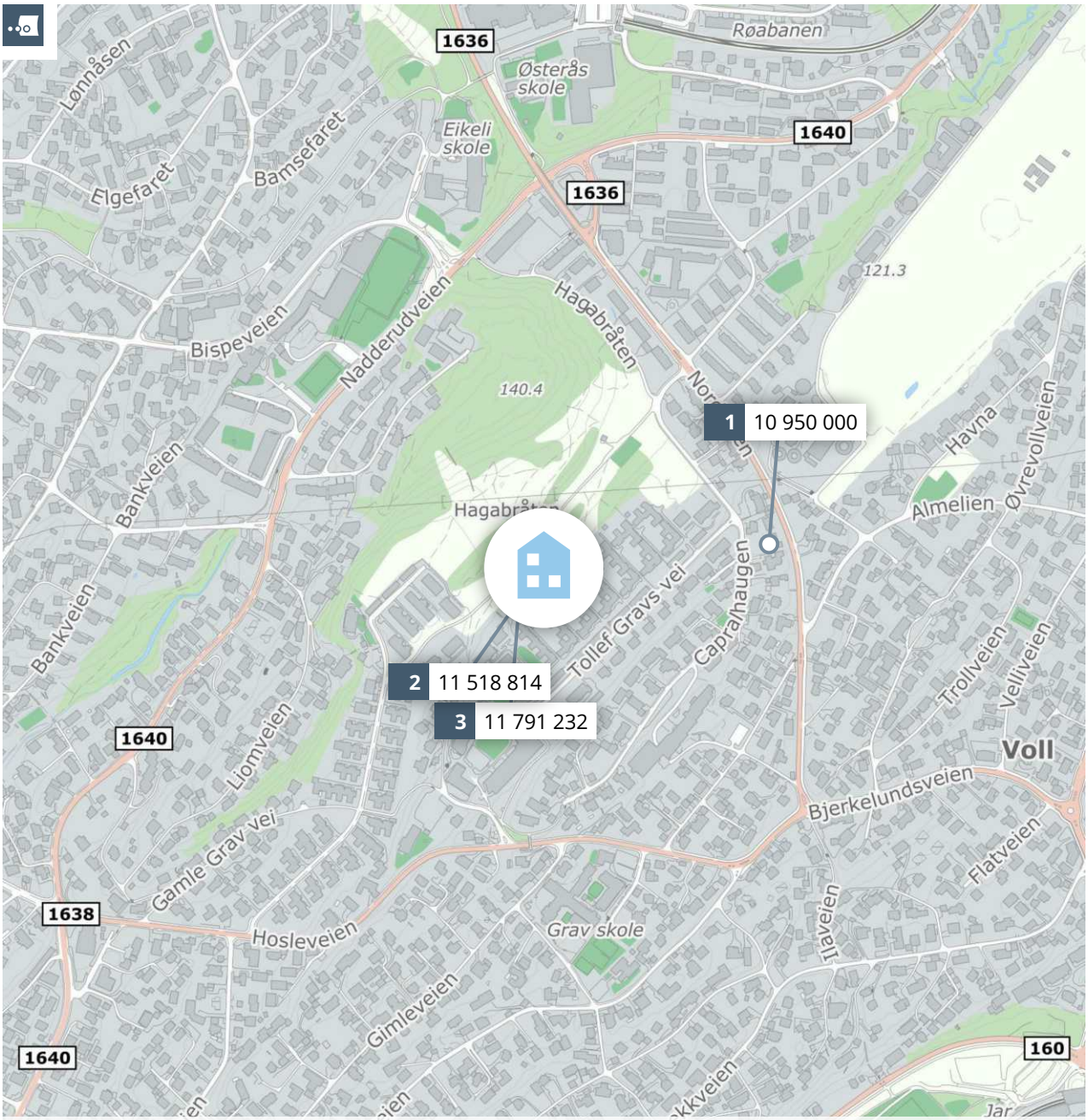
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Karlsson	008c137d1bfaca570bdba 8214d797f893964a7a8	30.10.2025 12:26:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250500

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

TOLLEF GRAVS VEI 87 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 12.11.2025

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: Stian Holmen-Jensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tollef Gravs vei 87 C, 1358 JAR

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 20 BNR 1140 FNR 0 SNR 158 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Grav 05

Verdivurdert til

9 580 000

18 814	9 598 814	69 565
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	138 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	4 000
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Capralhaugen 34 108 m² 2017 1. etg 3 sov	04.06.2024	10 950 000	**10 950 000**	0	10 950 000	**101 389**
2	Tollef Gravs vei 89 C 142 m² 1971 3. etg 4 sov	21.10.2025	10 250 000	**11 500 000**	18 814	11 518 814	**81 118**
3	Tollef Gravs vei 93 B 171 m² 1971 1. etg 3 sov	26.08.2025	11 990 000	**11 750 000**	41 232	11 791 232	**68 955**

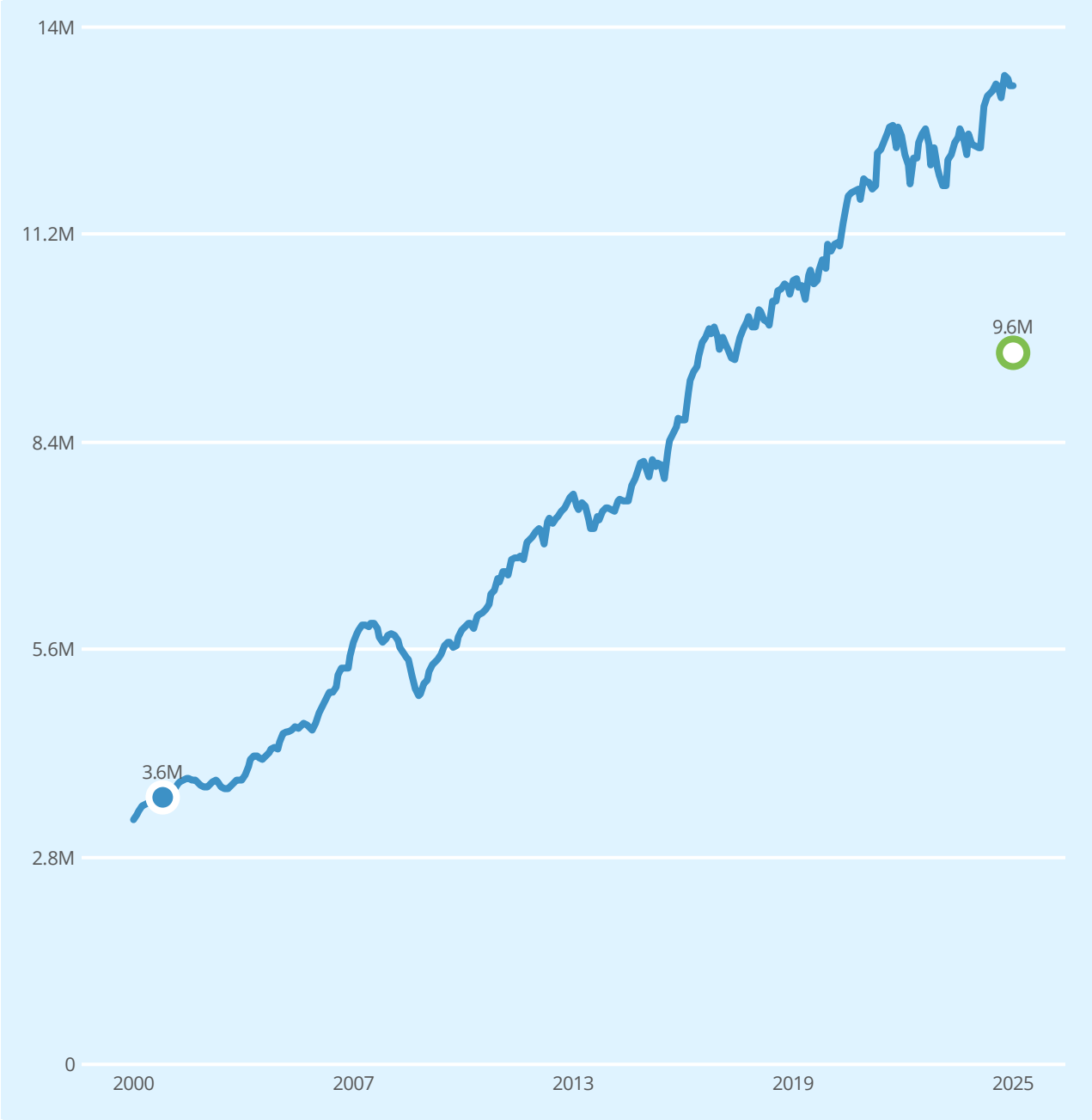
Stor og romslig 4-roms leilighet med stor solrik balkong.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.08.2001	15.09.2001	25.03.2002	3 200 000	3 600 000	-	3 600 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Oppussingsobjekt

Leiligheter til salgs i 1358 JAR nå

1
leiligheter til salgs

9.5M
9.2M
8 997 000 Prisantydning i snitt
8.6M
8.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Leiligheter solgt i 1358 JAR siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

9.8M
9 530 000 Prisantydning i snitt
9 414 000 Salgspris i snitt
9.2M

Solgt i snitt i løpet av
89
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 043 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd
79 557 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
69 565 Tollef Gravs vei 87 C
Totalpris 9 600 000

Identifiserte behov for vedlikehold i sameiet Grav Terrassehus med forslag til finansiering

Status pr november 2025

Eierseksjonsloven gir styret føringer for hvordan man skal håndtere vedlikehold, drift og nødvendige tiltak i et sameie

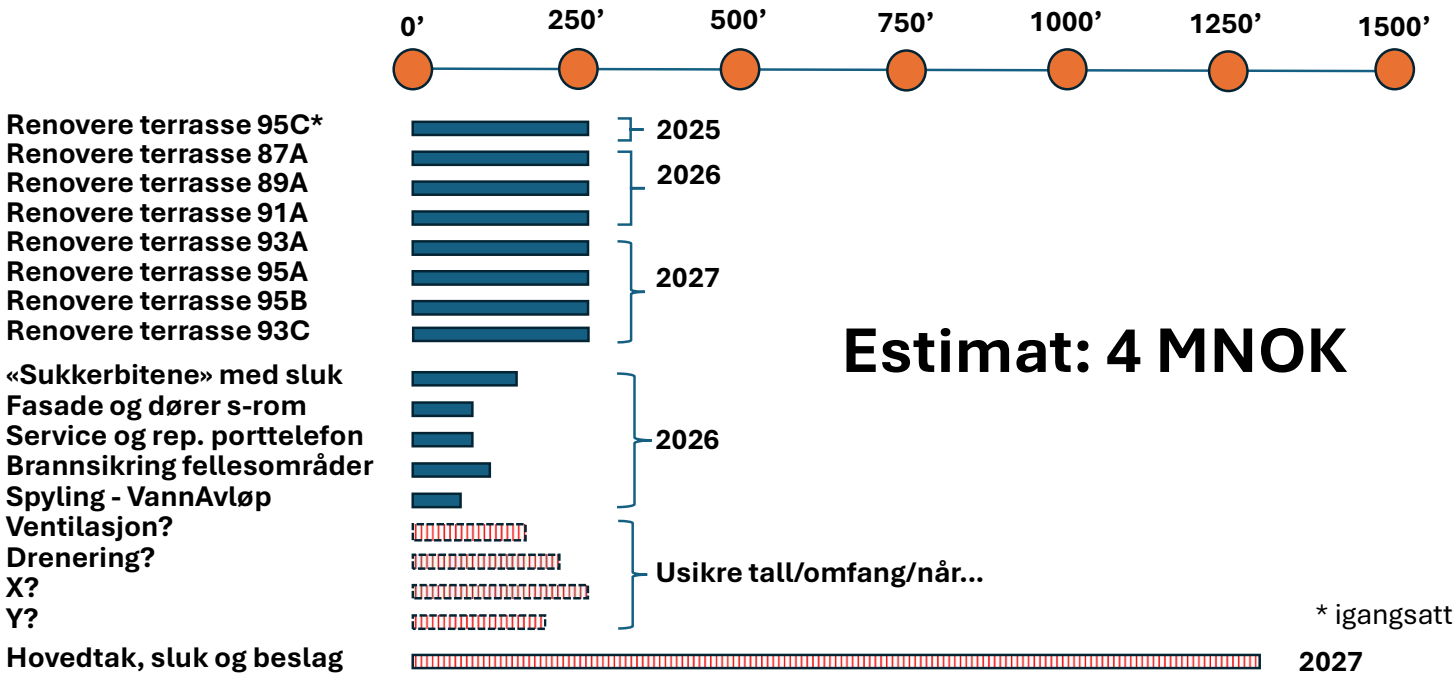
- Eierseksjonsloven (lov om eierseksjoner av 2017) har flere bestemmelser som regulerer vedlikehold og kostnadsfordeling, men det er særlig **§ 29** som fastslår at **alle seksjonseiere skal delta i felleskostnader**.

- **§ 29 første ledd** slår fast at hver seksjonseier skal betale sin andel av felleskostnadene, som fastsettes hvert år på sameiermøtet.

- **Felleskostnader** omfatter blant annet sameiets utgifter til **vedlikehold, drift og nødvendige tiltak** for å holde eiendommen i forsvarlig stand. For Grav Terrassehus vil dette være tiltakene som er definert i vedlikeholdsplanen, som kommer i tillegg til de «vanlige» driftsutgiftene for sameiet.

- Kostnadene skal fordeles etter sameiebrøken (som er 1/15 pr seksjon i forhold til dagens vedtekter i eierseksjonssameiet Grav Terrassehus)

Identifiserte behov for reparasjoner og vedlikehold pr nov 2025



«Grunnfinansieringen» gjennom fellesutgiftene må økes!

Styrets forslag

Økning
(3’ pr kv)

Fellesutgifter
2025

(12’ pr kv)

Fra Q1 2026:
15’ pr kvartal

Hvorfor vi må øke? Bl.a. vedlikeholdsetterslep terrasser…







3 ulike modeller for å finansiere nødvendig vedlikehold og reparasjoner

1: INNSKUDD FRA SEKSJONSEIERNE (lån, egenkapital etc.)

15 innskudd av minimum 200’ eller
15 innskudd av minimum 100’ flere ganger eller
Årlige innskudd basert på vedlikeholdsplan

2: LÅN I BANK (usikret lån i bank)

Minimum 3 MNOK

3: INNSKUDD + LÅN (egenkapital og usikret lån)

Nytt lån 2 - 3 MNOK

Innskudd fra seksjonseiere

FINANSIERINGSMODELL 1 - «Betale selv»

HVER SEKSJONSEIER SKYTER INN SIN ANDEL IHT BEREGNET BEHOV (RF. VEDLIKEHOLDSPLANEN)

15 innskudd av minimum 200’ ev.

15 innskudd av minimum 100’ flere ganger

Årlige innskudd basert på vedlikeholdsplan

MODELLBESKRIVELSE

- Den enkelte seksjonseier betaler inn sin andel direkte til sameiet, med formål spesifisert i vedlikeholds-planen
- Seksjonseier finansierer selv (utvider eget lån, benytter egen tilgjengelig egenkapital e.l.)
- Innskuddet kan ev. deles i flere transjer, tilpasset tidspunkter i vedlikeholdsplanen (ett innskudd nå, ett ved omlegging av hovedtak som kanskje kan utsettes f.eks. til 2027 osv)

FORDEL

- Den enkelte seksjonseier vil få lavere rente (=lavere kostnad) enn hva sameiet vil kunne få gjennom et usikret lån
- Sameiet kan beholde fellesutgiftene på et ok nivå over tid
- Sameiet får gjennomført et kraftig løft på utestående vedlikeholdsoppgaver raskt
- Sameiet/den enkelte seksjon stiger i verdi ved ev. fremtidig salg
- Rapportering til offentlige myndigheter forblir som i dag

ULEMPE

- Seksjonseier må selv finansiere egenkapitalinnskuddet

FINANSIERINGSMODELL 2 – «Sameiet låner penger i banken»

SAMEIET LÅNEFINANSIERER 100% AV BEREGNET BEHOV (RF. VEDLIKEHOLDSPLANEN)

Lånefinansiere
3 MNOK

MODELLBESKRIVELSE

- Sameiet lånefinansierer antatt behov i bank (usikret annuitetslån over 10 år med 9% rente)
- Lånebehovet kan ev. deles i 2 ulike lån, tilpasset tiltakene i vedlikeholds-planen

FORDEL

- Seksjonseier slipper å ta opp eget lån og betaler heller økte kostnader på «vanlig» måte gjennom fellesutgiftene
- Sameiet får gjennomført et kraftig løft på utestående vedlikeholdsoppgaver raskt
- Sameiet/den enkelte seksjon stiger i verdi ved ev. fremtidig salg

ULEMPE

- Lånefinansiering vil alene øke fellesutgiftene med NOK 2500 pr mnd/NOK7.500,- pr kvartal, men kan også øke enda mer hvis lånebehovet er høyere
- Et usikret lån betyr høy rente-kostnad (9%) og «langvarig» økte felleskostnader (10 år)
- Sameiet må holde god orden i regnskap og rapportering til offentlige instanser

FINANSIERINGSMODELL 3 – «Kombinere betale selv og lån»

SAMEIET FINANSIERER VEDLIKEHOLDSPLANEN DELVIS VED EGENKAPITAL OG DELVIS VED LÅN

Innskudd 1,5 MNOK
+
Låner 1-2 MNOK i bank

MODELLBESKRIVELSE

- Sameiet innkaller egenkapital fra hver seksjonseier (f.eks. 100') for å kunne iverksette de mest kritiske tiltakene
- Sameiet lånefinansierer resten i bank (usikret annuitetslån over 10 år med 9% rente)
- Finansiering tilpasses behov dokumentert i vedlikeholds-planen

FORDEL

- Den enkelte seksjonseier dekker en andel selv og betaler resten gjennom fellesutgiftene
- Fellesutgiftene tilpasses nytt kostnadsnivå etter vedtak på sameiermøter
- Sameiet får gjennomført et kraftig løft i forhold til utestående/planlagt vedlikehold
- Sameiet/den enkelte seksjon stiger i verdi ved ev. fremtidig salg

ULEMPE

- Seksjonseier vil selv måtte finansiere deler av beløpet, enten gjennom lån i egen bank eller ved å bruke tilgjengelig egenkapital.
- Et mindre usikret lån vil fremdeles bety forholdsvis høye låne-kostnader (mellom NOK 1250,- og 2.400,- ekstra pr måned pr seksjonseier, avhengig av lånets størrelse)
- Sameiet må holde god orden i regnskap og rapportering til offentlige instanser

STYRETS ANBEFALINGER

- Styret anbefaler å heve dagens fellesutgifter fra 12.000,- NOK pr kvartal til NOK 15.000,- pr kvartal, med første fakturering Q1 2026. Dette gir sameiet en fast inntekt på NOK 900.000,- pr år, som i et «vanlig» driftsår vil kunne sikre overskudd, som igjen kan avsettes til et fremtidig vedlikeholdsfond. Forslaget legges frem for sameierne til beslutning på ekstraordinært sameiermøte.

- Styret anbefaler å velge finansieringsmodell 3 for å kunne gjennomføre kritiske tiltak beskrevet i Vedlikeholdsplanen. Ved først å hente inn egenkapitalinnskudd fra sameierne, kan låneopptaket utsettes f.eks. til hovedtaket må tas (foreløpig planlagt til 2027). Forslaget legges frem for sameierne til beslutning på ekstraordinært sameiermøte.

- Et eventuelt låneopptak detaljeres og kan legges frem for sameierne for beslutning på ordinært sameiermøte i mars 2026.



MEGLEROPPLYSNINGER TOLLEF GRAVS VEI 87C

EIERSEKSJONSSAMEIET GRAV TERRASSEHUS (ORG.NR. 914491959)

INFORMASJONEN GJELDER GNR 20, BNR 1140, SNR 158 I BÆRUM KOMMUNE

RETTIGHETSHAVER TIL EIENDOMSRETT I TOLLEF GRAVS VEI 87C

Elsa Dorothea Ruud	: ideell - 1/1

ØKONOMI

Fellesutgifter pr. kvartal	: NOK 12.000,00
Forfall fellesutgifter	: 13/5, 13/7, 13/9, 13/12
Restanser fellesutgifter for seksjonen pr 01.11.2025	: Ingen
Fellesgjeld totalt i Eierseksjonssameiet pr 01.11.2025	: NOK 282.202,00
Andel fellesgjeld for seksjon 158	: NOK 18.814,00

Eierseksjonssameiet har for tiden ett løpende annuitetslån med effektiv rente på 8,89% i Handelsbanken – innfrielsesdato 1.mai 2027.

I fellesutgiftene inngår utgifter til renter og avdrag på fellesgjeld, Altibox fiber (internettaksess), bygningsforsikring og dekning av eierseksjonssameiets løpende utgifter til drift, vedlikehold og planlagte aktiviteter. Eierseksjonssameiets budsjett vedtas på årlig sameiermøte.

FORSIKRINGSFORHOLD

Eiendomsforsikring og ansvarsforsikring	: if...
Avtale-/polisenummer	: SP483377.13.1

SPESIELLE FORHOLD KNYTTET TIL EIENDOMMEN

Forkjøpsrett	: Nei
Dyrehold tillatt	: Ja

Se ellers eierseksjonssameiets vedtekter.

Nye husordensregler er under utarbeidelse av styret og vil bli lagt frem for behandling på ordinært årsmøte i sameiet i 2026. På samme møte vil det bli utarbeidet nye vedtekter og grundig dokumentasjon for fremtidig nødvendig vedlikeholdstiltak, som legges frem til beslutning på ordinært sameiermøte i mars 2026.

Det er innkalt til ekstraordinært sameiermøte den 24/11 2025, der økning i husleie fra NOK 12.000,- til NOK 15.000,- pr kvartal samt forslag til finansiering av fremtidige vedlikeholdstiltak legges frem til beslutning (rf. informasjon gitt fra forretningsfører pr telefon til megler 10/11 2025). Finansieringsmodeller som diskuteres er både egenkapitalinnskudd fra seksjonseierne og lånefinansiering med sameiet som lånemottaker.

Totalt omfang av nødvendige reparasjoner og løpende vedlikehold for neste 3-års periode er for tiden under detaljering av styret frem mot ordinært sameiermøte.

GEBYR VED EIERSKIFTE

Eierskiftegebyr	: NOK 5.000,00
Gebyr for innhenting av informasjon fra forretningsfører	: NOK 3.000,00
Kontonummer	: 9041.24.99718

KONTAKTOPPLYSNINGER

Styreleder Caroline Vesterberg, caroline.vesterberg@gmail.com, +47 410 26 082
Forretningsfører Lars Sverre Gjølme, gjolme@rogg.no, +47 982 90 025

For Eierseksjonssameiet Grav Terrassehus



LARS SVERRE GJØLME

Jar, 11.november 2025

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GRAV TERRASSEHUS

vedtatt på sameiermøtet 19.03.2014

§ 1

Sameiet består av eiendommen gnr. 20 bnr. 1140 i Bærum Kommune, fordelt på 15 boligseksjoner.

§ 2

Den enkelte sameier har full rådighetsrett over sin seksjon med hoveddel og tilleggsdel.

§ 3

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet. Styret består av formann og minst to styremedlemmer. Sameiermøtet velger også revisor. Styret velger selv sin formann. Funksjonstiden for både styrets formann og for styremedlemmer er på to år. Valg av hvert styremedlem foregår på ulikt år. Styremedlemmer som avhender sine seksjoner må samtidig tre ut av styret.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift av eiendommen. Styret skal lede foreningens virksomhet i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og vedtak på sameiermøtet. I den utstrekning styret finner det formålstjenlig, kan det blant foreningens medlemmer oppnevnes utvalg til å ta seg av spesielle saker.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styret sørger for at det blir ført et regnskap over driften. Årsregnskapet skal revideres av revisor eller annen regnskapskyndig person.

Styret kan bestemme at saker som ønskes behandlet av dette, må meldes skriftlig.

§ 4

Sameiermøtet er sameiets høyeste myndighet. Sameiermøtet holdes en gang i året, innen utgangen av april måned. Styret skal med minimum 6 ukers varsel før årsmøtet sende ut en innkalling. Saksliste, styrets årsberetning og revidert regnskap for det forløpne kalenderår sendes til medlemmene senest 2 uker før sameiermøtet om sameiermøtet er innkalt med lenger varsel. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum 3 dagers varsel.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Valg av møteleder

2. Årsberetning

3. Regnskap og budsjett, herunder fastsettelse av fellesutgifter

4. Valg av styre og revisor

5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen

Saker som medlemmene ønsker behandlet av sameiermøtet, må være innsendt skriftlig til styrets formann senest 4 uker før sameiermøtet skal holdes.

På sameiermøtet har hver sameier én stemme. En sameier kan la seg representere ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Ekstraordinært sameiermøte kan holdes når styret finner det påkrevet eller når minst 5 leilighetsinnehavere krever det, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Varsel om ekstraordinært sameiermøte skal gis minst 14 dager før møtet.

§ 5

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6

Den enkelte sameier skal selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den leilighet med rom og boder som han/hun råder over.

Styret må samtykke i bygningsmessige forandringer av eksteriørmessig betydning, så som fasadeendringer, maling, beising, opparbeidelse av hageanlegg o.l..

Styret har rett til å iverksette reparasjoner og tiltak på og i de enkelte leiligheter og fellesrom i den utstrekning dette er nødvendig, for at det felles tekniske anlegg skal virke tilfredsstillende. Det samme gjelder utvendige vedlikeholdsarbeider av enhver art. For arbeider som påregnes å koste større beløp, skal saken på forhånd være godkjent av sameiermøtet.

Fellesomkostninger knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen betales av den enkelte sameier i samsvar med sameierbrøken. Omkostninger til innvendig vedlikehold av den enkelte seksjon med tilhørende hoveddel inkl. innvendig vedlikehold av terrasse, tilleggsdel og arealer den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til, skal bæres av den enkelte sameier.

§ 7

Styret er ansvarlig for at huseierforsikringen til en hver tid er i kraft. Det tilligger også styret å vurdere om forsikringen gir en dekning som til en hver tid må anses som formålstjenlig.

§ 8

Vedtektene kan bare endres på sameiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

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

Utskriftsdato: 30.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	1140	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	161
Adresse	Tollef Gravs vei 89C, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 316 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963030 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963030)
Navn	GRAV GÅRD, søndre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.07.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8758/1963030.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 316 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

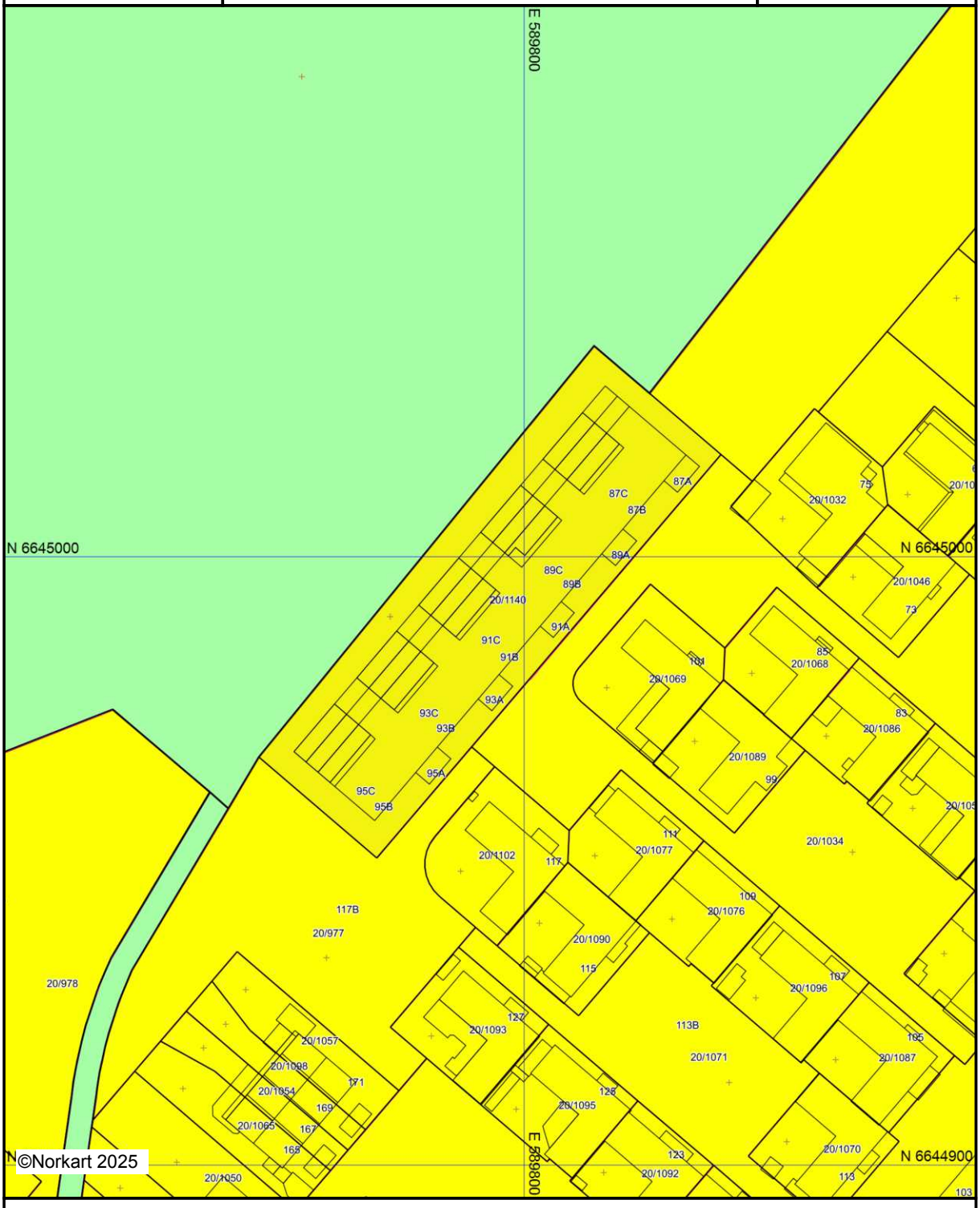
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/1140/0/161
Adresse: Tollef Gravs vei 89C
Dato: 30.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

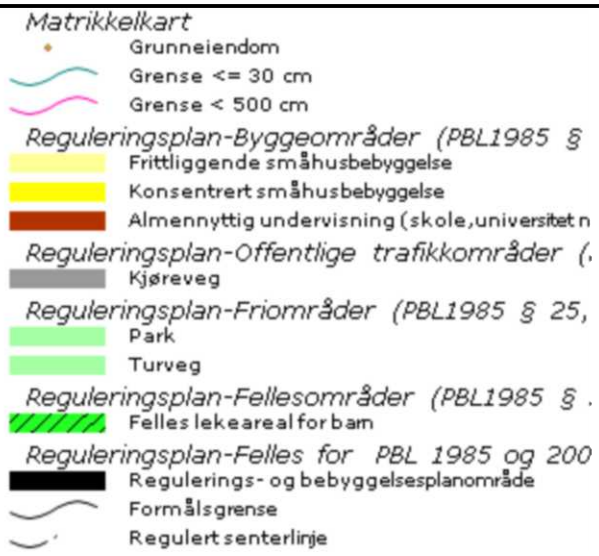
UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring



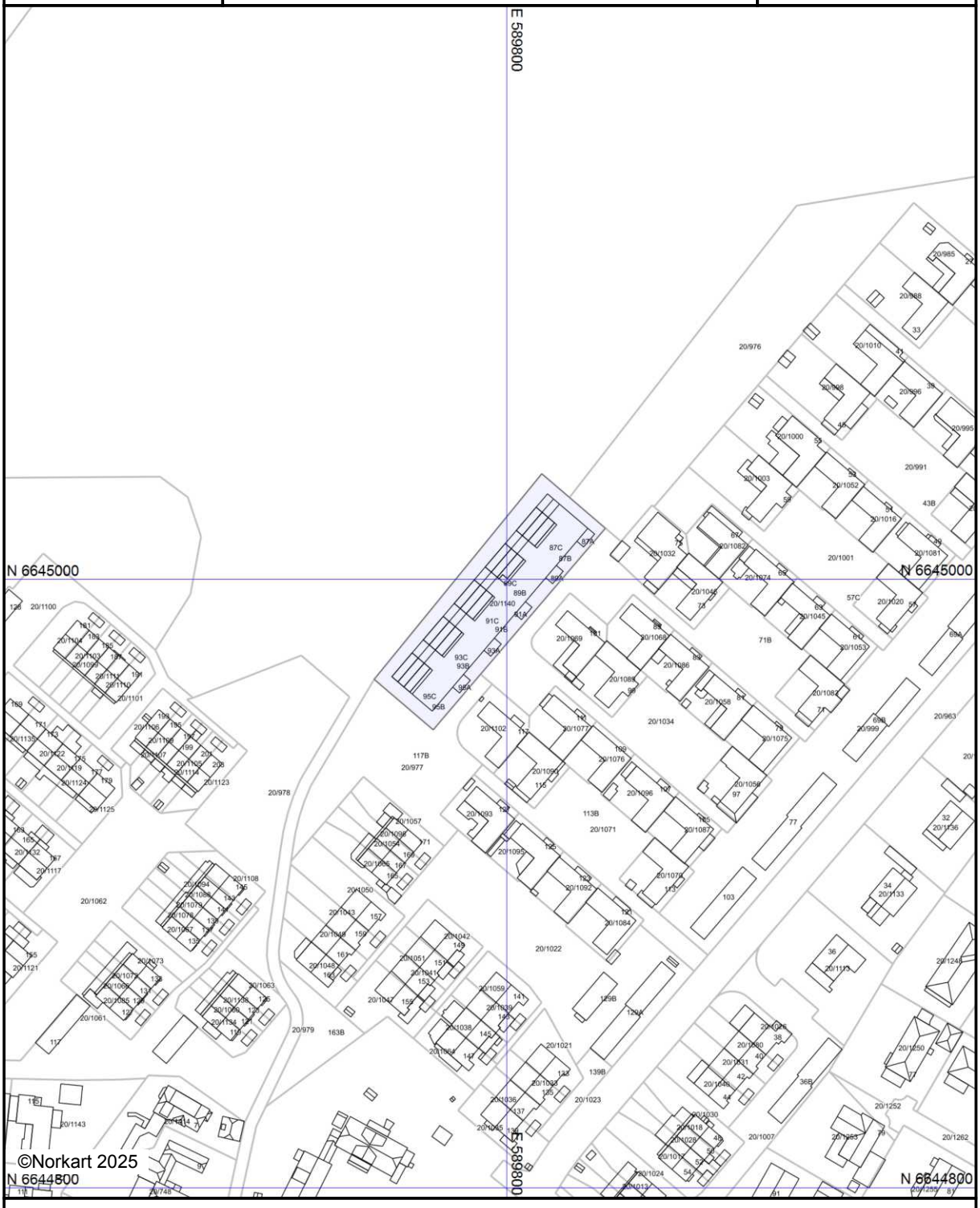
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/1140/0/161
Adresse: Tollef Gravs vei 89C
Utskriftsdato: 30.09.2025
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

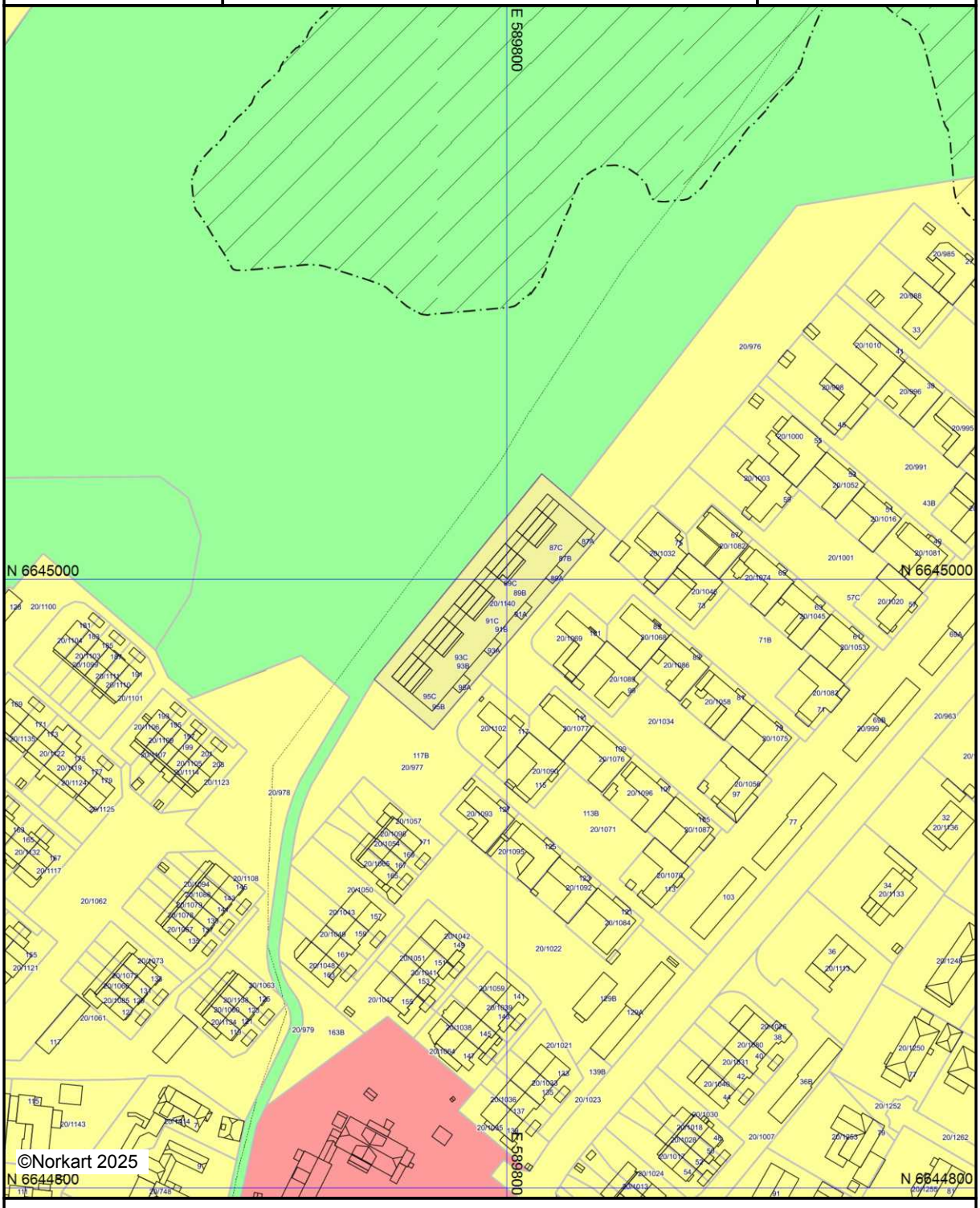
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/1140/0/161
Adresse: Tollef Gravs vei 89C
Utskriftsdato: 30.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/1140/0/161
Adresse: Tollef Gravs vei 89C
Utskriftsdato: 30.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 20/1140/0/161
Adresse: Tollef Gravs vei 89C
Dato: 30.09.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

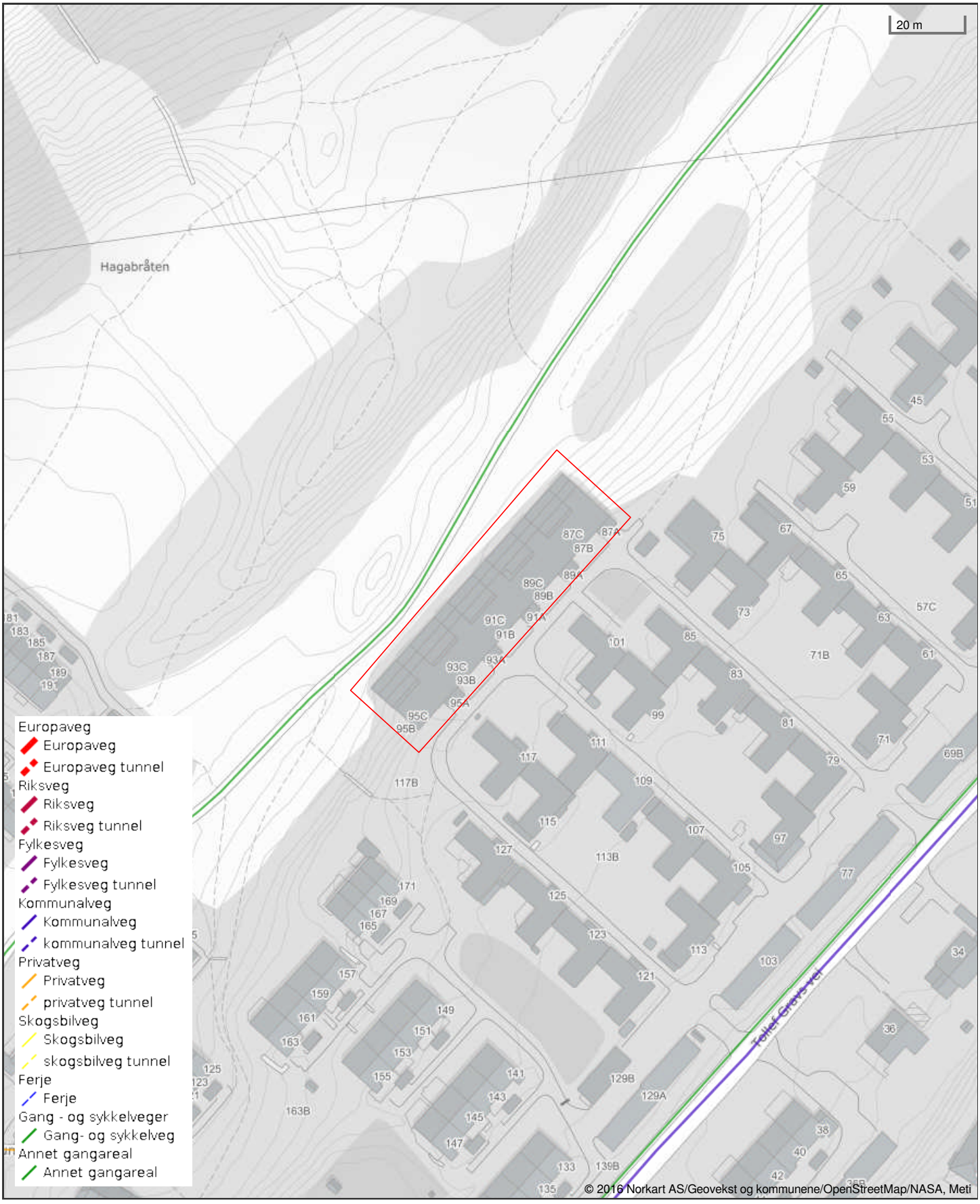
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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.

Utskriftsdato: 30.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 20/1140//



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: 30.09.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	20	**Bnr**	1140	**Fnr**	0	**Snr**	161
Adresse	Tollef Gravs vei 89 C, 1358 JAR						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1969/333	Blokk blokk	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1975/651	Annet Ny utgangsdør	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

15. februar 1971.

333-69, JJ/AH.

Sig. Kloumann's bo
Klingenberggt. 7
OSLO 3

Overing. Knut Monrad-Hansen
Holmenveien 19
OSLO 3

Gnr. 20, bnr. 1 av Grav.

Brukstillatelse meddeles herved for leilighetene 168, 169 og 170.

Ferdigattest vil bli utstedt når attester fra vannverket og feiermesteren foreligger.

For bygningssjefen

Jan Johansen
e.f.

Utskriftsdato: 29.10.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	1140	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	158
Adresse	Tollef Gravs vei 87C, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	6 581,27 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	3 687,44 kr
Vann	5 315,69 kr
Sum	**15 839,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	25%	3 stk	4576.06	1/3	0 %	4 576,06 kr
Vann etter areal	15%	135 m2	41.64	1/1	0 %	5 621,60 kr
Avløp etter areal	15%	135 m2	48.67	1/1	0 %	6 570,18 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**17 159,84 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Tollef Gravs vei 87C

Nabolaget Capralhaugen - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

SKOLER

Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	4 min 0.4 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
Grav skole (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	13 min 1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Almelien Linje 140E	8 min 0.7 km
Østerås Linje 2	14 min 1.1 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.2 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13 km

BARNEHAGER

Grav barnehage avd. Liom (1-5 år) 46 barn	6 min 0.4 km
Almeskogen Steinerbarnehage (1-5 å... 54 barn	7 min 0.5 km
Lijordet barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lijordet	7 min
Joker Jar	16 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	21 min
Vitusapotek Jar	20 min
Østerås Vinmonopol	21 min

SPORT

Hagabråten ballplass	7 min
Østerås skole	9 min
Galla Trening	7 min
Fresh Fitness Østerås	21 min

«Sentralt, kommunikasjon, rolig, marka, sjøen, ordentlig»

— Sitat fra en lokalkjent

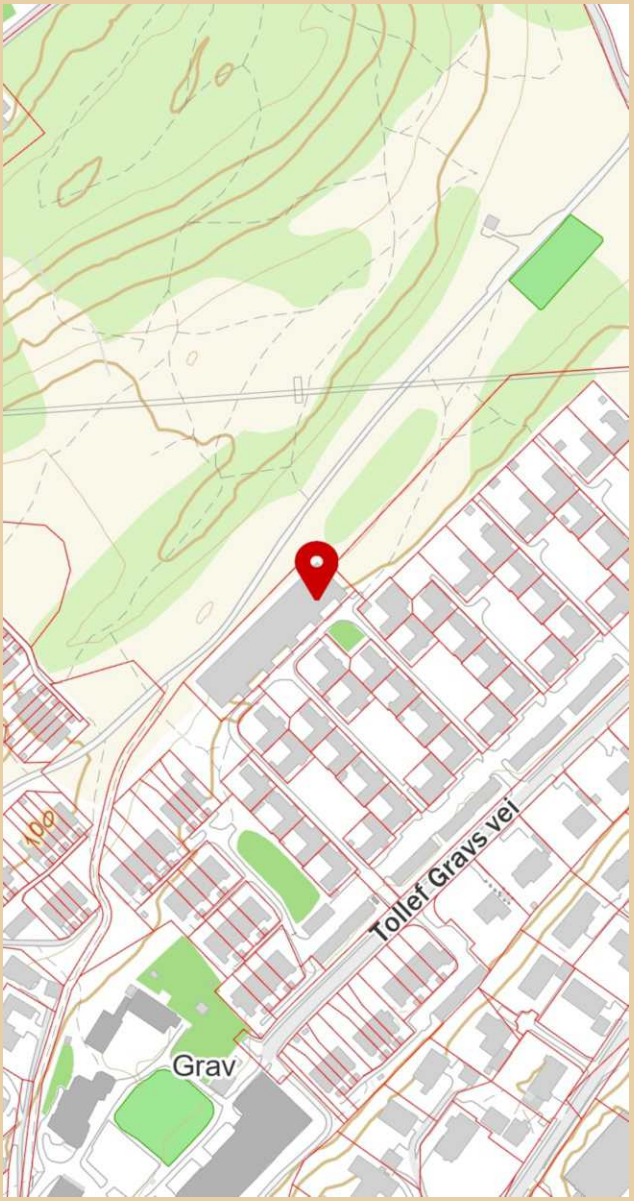
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tollef Gravs vei 87C

Nabolaget Capralhaugen - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

SKOLER

Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	4 min 0.4 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
Grav skole (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	13 min 1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Eikeli vgs - Akershus fylkeskommune	11 min
Kople Capralhaugen Jar	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Almelien Linje 140E	8 min 0.7 km
Østerås Linje 2	14 min 1.1 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.2 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13 km

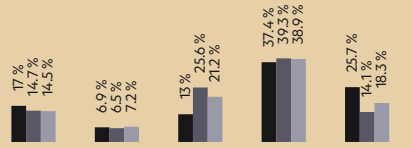
BARNEHAGER

Grav barnehage avd. Liom (1-5 år) 46 barn	6 min 0.4 km
Almeskogen Steinerbarnehage (1-5 år... 54 barn	7 min 0.5 km
Lijordet barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lijordet	7 min
Joker Jar	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Capralhaugen	678	298
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Hagabråten ballplass	7 min
Østerås skole	9 min
Galla Trening	7 min
Fresh Fitness Østerås	21 min

«Sentralt, kommunikasjon, rolig, marka, sjøen, ordentlig»

— Sitat fra en lokalkjent

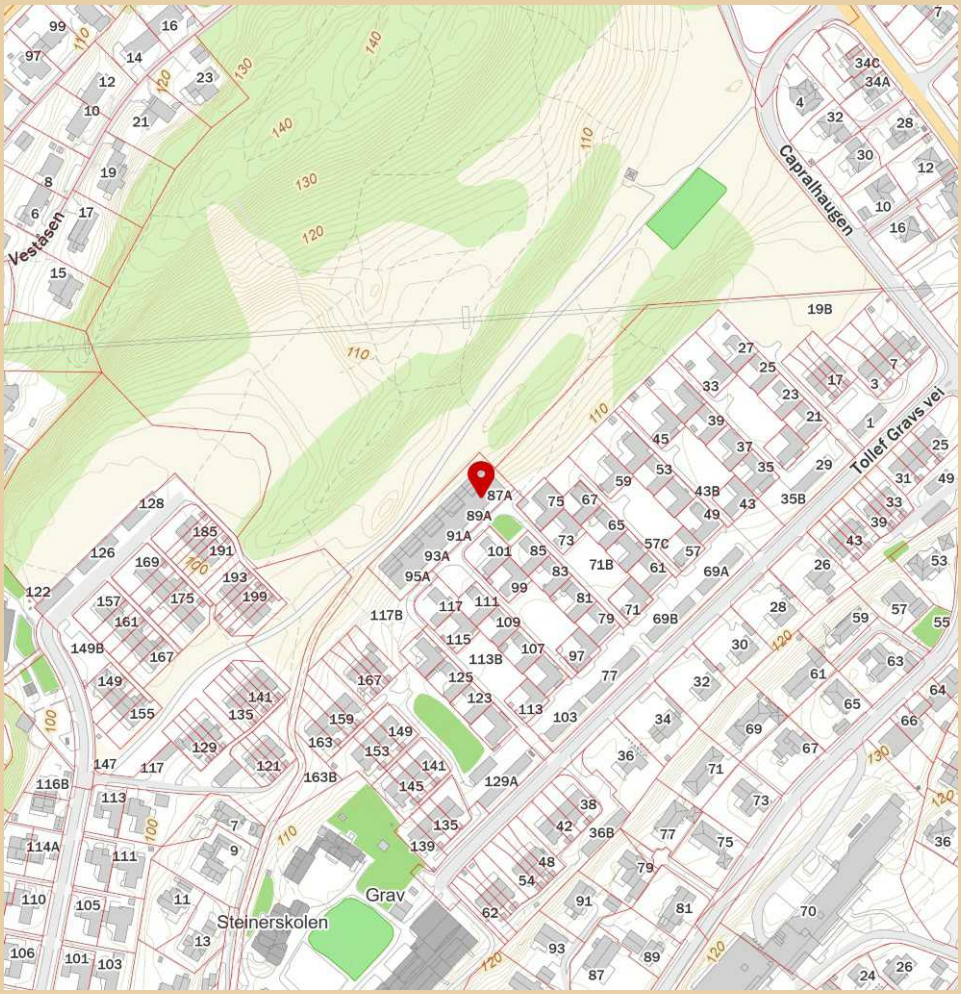
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tollef Gravs vei 87C

Nabolaget Capralhaugen - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

SKOLER

Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	4 min 0.4 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	10 min 0.7 km
Grav skole (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	13 min 1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Almelien Linje 140E	8 min 0.7 km
Østerås Linje 2	14 min 1.1 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.2 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13 km

BARNEHAGER

Grav barnehage avd. Liom (1-5 år) 46 barn	6 min 0.4 km
Almeskogen Steinerbarnehage (1-5 å... 54 barn	7 min 0.5 km
Lijordet barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lijordet	7 min
Joker Jar	16 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 2025

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	21 min
Vitusapotek Jar	20 min
Østerås Vinmonopol	21 min

SPORT

Hagabråten ballplass	7 min
Østerås skole	9 min
Galla Trening	7 min
Fresh Fitness Østerås	21 min

«Sentralt, kommunikasjon, rolig, marka, sjøen, ordentlig»

— Sitat fra en lokalkjent

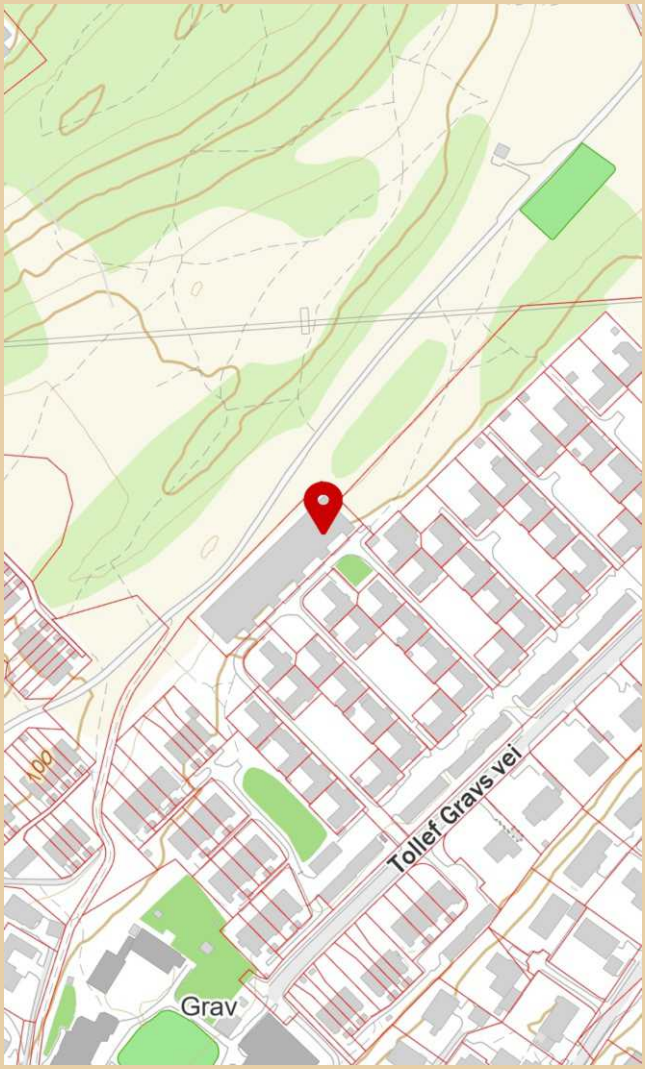
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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 2025

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:
Tollef Gravs vei 87C, 1358 Jar
Gnr. 20, Bnr. 1140, Snr. 158, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250500

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 60 881

E-post: stian.holmen-jensen@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.
